

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

PHUTAI JSC

Số/No.: 112/CBTT-PT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Quy Nhơn Nam, ngày 04 tháng 04 năm 2026

Quy Nhơn Nam, April 04, 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 thường niên năm 2025/ Annual Report 2025

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
04/04/2026.

This information was disclosed on Company's Portal on date 04/04/2026.

Tại đường dẫn: <http://phutai.com.vn> (mục Báo cáo thường niên)

Available at <http://phutai.com.vn> (Annual Report)

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 thường niên năm
2025/ *Annual Report 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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

**Sáng tạo
Tốc độ
Bền vững**



2025




BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



MỤC LỤC


01

THÔNG TIN CHUNG

| | |
|---|----|
|  Thông tin chung | 06 |
| Ngành nghề và địa bàn kinh doanh | 16 |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 18 |
| Định hướng phát triển | 24 |
| Các rủi ro | 28 |


02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

| | |
|---|-----|
|  Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh | 38 |
| Tổ chức và nhân sự | 48 |
| Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án | 64 |
| Tình hình tài chính | 92 |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn điều lệ | 98 |
| Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội | 102 |


03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| | |
|--|-----|
|  Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 108 |
| Những tiến bộ Công ty đã đạt được | 114 |
| Tình hình tài chính | 116 |
| Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý | 115 |
| Giải trình của Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán | 120 |
| Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường xã hội của Công ty | 122 |


04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

| | |
|---|-----|
|  Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty | 126 |
| Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc | 128 |
| Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị | 130 |


05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

| | |
|---|-----|
|  Hoạt động của Hội đồng quản trị | 136 |
| Hoạt động của Ủy ban kiểm toán | 142 |
| Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán | 144 |

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

| | |
|--|-----|
|  Ý kiến kiểm toán | 154 |
| Báo cáo tài chính được kiểm toán | 154 |

01

THÔNG TIN CHUNG

| | |
|--|----|
| Thông tin chung | 06 |
| Ngành nghề và địa bàn kinh doanh | 16 |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 18 |
| Định hướng phát triển | 24 |
| Các rủi ro | 38 |



THÔNG TIN CHUNG

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TẦM NHÌN

Lấy nhân viên làm gốc, chất lượng sản phẩm làm trọng tâm phát triển, phụng sự khách hàng và uy tín đặt lên hàng đầu



SỨ MỆNH

Với mong muốn ở bất kỳ lĩnh vực nào chúng tôi phát triển đều nhận được sự hài lòng, tin tưởng từ khách hàng trong nước và tạo được dấu ấn đặc sắc trên thị trường quốc tế.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Giữ vững uy tín, tinh thần làm chủ mang đến sản phẩm chất lượng cho thị trường và tạo ra môi trường làm việc tốt hơn mỗi ngày.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

| | |
|--|---|
| Tên Công ty | CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI |
| Tên tiếng anh | PHU TAI JOINT STOCK COMPANY |
| Mã cổ phiếu | PTB |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 803.260.840.000 đồng (Cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp gần nhất) |
| Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số | 4100259236 đăng ký lần đầu ngày 30/12/2004, thay đổi lần thứ 31 ngày 04/03/2026 do Sở tài chính tỉnh Gia Lai cấp. |
| Vốn điều lệ: | 803.260.840.000 đồng (Cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp gần nhất) |
| Địa chỉ | Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai |
| Số điện thoại | (0256) 3847 668 - 3847 078 |
| Số fax | (0256) 3847 556 - 3847 556 |
| Website | https://phutai.com.vn |
| Sàn giao dịch | HoSE |

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH

2005 Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng quyết định Công ty cổ phần Phú Tài chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 (Quyết định số 150/2004/QĐ-BQP). Công ty cổ phần Phú Tài bao gồm có cơ quan Công ty và 06 đơn vị thành viên: Xí nghiệp 380, Xí nghiệp toyota Đà Nẵng; Xí nghiệp Thắng Lợi; Chi nhánh Công ty tại Đồng Nai; Đội sản xuất đá xây dựng và trồng công nông nghiệp Nhơn Hòa; Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đầu tư xây dựng Nhà máy chế biến đá ốp lát tại Quy Nhơn. Đầu tư xây dựng Tòa nhà Văn phòng làm việc Công ty cổ phần Phú Tài.

2004 Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng quyết định chuyển đổi Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty cổ phần Phú Tài (Quyết định số 150/2004/QĐ-BQP). Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến gỗ - Chi nhánh Công ty tại tỉnh Đồng Nai. Thành lập Đội sản xuất đá Bình Định.

2000 Tư lệnh Quân khu 5 đã điều chỉnh cơ cấu tổ chức biên chế Công ty Phú Tài (Quyết định 125/QĐ-QK), bao gồm cơ quan Công ty và 08 đơn vị thành viên: Xí nghiệp 380, Xí nghiệp 224, Xí nghiệp 991, Xí nghiệp Thắng Lợi, Đội sản xuất đá xây dựng và trồng công nông nghiệp, Đội vận tải và sửa chữa cơ khí, Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh tại Thanh Hóa.

1996 Bộ Quốc phòng chính thức thành lập Công ty Phú Tài thuộc Bộ Tư lệnh Quân khu (quyết định số: 482/QĐ-QP). Trên cơ sở hợp nhất các doanh nghiệp và đơn vị sản xuất: Xí nghiệp 380; Xí nghiệp 224; Xí nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng An Trường; Đội xe; Văn phòng đại diện Đà Nẵng; Văn phòng đại diện Thành phố Hồ Chí Minh.

2006 Đầu tư thành lập Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài tại tỉnh Gia Lai.

2007 Đầu tư xây dựng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến đá Bazal, granite tại tỉnh Đắk Nông. Đầu tư xây dựng di dời Xí nghiệp Thắng Lợi – Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài. Đầu tư thành lập Chi nhánh Quy Nhơn – Xí nghiệp Toyota Đà Nẵng Công ty cổ phần Phú Tài. Đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần chi phối Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Phú Yên.

2008 Đầu tư xây dựng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến đá granite tại tỉnh Khánh Hòa.

2011 Chính thức trở thành Công ty niêm yết – Bước ngoặt phát triển mới – 20/05/2011. Cổ phiếu của Công ty cổ phần Phú Tài chính thức được niêm yết và giao dịch trên sàn Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu PTB.

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH



2012 Đầu tư Mở rộng Xí nghiệp Toyota Đà Nẵng – Công ty cổ phần Phú Tài.



2013 Đầu tư nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV khoáng sản Tuấn Đạt



2014 Đầu tư xây dựng Nhà Văn phòng làm việc Xí nghiệp 380.
Đầu tư mở rộng Nhà máy chế biến gỗ Xí nghiệp Thắng Lợi - Công ty cổ phần Phú Tài.



2015 Đầu tư thành lập Công ty cổ phần đá Universal.
Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.



2016 Đầu tư mua cổ phần chi phối Công ty cổ phần ViNa G7.
Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Bình Định - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.
Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Hưng Yên - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.



2017 Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.
Đầu tư nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của Công ty cổ phần VRG đá Bình Định.
Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát Diên Tân - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.
Thực hiện chuyển đổi 01 chi nhánh sang hình thức Công ty con do Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ: Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai.
Mua lại 70% phần vốn của Công ty sản xuất đá Granite - TNHH Granida.



2018 Thành lập Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài.
Nhận chuyển nhượng vốn góp do Công ty TNHH đá Granite Thành Châu Phú Yên (tỉ lệ 100% vốn điều lệ)
Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty Cổ phần Đá Phú Tài Ninh Thuận.
Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Xí nghiệp khai thác đá Khánh Hòa.
Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Xí nghiệp khai thác đá Bình Định.
Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Nhà máy chế biến đá Long Mỹ.
Thành lập Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài cổ phần Phú Tài tại tỉnh Gia Lai.



2019 Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh cao cấp Phú Tài.
2020 Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát (tỷ lệ 99% vốn điều lệ).

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH



2021 Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái – Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phú Tài. (CBTT 09/12/21).
Sáp nhập nguyên trạng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát vào Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định. (CBTT 28/12/21).



2022 Thông báo tăng vốn nhà đầu tư nước ngoài tối đa lên 25%.
Ngày 16/04/2022, Công ty Phú Tài (PTB) phát hành gần 19,44 triệu cổ phiếu trả cổ tức năm 2021. Tỷ lệ phát hành 40%, tương ứng cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận về 40 cổ phiếu mới. Giá trị phát hành theo mệnh giá hơn 194,4 tỷ đồng. Vốn góp chủ sở hữu tăng lên 680.384.030.000 đồng tương đương 68.038.403 cổ phiếu.



2023 Giảm tỷ lệ sở hữu Công ty con – Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Phú Yên từ 50,65% xuống tỷ lệ sở hữu 49%. (CBTT 05/07/2023)
Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hoà – Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phú Tài. (CBTT 08/04/2023)
Ngày 16/08/2023, Công ty Phú Tài thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 28 với lý do giảm vốn điều lệ từ 680.384.030.000 đồng xuống 669.384.030.000 đồng sau khi thực hiện mua lại 1.100.000 cổ phiếu, nhằm gia tăng thanh khoản cho cổ phiếu, gia tăng lợi ích cho cổ đông.



2024 Công ty Cổ phần Phú Tài đã triển khai nhiều hoạt động nhằm tối ưu hóa bộ máy tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động. Theo đó, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu hệ thống bằng cách chuyển đổi pháp nhân hoạt động của một số chi nhánh thành công ty con TNHH MTV để tập trung nguồn lực và cải thiện hiệu quả kinh doanh.
PTB đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì, trong đó Công ty nắm giữ 60% vốn điều lệ. Công ty mới này có lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc thuê.
PTB tự hào được cấp giấy chứng nhận, ghi nhận là một trong 424 doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin, theo chương trình IR Awards (2011-2024) do Vietstock, Hiệp hội VAFE và Tạp chí điện tử FiLi phối hợp tổ chức.



2025 Ngày 22/07/2025, ban hành quyết định về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ 100% phần vốn góp (tương ứng 100% vốn điều lệ) tại công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều. Hiện nay, công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng và sở hữu 100% vốn Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều. Ngành nghề kinh doanh chính: sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ.
Ngày 18/09/2025, ban hành quyết định thành lập Công ty TNHH MTV nhóm sắt cao cấp Phú Tài với Vốn điều lệ 50 tỷ đồng (PTB sở hữu 100%), ngành nghề kinh doanh chính là sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác.
Ngày 28/10/2025, PTB nhận chuyển nhượng 98% phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Lâm nghiệp An Phú từ 3 cổ đông của chính Công ty này (vốn điều lệ Công ty Cổ phần Lâm nghiệp An Phú: 12,577 tỷ đồng). Ngành nghề kinh doanh chính từ việc sản xuất dăm gỗ, sản xuất gỗ viên nén, gỗ quy cách, ván sàn, sản xuất hương và các vật dụng làm từ trầm hương, tinh chế viên dầu trầm.



THƯƠNG HIỆU

- 2007 - 2020 Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.
 - 2004 - 2020 Doanh nghiệp xuất khẩu uy tín của Việt Nam.
 - 2022 Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2022, xếp vị thứ 199 hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.
 - 2023 Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất.
 - 2024 Top 100 doanh nghiệp tư nhân nộp ngân sách lớn nhất Việt Nam theo theo chương trình IR Awards.
- Được Cafef vinh danh là 1 trong 424 Doanh nghiệp đạt Chuẩn Công bố thông tin của năm 2024.

GIẢI THƯỞNG

TIÊU BIỂU QUA CÁC NĂM



ÁP DỤNG CÔNG NGHỆ

- 2007 Đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

- 2017 Bảng Vàng danh dự ủng hộ cứu trợ nhân dân tỉnh Bình Định



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Với mong muốn đem đến cho thị trường những sản phẩm tiêu chuẩn quốc tế với tính thẩm mỹ cao và độ bền cùng thời gian, Công ty Cổ phần Phú Tài (Phú Tài JSC) luôn tiên phong và không ngừng đầu tư phát triển những sản phẩm mới, xây dựng thương hiệu, mở rộng nhà máy sản xuất, mạng lưới phân phối và quan trọng nhất là nguồn nhân lực để vươn đến vị thế dẫn đầu thị trường trong từng lĩnh vực.

01
Khai thác chế biến đá ốp lát sản xuất kinh doanh đá thạch anh nhân tạo



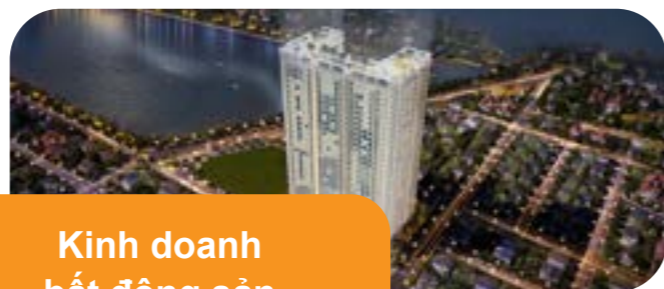
02
Sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoài trời, viên nén gỗ



03
Phân phối xe ô tô Toyota



04
Kinh doanh bất động sản



LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH

ĐỊA BÀN KINH DOANH



GIA LAI



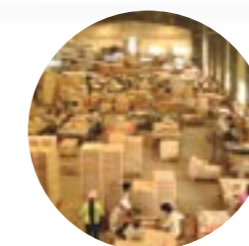
ĐẮK LẮK



ĐÀ NẴNG



KHÁNH HÒA



ĐỒNG NAI



TP. HỒ CHÍ MINH



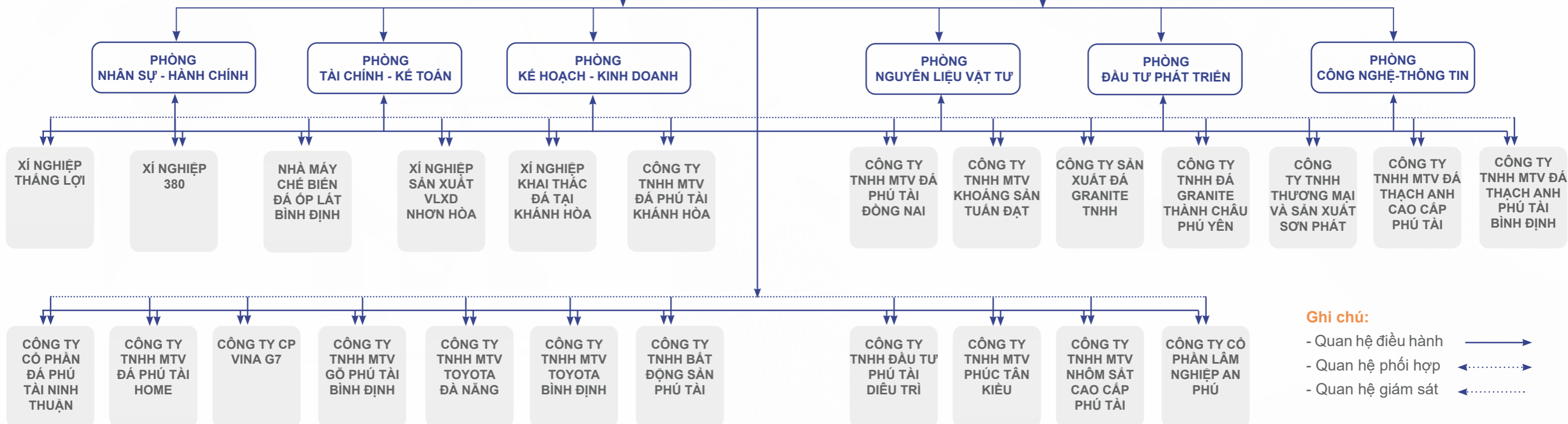
- Thị trường xuất khẩu các sản phẩm đá: Châu Âu, Châu Á, Mỹ.
- Thị trường xuất khẩu các sản phẩm gỗ nội thất và ngoài thất, viên nén: Châu Âu, Mỹ, Úc, Châu Á.
- Thị trường kinh doanh và phân phối xe ô tô: TP. Đà Nẵng, miền Trung.

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

BỘ MÁY QUẢN LÝ, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông: Cơ quan có thẩm quyền cao nhất của CTCP Phú Tài. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung vốn điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị hiện tại bao gồm 08 thành viên (trong đó có 02 thành viên độc lập). Hội đồng quản trị ban hành chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh, chính sách chi trả cổ tức và các vấn đề quan trọng khác. Các cuộc họp được tổ chức định kỳ hàng quý nhằm đánh giá kết quả hoạt động từng quý của Công ty và thảo luận những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định. Các cuộc họp bất thường của Hội đồng quản trị sẽ được tổ chức trong các trường hợp cần thiết. Hội đồng quản trị nhận được các thông tin cập nhật, chính xác, và kịp thời về tình hình sản xuất, kinh doanh trước các cuộc họp.



Ghi chú:

- Quan hệ điều hành →
- Quan hệ phối hợp ↔
- Quan hệ giám sát ←

Ban Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau: Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua; Quyết định các vấn đề mà không cần phải có quyết định của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất; Kiến nghị với Hội đồng quản trị về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty; Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty; Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm theo quy chế nội bộ và kiến nghị thù lao, tiền lương và lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định; Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích, và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ; Thường xuyên trao đổi thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và các vấn đề cần thiết khác với Hội đồng quản trị. Thực hiện báo cáo kết quả SXKD, đầu tư và xây dựng kế hoạch hoạt động hàng tháng, quý theo yêu cầu HĐQT; Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty.

CÁC CÔNG TY CON VÀ ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC

CÁC CÔNG TY CON

| STT | Công ty con | Địa chỉ | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính | Vốn điều lệ | Vốn điều lệ thực góp | Tỷ lệ sở hữu của PTB |
|-----|---|---------------------------------|---|-----------------|----------------------|----------------------|
| 1 | Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt | Xã Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai | Khai thác, chế biến đá | 10.000.000.000 | 10.700.000.000 | 100,00% |
| 2 | Công ty Cổ phần đá Universal | P.Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá | 10.000.000.000 | 6.000.000.000 | 60,00% |
| 3 | Công ty cổ phần Vina G7 | P.Tam Phước, tỉnh Đồng Nai | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ | 63.000.000.000 | 41.877.750.000 | 75,00% |
| 4 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | Mua bán, sửa chữa xe ô tô | 25.309.025.243 | 25.309.025.243 | 100,00% |
| 5 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | P. Hòa Cường, TP Đà Nẵng | Mua bán, sửa chữa xe ô tô | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 | 100,00% |
| 6 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | P.Tam Phước, tỉnh Đồng Nai | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ | 45.000.000.000 | 45.000.000.000 | 100,00% |
| 7 | Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH | Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá | 82.500.000.000 | 34.650.000.000 | 70,00% |
| 8 | Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài | P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | Kinh doanh bất động sản | 255.000.000.000 | 255.000.000.000 | 100,00% |
| 9 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk | Khai thác, chế biến đá | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 100,00% |
| 10 | Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát | Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa | Khai thác, chế biến đá | 29.000.000.000 | 39.600.000.000 | 99,00% |
| 11 | Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận | P.Đông Hải, Tỉnh Khánh Hoà | Sản xuất, chế biến đá | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 | 98,00% |
| 12 | Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | Sản xuất, chế biến đá | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 | 100,00% |
| 13 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ | 146.000.000.000 | 146.000.000.000 | 100,00% |
| 14 | Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định | P.Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai | Sản xuất, chế biến đá và bột đá | 64.900.000.000 | 64.900.000.000 | 100,00% |
| 15 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái | Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai | Khai thác, chế biến đá | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 100,00% |
| 16 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | Khai thác, chế biến đá | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 100,00% |
| 17 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hoà | Khai thác, chế biến đá | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 | 100,00% |
| 18 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | P. Hạnh Thông, TP Hồ Chí Minh | Thương mại các sản phẩm gỗ, đá | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 100,00% |
| 19 | Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì | P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | Kinh doanh bất động sản | 180.000.000.000 | 108.000.000.000 | 60,00% |
| 20 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Phường Bình An, tỉnh Gia Lai | Sản xuất dăm gỗ, viên nén | 4.500.000.000 | 18.420.000.000 | 100,00% |
| 21 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt Cao Cấp Phú Tài | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 100,00% |
| 22 | Công ty cổ phần Lâm Nghiệp An Phú | P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | Sản xuất dăm gỗ, viên nén | 12.577.000.000 | 13.573.000.000 | 98,00% |

CÁC CÔNG TY CON VÀ ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC

CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

| STT | Công ty liên kết | Địa chỉ | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính | Vốn điều lệ | Vốn điều lệ đã góp | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---|------------------------------|--|-----------------|--------------------|--------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Phú Yên | P. Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk | Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây | 30.751.540.000 | 9.307.565.778 | 49,01% |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Tài Vân Hà | P.Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | Đầu tư, kinh doanh bất động sản | 480.000.000.000 | 240.000.000.000 | 50,00% |

ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN

| STT | Đơn vị thành viên | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính |
|-----|---|--------------------------------------|
| 1 | Xí nghiệp 380 | Sản xuất kinh doanh các sản phẩm đá |
| 2 | Xí nghiệp Thăng Lợi | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ |
| 3 | Xí nghiệp sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa | Khai thác, chế biến đá |

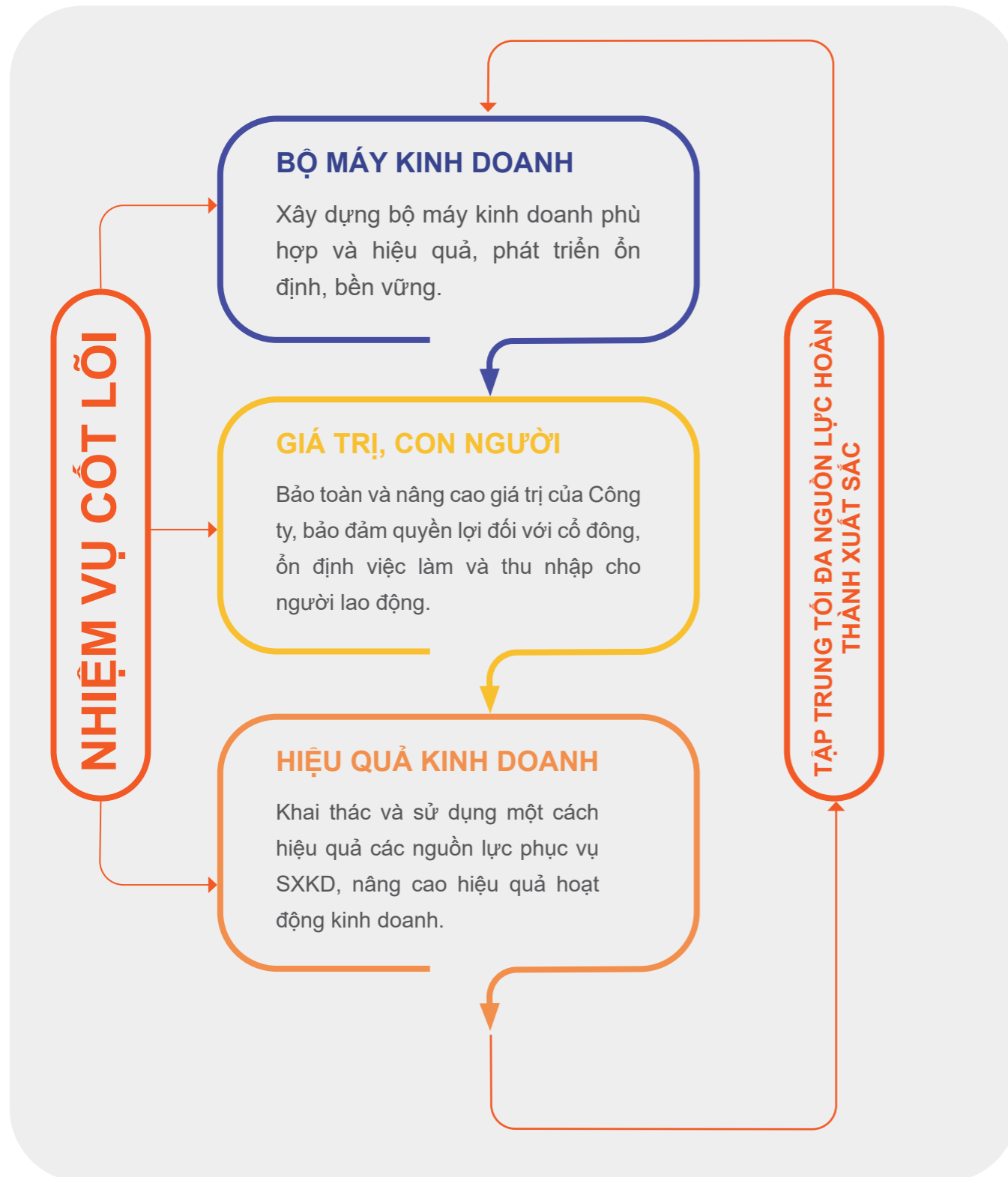
| STT | Đơn vị thành viên | Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính |
|-----|--------------------------------------|--|
| 4 | Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định | Chế biến và kinh doanh đá, viên nén gỗ |
| 5 | Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa | Khai thác, chế biến đá |



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

“Mục tiêu trước mắt là tập trung hoàn thành nhiệm vụ SXKD năm 2026 tạo tiền đề thuận lợi cho những năm tiếp theo. Hàng năm Công ty sẽ điều chỉnh mục tiêu SXKD phù hợp với tình hình thực tế và môi trường kinh doanh chung.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Triển khai thực hiện đồng bộ, kịp thời kế hoạch phát triển trung và dài hạn đến các cấp quản lý các đơn vị thành viên, người lao động trong toàn Công ty, đảm bảo sự thống nhất cao về chủ trương thực hiện mục tiêu xây dựng: “Công ty phát triển bền vững” trong các tình huống khi có những tác động xấu bất thường của môi trường kinh doanh.

Duy trì thị trường, khách hàng hiện tại và tìm kiếm tiếp cận thị trường, khách hàng mới.

Tiếp tục tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các nhà cung cấp để đảm bảo sản phẩm được phân phối đảm bảo chất lượng và ổn định.

Tập trung ưu tiên chuyển từ đầu tư mở rộng quy mô sang công tác đầu tư khai thác chiều sâu thông qua đầu tư công tác thị trường, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, áp dụng các giải pháp quản trị sản xuất kinh doanh chiều sâu từ đó đẩy nhanh tốc độ khai thác hiệu quả của các dự án đã đầu tư.

Tuân thủ các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh, tài chính – kế toán, thực hiện đầy đủ chế độ BHXH cho người lao động trong toàn Công ty.

Thiết lập, xây dựng đội ngũ cán bộ công nhân viên có phẩm chất, năng lực và kỹ năng.

Tạo công ăn, việc làm ổn định cho cán bộ công nhân viên trong Công ty, đồng thời đề ra các chính sách khen thưởng, các phúc lợi xã hội,... nhằm tạo động lực cho người lao động hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

Chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình phúc lợi xã hội và hưởng ứng các cuộc vận động, các phong trào của chính quyền địa phương như hỗ trợ trẻ em nghèo hiếu học vùng sâu vùng xa, hỗ trợ người già neo đơn, đóng góp Quỹ đền ơn đáp nghĩa, xây dựng nhà tình thương,...

Thực hiện các giải pháp bền vững về công tác môi trường, xử lý rác thải công nghiệp theo đúng quy định, thực hiện nghiêm túc công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn trong quản lý sử dụng vật liệu nổ.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY

“ Ban Lãnh đạo Công ty cam kết hành động mạnh mẽ, không ngừng nỗ lực giảm thiểu tác động đến môi trường, tuân thủ nghiêm ngặt pháp luật, đồng thời chủ động kiến tạo môi trường xanh, bền vững cho Công ty và cộng đồng.



MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

Chủ động triển khai các giải pháp tiên tiến nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên đầu vào như vật liệu, năng lượng, và nguồn nước, đồng thời kiểm soát chặt chẽ các yếu tố đầu ra như nước thải, chất thải và khí thải.

Cam kết tuân thủ tuyệt đối quy trình xả thải theo quy định, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và bảo vệ chất lượng cuộc sống của cộng đồng dân cư xung quanh khu vực sản xuất.

Kiên quyết thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật và tiêu chuẩn môi trường của Nhà nước, minh bạch hóa thông tin thông qua việc công khai các báo cáo giám sát môi trường, báo cáo tuân thủ Giấy phép môi trường và báo cáo tình hình sử dụng nước ngầm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

Ứng dụng các công nghệ kỹ thuật hiện đại nhất vào quá trình vận hành hệ thống, nâng cao hiệu suất máy móc, và giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh.

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững vì lợi ích cộng đồng, Công ty nhận thức rõ ràng rằng, việc thực hiện trách nhiệm xã hội doanh nghiệp không chỉ là một hoạt động bổ sung, mà còn là một chiến lược phát triển then chốt, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng trong bối cảnh mới. Do đó, Công ty cam kết sẽ tiếp tục duy trì và phát huy các hoạt động trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng và người lao động thông qua các hành động thường xuyên và thiết thực.

Công ty luôn tích cực hưởng ứng các chương trình phúc lợi xã hội, bao gồm: thăm hỏi, hỗ trợ các gia đình cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn; hỗ trợ người già neo đơn, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt; xây dựng nhà tình thương; gây quỹ từ thiện; và triển khai các chính sách hỗ trợ để gia đình các cán bộ công nhân viên có một mùa Tết ấm no.

MỘT DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG LÀ NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO SỰ THỊNH VƯỢNG CỦA QUỐC GIA.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty đã thực hiện kê khai và đóng thuế Tài nguyên, phí Bảo vệ môi trường đúng quy định. Định kỳ hàng năm, Công ty tiến hành lập Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép khai thác, sử dụng nước, Báo cáo tình hình thực hiện giấy phép xả nước thải vào nguồn nước, Báo cáo công tác bảo vệ môi trường đầy đủ theo quy định.



CÁC RỦI RO BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ



RỦI RO KINH TẾ

Năm 2025 khép lại một giai đoạn 5 năm (2021 - 2025) đầy biến động của nền kinh tế toàn cầu và trong nước. Thế giới tiếp tục chịu áp lực từ cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, xung đột địa chính trị, chiến tranh thương mại và những diễn biến phức tạp của biến đổi khí hậu. Trong bối cảnh đó, Việt Nam không chỉ phải ứng phó với các “cú sốc” ngoại sinh, mà còn đối mặt với những thách thức nội tại như thiên tai dồn dập (đặc biệt là mưa lũ tại miền Trung và Bắc Trung Bộ), cùng yêu cầu cải cách thể chế mạnh mẽ. Tuy nhiên, nhờ sự chỉ đạo kịp thời của Chính phủ và phối hợp đồng bộ chính sách tài khóa – tiền tệ, kinh tế Việt Nam đã có một năm bứt phá. Trong đó, điều hành tiền tệ chủ động, linh hoạt giữ vai trò “bệ đỡ”, góp phần kiểm soát lạm phát, hỗ trợ tăng trưởng, ổn định thị trường và thúc đẩy sản xuất, kinh doanh phục hồi, tạo môi trường thuận lợi cho sản xuất, kinh doanh phục hồi mạnh mẽ.

Nhìn nhận về riêng Phú Tài, mảng gỗ, đồ nội thất xuất khẩu luôn đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Phú Tài, trong năm 2025 được nhìn nhận là mảng tích cực nhờ vào hiệu ứng “front-loading”. Tuy nhiên, qua năm 2026, mảng gỗ của Công ty dự báo sẽ tăng trưởng chậm lại do các yếu tố vĩ mô không còn hỗ trợ dẫn tới động lực xuất khẩu suy yếu, trong khi các mảng hỗ trợ từ thị trường nội địa duy trì vai trò bù đắp nhưng chưa đủ mạnh để tạo đột phá về lợi nhuận. Nhận thức rõ các rủi ro tiềm ẩn, để duy trì tốc độ tăng trưởng, Công ty luôn chủ động theo dõi và phân tích các yếu tố vĩ mô để kịp thời đưa ra các biện pháp ứng phó hiệu quả trong môi trường kinh tế đầy biến động. Đồng thời, để nắm bắt và mở rộng thị phần, Công ty định hướng tiên phong trong việc đầu tư công nghệ, hoàn thiện quy trình sản xuất, và đổi mới chiến lược để bắt kịp xu hướng toàn cầu.



RỦI RO PHÁP LÝ

Là doanh nghiệp niêm yết trên HoSE, Công ty phải tuân thủ nghiêm ngặt khung pháp lý chung về Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, công bố thông tin và quản trị công ty. Thách thức lớn nhất đến từ đặc thù đa ngành, đòi hỏi Công ty phải chấp hành hàng loạt quy định chuyên ngành phức tạp: từ các tiêu chuẩn bền vững và cam kết quốc tế khắt khe cho ngành gỗ (như chống phá rừng EU, CBAM), đến các quy định về khoáng sản, môi trường trong ngành đá, và các chính sách thúc đẩy xe năng lượng tái tạo trong ngành ô tô, cùng với các quy định về Luật Đất đai trong kinh doanh bất động sản.

Các văn bản này không ngừng được hoàn thiện và liên tục sửa đổi, bổ sung, gây khó khăn cho công ty trong việc áp dụng và tuân thủ các quy định. Tuy nhiên, công ty luôn chủ động nghiên cứu, cập nhật các thay đổi trong các văn bản pháp lý, nhằm thích nghi và điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách hợp lý. Đồng thời, Chính phủ cũng đang nỗ lực cải cách hệ thống pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục và tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp, qua đó giảm thiểu rủi ro pháp lý đối với công ty.

CÁC RỦI RO BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ



RỦI RO LÃI SUẤT

Các ngành sản xuất cốt lõi của Công ty, bao gồm Gỗ và Đá, vốn đòi hỏi nhu cầu vốn lưu động lớn để duy trì tồn kho nguyên liệu và thành phẩm phục vụ xuất khẩu, khiến chi phí hoạt động của Công ty cực kỳ nhạy cảm với biến động lãi suất. Năm 2025, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã thể hiện chủ trương hỗ trợ doanh nghiệp rõ rệt thông qua chính sách điều hành linh hoạt và kịp thời. Hành động bơm ròng thanh khoản khẩn cấp vào thị trường, như việc bơm 12.077,13 tỷ đồng ngay trong ngày 1/12/2025, là tín hiệu then chốt về sự chủ động can thiệp nhằm đảm bảo ổn định thanh khoản cho hệ thống tín dụng cuối năm. Phù hợp với chỉ thị giảm chi phí vốn, nỗ lực điều hành này đã mang lại kết quả tích cực, thể hiện qua việc lãi suất cho vay bình quân toàn hệ thống giảm nhẹ khoảng 0,6 điểm phần trăm so với cuối năm 2024, duy trì ở mức khoảng 6,34%/năm.

Chính sách hỗ trợ lãi suất này mang lại cơ hội tối ưu hóa nguồn vốn lớn cho Phú Tài. Việc giảm gánh nặng chi phí lãi vay trực tiếp cải thiện biên lợi nhuận ròng cho các hoạt động sản xuất, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để Phú Tài tăng cường đầu tư vào công nghệ, mở rộng quy mô.

Tuy nhiên, Phú Tài nhận định rằng mặt bằng lãi suất thời điểm sắp tới sẽ vẫn còn nhiều diễn biến khó lường do sự cộng hưởng của các yếu tố vĩ mô và địa chính trị phức tạp. Do đó, hiện tại Phú Tài đã và đang áp dụng chiến lược quản trị rủi ro chủ động, liên tục đánh giá, dự báo các kịch bản lãi suất, đồng thời xây dựng các phương án ứng phó linh hoạt (như đàm phán hợp đồng vay dài hạn, sử dụng các công cụ phái sinh) nhằm kiểm soát chi phí vay một cách hợp lý, giảm thiểu tác động tiêu cực đến hiệu quả sản xuất kinh doanh và đảm bảo mục tiêu tăng trưởng đã đề ra.



RỦI RO KHÁC

Công ty luôn đặt việc quản lý rủi ro bất khả kháng lên hàng đầu, chủ động nhận diện và đánh giá các nguy cơ tiềm ẩn như thiên tai, hỏa hoạn, cháy nổ, hay dịch bệnh. Mặc dù không thể dự báo, những rủi ro này có thể gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản, nhân sự và làm gián đoạn hoạt động kinh doanh.

Biện pháp quản trị: Để giảm thiểu tối đa tác động từ những sự cố ngoài tầm kiểm soát, Công ty đã thiết lập một cơ chế phòng ngừa chủ động: thường xuyên hợp tác với cơ quan chức năng để tổ chức các buổi tập huấn chuyên sâu về phòng chống cháy nổ, cứu hộ, và cứu nạn. Đồng thời, các thiết bị và hệ

thống quan trọng luôn được kiểm tra định kỳ nhằm đảm bảo khả năng vận hành hoàn hảo trong mọi tình huống khẩn cấp.

Hơn thế nữa, Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm toàn diện cho người lao động và toàn bộ tài sản. Đây là một lá chắn tài chính vững chắc, đảm bảo rằng Công ty có đủ nguồn lực để nhanh chóng khắc phục thiệt hại và xử lý sự cố. Việc đầu tư vào bảo hiểm không chỉ nâng cao khả năng ứng phó linh hoạt với biến cố bất ngờ mà còn là cam kết quan trọng, duy trì sự ổn định và đảm bảo tính bền vững cho hoạt động kinh doanh lâu dài.



RỦI RO TỶ GIÁ

Rủi ro tỷ giá hối đoái là một mối quan ngại trọng yếu đối với Công ty, do đặc thù hoạt động kinh doanh có tỷ trọng xuất khẩu lớn trong các ngành như gỗ và đá, đồng thời Công ty cũng phải nhập khẩu nguyên liệu và máy móc phục vụ sản xuất. Chính vì vậy, bất kỳ sự biến động nào của tỷ giá hối đoái, cụ thể là tỷ giá VND/USD, đều có khả năng tác động đa chiều và trực tiếp đến lợi nhuận ròng của Công ty, tạo ra cả cơ hội lẫn thách thức về chi phí và khả năng cạnh tranh trên thị trường quốc tế.

Bối cảnh thị trường ngoại hối Việt Nam trong sáu tháng đầu năm 2025 diễn ra trong một tình thế đầy nghịch lý. Mặc dù chỉ số sức mạnh đồng đô la Mỹ (DXY) đã ghi nhận mức giảm đáng kể lên tới 12% trên phạm vi toàn cầu, nhưng đồng Việt Nam (VND) lại là một ngoại lệ khi không thể thoát khỏi vòng xoáy mất giá so với USD. Cụ thể, trong ba quý đầu năm 2025, VND đã giảm 3,55% so với USD. Nguyên nhân cốt lõi của sự mất giá này chủ yếu đến từ những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ dưới thời Tổng thống Donald Trump, đặc biệt là đề xuất về việc áp dụng thuế đối ứng 46% đối với hàng hóa nhập khẩu từ Việt Nam. Điều này đã ngay lập tức tạo ra tâm lý lo ngại sâu sắc trong thị trường về dòng vốn đầu tư và cán cân thương mại tương lai, dẫn đến nhu cầu tích trữ USD tăng cao trong nước và trực tiếp đẩy tỷ giá nội địa leo thang.

Trong bối cảnh tình hình kinh tế - chính trị quốc tế vẫn duy trì sự khó lường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã thực hiện chiến lược điều hành tỷ giá một cách linh hoạt, kết hợp hài hòa các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường ngoại tệ. Những nỗ lực này đã góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát hiệu quả. Kết quả là thị trường ngoại tệ đã hoạt động thông suốt, đảm bảo các nhu cầu ngoại tệ hợp pháp của nền kinh tế được đáp ứng đầy đủ và kịp thời. Thực tế, việc đồng nội tệ mất giá trong thời gian gần đây đã làm tăng chi phí vốn của các doanh nghiệp, đặc biệt là những đơn vị có độ phụ thuộc cao vào nguyên liệu đầu vào nhập khẩu như PTB. Tuy nhiên, việc VND mất giá cũng mang lại một lợi thế cạnh tranh nhất định khi giúp cải thiện khả năng cạnh tranh về giá của các mặt hàng xuất khẩu trên thị trường quốc tế.

Biện pháp quản trị: Nhận thức rõ ràng về những rủi ro tiềm tàng này, Ban lãnh đạo Công ty vẫn đang theo dõi sát sao diễn biến của tỷ giá hối đoái để kịp thời đưa ra các giải pháp quản trị rủi ro phù hợp. Công ty cam kết áp dụng các biện pháp dự phòng rủi ro hiệu quả, đi kèm với việc giảm thiểu chi phí và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm nhằm củng cố vững chắc vị thế cạnh tranh của mình.

CÁC RỦI RO BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ



RỦI RO THUẾ QUAN

Ngành gỗ và sản phẩm gỗ đóng vai trò là mảng kinh doanh cốt lõi, là đầu tàu dẫn dắt doanh thu, luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu hợp nhất của Công ty. Chính vì sự phụ thuộc lớn vào thị trường này, việc các chính sách thuế quan của Mỹ ngày càng thắt chặt đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình kinh doanh của Công ty. Cú sốc lớn nhất đến từ thông báo của Tổng thống Mỹ Donald Trump vào ngày 26/9/2025 trên mạng xã hội Truth Social, tuyên bố sẽ áp mức thuế suất cao, từ 30% đến 50%, đối với các sản phẩm như tủ bếp, tủ chậu phòng tắm, các sản phẩm liên quan và đồ nội thất bọc nệm nhập khẩu, bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1/10/2025. Bên cạnh đó, với bối cảnh và diễn biến hiện tại, nhiều dự báo cho thấy thị trường Mỹ vẫn sẽ tiếp tục biến động trong thời gian tới.

Đối với Phú Tài, đây là một tác động tiêu cực nghiêm trọng lên triển vọng kinh doanh và là biến số vô cùng lớn. Hàng hóa xuất khẩu của Phú Tài qua thị trường Mỹ hiện đang chiếm tỷ trọng áp đảo 60% đến 70% doanh thu

mảng gỗ của Công ty, và các sản phẩm chủ lực như tủ bếp và nội thất phòng tắm lại chính là những mặt hàng phải chịu mức thuế suất cao nhất 50% theo thông báo mới. Việc thị trường chủ lực gặp nhiều thách thức như vậy trong khi các thị trường thay thế vẫn chưa thể bù đắp kịp, đã đẩy Phú Tài vào thế khó đối với lĩnh vực cốt lõi đang đóng góp doanh thu và lợi nhuận lớn nhất. Nhận diện được rủi ro cấp thiết này, Phú Tài luôn chủ động theo dõi và đánh giá tình



hình để kịp thời đưa ra các biện pháp ứng phó linh hoạt và hiệu quả. Các chiến lược được triển khai bao gồm: chủ động tận dụng các nguồn lực sẵn có, song song với việc sáng tạo đổi mới, ứng dụng công nghệ để nâng cao chất lượng sản phẩm, dự phòng chi phí tiềm ẩn phát sinh, và đặc biệt là tích cực mở rộng thị trường kinh doanh sang Nhật Bản nhằm giảm thiểu sự phụ thuộc quá lớn vào thị trường Mỹ.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH GỖ

Ngành gỗ và sản phẩm gỗ Việt Nam đã khởi đầu năm 2025 với nhiều tín hiệu tích cực đáng ghi nhận, cho thấy khả năng phục hồi mạnh mẽ sau những biến động. Theo thống kê từ Bộ Nông nghiệp và Môi trường, giá trị xuất khẩu của nhóm ngành này trong sáu tháng đầu năm 2025 đã đạt con số ấn tượng 8,21 tỷ USD, tương ứng mức tăng trưởng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Không chỉ dừng lại ở tăng trưởng doanh số, ngành gỗ còn đóng góp một lượng đáng kể vào cán cân thương mại quốc gia với thặng dư 6,69 tỷ USD (tăng 6,7%), củng cố vị thế là top 5 ngành nông nghiệp có giá trị thặng dư thương mại cao nhất.

Mặc dù có khởi đầu khả quan, ngành gỗ đang phải đối mặt với nhiều rào cản lớn, đặc biệt từ các thị trường xuất khẩu trọng điểm. Tình trạng suy thoái kinh tế và lạm phát ở các quốc gia phát triển – vốn là thị trường tiêu thụ gỗ chính của các doanh nghiệp như PTB – đã trực tiếp làm giảm sức mua và buộc người tiêu dùng phải cắt giảm chi tiêu. Điều này tạo áp lực lớn lên doanh thu và lợi nhuận của các công ty. Ngoài ra, việc Bộ Thương mại Hoa Kỳ (DOC) đã mở điều tra chống bán phá giá và chống trợ cấp đối với sản phẩm gỗ dán từ Việt Nam. Hơn 130 doanh nghiệp chế biến và xuất khẩu đã bị đưa vào danh sách điều tra, làm dấy lên nguy cơ về khả năng áp thuế chống phá giá cao, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí, giá thành và lợi thế cạnh tranh của hàng Việt tại thị trường Mỹ.

Không chỉ thị trường Mỹ siết chặt, Liên minh châu Âu (EU) cũng đồng loạt triển khai các cơ chế kiểm soát chuỗi cung ứng gắt gao và bền vững hơn: Quy chế sản phẩm không phá rừng (EUDR); Cơ chế điều chỉnh biên giới carbon (CBAM); Chỉ thị báo cáo phát triển bền vững (CSRD). Những chính sách này khiến việc tuân thủ chuỗi cung ứng minh bạch trở thành điều kiện bắt buộc để doanh nghiệp có thể duy trì và tiếp tục nhận đơn hàng từ khu vực EU. Mặc dù đứng trước nhiều thách thức, xu hướng chuyển dịch sản xuất khỏi Trung Quốc sang khu vực Đông Nam Á lại mang đến cơ hội lớn cho PTB.

PTB đã triển khai một số chiến lược ứng phó quan trọng để duy trì lợi thế cạnh tranh và đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Công ty đặc biệt chú trọng đầu tư vào công tác quản lý chất lượng sản phẩm nghiêm ngặt. Đồng thời, PTB xây dựng hệ thống quản lý thông tin minh bạch và hiệu quả nhằm hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý liên quan đến ngừng đơn hàng hoặc bồi thường, đặc biệt trong bối cảnh điều tra AD/CVD. Ngoài ra PTB tích cực tái cơ cấu danh mục khách hàng và mở rộng thị trường mới. Công ty tận dụng triệt để cơ hội từ việc dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu từ Trung Quốc sang các nước Đông Nam Á. Cuối cùng, Công ty đẩy mạnh khai thác lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do (FTA) mà Việt Nam là thành viên, điển hình như EVFTA, để nâng cao quy mô sản xuất và mở rộng thị phần xuất khẩu một cách bền vững.

CÁC RỦI RO BIỆN PHÁP QUẢN TRỊ



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH ĐÁ

Năm 2025 được định vị là giai đoạn bùng nổ của ngành đá xây dựng khi hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia – bao gồm Sân bay Long Thành, Cao tốc Bắc – Nam và các tuyến Vành đai đô thị lớn tại TP. HCM và Hà Nội – đồng loạt bước vào giai đoạn thi công quyết liệt. Sự kiện này tạo ra nhu cầu vật liệu khổng lồ, dự kiến gây ra sự thiếu hụt nguồn cung và đẩy giá đá xây dựng vào chu kỳ tăng trưởng mạnh mẽ, mở ra cơ hội lợi nhuận hấp dẫn cho các doanh nghiệp có lợi thế trữ lượng lớn.

Tuy nhiên, dù thị trường tiềm năng, Công ty vẫn đối diện với các rào cản đặc thù không hề nhỏ. Đầu tiên là thách thức pháp lý trong việc gia hạn và nâng công suất mỏ, với quy trình làm việc kéo dài 1-2 năm với Bộ Tài nguyên và Môi trường, gây rủi ro về tính liên tục của nguồn cung. Thứ hai là rủi ro chi phí đầu vào tăng cao, bởi ngành đá tiêu thụ lượng lớn năng lượng (dầu diesel, điện) cho khai thác và vận chuyển, khiến việc tăng giá năng lượng sẽ trực tiếp bào mòn biên lợi nhuận.

Biện pháp quản trị: Nhận thức rõ cơ hội và rủi ro này, Công ty PTB đã chủ động triển khai chiến lược quản lý tài nguyên chiến lược và tuân thủ nghiêm ngặt. PTB ưu tiên củng cố vị thế bằng cách sở hữu các mỏ có trữ lượng lớn và vị trí đắc địa (gần các dự án trọng điểm) để đảm bảo nguồn cung ổn định cho làn sóng đầu tư công, đồng thời giảm sự phụ thuộc vào thị trường bất động sản dân dụng. Đặc biệt, Công ty đặt nặng việc quản lý chất lượng và tuân thủ pháp lý đối với giấy phép, quy trình khai thác và các quy định môi trường. Chiến lược này không chỉ nhằm hạn chế tối đa rủi ro bị ngừng hoạt động, mà còn thể hiện cam kết phát triển bền vững (ESG) thông qua việc quản lý tác động môi trường một cách chặt chẽ.



RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH Ô TÔ

Năm 2025 chứng kiến ngành ô tô Việt Nam bùng nổ mạnh mẽ, và nguồn thu từ lĩnh vực này đã vươn lên trở thành trụ cột, đóng góp đáng kể vào tổng doanh thu của công ty Phú Tài. Đà tăng trưởng này được củng cố bởi sự gia tăng sản xuất nội địa ấn tượng: theo Cục Thống kê (Bộ Tài chính), trong 9 tháng đầu năm, các nhà sản xuất trong nước đã xuất xưởng ước đạt 338,400 chiếc, ghi nhận mức tăng trưởng vượt trội 52.7% so với cùng kỳ năm trước. Điều này khẳng định nỗ lực rõ rệt của các doanh nghiệp nội địa trong việc đáp ứng nhu cầu thị trường. Tuy nhiên, thị trường còn sôi động hơn với làn sóng xe nhập khẩu ồ ạt: lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, Việt Nam đã nhập khẩu khoảng 156,092 chiếc ô tô nguyên chiếc, trị giá ước tính 3,418 tỷ USD, tăng 24.8% về lượng và 33.3% về giá trị so với 2024.

Bước vào Quý IV, giai đoạn cao điểm cuối năm, thị trường bất ngờ chuyển hướng khi chứng kiến một cuộc chiến giảm giá khốc liệt nhất trong nhiều năm trở lại đây. Áp lực chính đến từ nguồn cung quá lớn, kết hợp giữa sản lượng nội địa cao và lượng xe nhập khẩu dồn dập, buộc các hãng phải tiến hành giảm giá sâu để nhanh chóng giải phóng hàng tồn. Thách

thức này càng phức tạp hơn khi xu hướng điện khí hóa đang được chính phủ đẩy mạnh thông qua các chính sách định hình thị trường. Đáng chú ý, thông tin về kế hoạch hạn chế xe sử dụng động cơ đốt trong tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM trong tương lai gần đang tác động mạnh mẽ đến tâm lý và quyết định mua xe của người tiêu dùng. Sự cộng hưởng của những yếu tố thị trường đầy biến động này đặt ra một thách thức chiến lược to lớn cho Phú Tài, đặc biệt khi các sản phẩm phân phối chủ lực của công ty hiện vẫn phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch (Toyota).

Biện pháp quản trị: Trước bối cảnh cạnh tranh gay gắt và xu hướng chuyển đổi, Phú Tài đang tập trung củng cố vị thế bằng cách đầu tư mạnh mẽ vào việc hiện đại hóa sản phẩm và dịch vụ. Công ty áp dụng chính sách bán hàng linh hoạt, đồng thời ưu tiên nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm tối đa hóa sự hài lòng của khách hàng. Với chiến lược thích ứng phù hợp và nỗ lực không ngừng nghỉ, Phú Tài đang xây dựng nền tảng vững chắc để không chỉ vượt qua thử thách hiện tại mà còn phát triển bền vững và mạnh mẽ hơn trong tương lai.

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

| | |
|---|-----|
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh | 38 |
| Tổ chức và nhân sự | 48 |
| Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án | 64 |
| Tình hình tài chính | 92 |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu | 98 |
| Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội | 102 |



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



TÌNH HÌNH CHUNG NGÀNH GỖ

Bất chấp những tác động bất lợi từ thiên tai và các rào cản thương mại quốc tế, năm 2025 ghi nhận sự phục hồi tích cực của ngành gỗ Việt Nam. Sản lượng tăng trưởng, hoạt động xuất khẩu cải thiện và vị thế của ngành tiếp tục được củng cố trên thị trường quốc tế, qua đó khẳng định vai trò của ngành gỗ là một trong những trụ cột quan trọng của khu vực kinh tế xuất khẩu. Sau giai đoạn suy giảm nhu cầu toàn cầu năm 2023–2024, dự báo từ 2025 thị trường xuất khẩu sẽ phục hồi nhờ lãi suất giảm, nhu cầu xây dựng và tiêu dùng tại Mỹ, EU và Nhật Bản gia tăng.

Trong những năm gần đây, ngành gỗ và lâm sản Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tương đối mạnh mẽ, được hỗ trợ bởi các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước nhằm hoàn thiện khung pháp lý, cải thiện môi trường đầu tư và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Việt Nam hiện là nước xuất khẩu đồ gỗ lớn thứ 2 thế giới (sau Trung Quốc), với mục tiêu đạt 18-20 tỷ USD kim ngạch vào năm 2030. Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại tự do (CPTPP, EVFTA, RCEP) tạo điều kiện mở rộng thị trường, giảm thuế nhập khẩu, nâng cao lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp. Theo số liệu của Cục Lâm nghiệp và Kiểm lâm, năm 2025, kim ngạch xuất khẩu gỗ và lâm sản đạt mức xuất siêu gần 14,9 tỷ USD; giá trị sản xuất lâm nghiệp tăng khoảng 5,6–5,8%, tương đương 103% kế hoạch đề ra.

Về thị trường xuất khẩu, Hoa Kỳ tiếp tục là thị trường lớn nhất, chiếm khoảng 56% tổng kim ngạch xuất khẩu gỗ và sản phẩm gỗ của Việt Nam. Xuất khẩu sang thị trường này ghi nhận tăng trưởng nhờ nhu cầu phục hồi và mức tồn kho giảm. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng trong bối cảnh Hoa Kỳ gia tăng các biện pháp bảo hộ đối với hàng hóa Trung Quốc đã tạo thêm dư địa cho sản phẩm gỗ Việt Nam mở rộng thị phần. Ngoài Hoa Kỳ, các thị trường như Liên minh châu Âu (EU), Nhật Bản và Hàn Quốc tiếp tục đóng vai trò quan trọng, với nhu cầu ổn định nhưng yêu cầu ngày càng cao về chất lượng, thiết kế, nguồn gốc hợp pháp và tính bền vững của sản phẩm.

Hiệp hội Gỗ và Lâm sản Việt Nam nhận định năm 2025 tiếp tục chịu tác động từ những biến động của kinh tế thế giới, làm gia tăng các khó khăn vốn đã xuất hiện từ năm 2024. Xu hướng tiêu dùng và chính sách thương mại theo hướng “xanh hóa” ngày càng rõ nét, với các yêu cầu liên quan đến chứng nhận nguồn gốc, quản lý rừng bền vững (FSC), chống phá rừng, cũng như các quy định mới của EU như EUDR và CBAM, đặt ra áp lực tuân thủ ngày càng lớn đối với doanh nghiệp trong ngành. Nhằm hỗ trợ doanh nghiệp thích ứng với các yêu cầu mới, ngày 22/12/2025, tại Hội nghị do Cục Lâm nghiệp và Kiểm lâm chủ trì, nhãn hiệu chứng nhận “Gỗ Việt Nam / Vietnam Wood” đã được công bố và trao quyền sử dụng đợt đầu cho 07 doanh nghiệp đáp ứng đầy đủ tiêu chí, trong đó có Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai. Nhãn hiệu này thể hiện cam kết đối với ba trụ cột gồm nguồn gốc gỗ hợp pháp, chất lượng sản phẩm và trách nhiệm môi trường – xã hội, đồng thời được quản lý, giám sát bởi cơ quan Nhà nước theo hệ thống tiêu chí cụ thể.

Bên cạnh đó, chính sách thuế mới của Hoa Kỳ, theo đó áp dụng mức thuế 10% đối với gỗ mềm và 25% đối với đồ nội thất kể từ ngày 14/10/2025, có thể tạo

áp lực nhất định trong ngắn hạn đối với doanh nghiệp xuất khẩu. Ngoài ra, tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, gian lận xuất xứ, cùng với mức độ phụ thuộc cao vào một số thị trường chủ lực tiếp tục là các rủi ro hiện hữu. Thị trường nội địa, dù có tiềm năng phát triển, vẫn đối mặt với những hạn chế liên quan đến chi phí phân phối và sự thiếu hụt các trung tâm nội thất quy mô lớn.

Nhìn chung, ngành gỗ Việt Nam đang bước vào giai đoạn then chốt, vừa phải thích ứng với các rào cản thương mại quốc tế ngày càng khắt khe, vừa đẩy mạnh chuyển đổi theo hướng xanh và minh bạch. Để duy trì tăng trưởng và hướng tới phát triển bền vững, các doanh nghiệp trong ngành được kỳ vọng cần phải tập trung vào chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ trong sản xuất và quản trị nhằm tiết giảm chi phí, nâng cao chất lượng sản phẩm và hiệu quả vận hành. Đồng thời, việc đa dạng hóa thị trường, giảm phụ thuộc vào một số thị trường trọng điểm, xây dựng và phát triển thương hiệu “Gỗ Việt Nam”, gắn với mục tiêu kinh tế rừng bền vững và tăng trưởng xanh, sẽ là những định hướng quan trọng trong giai đoạn tới.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

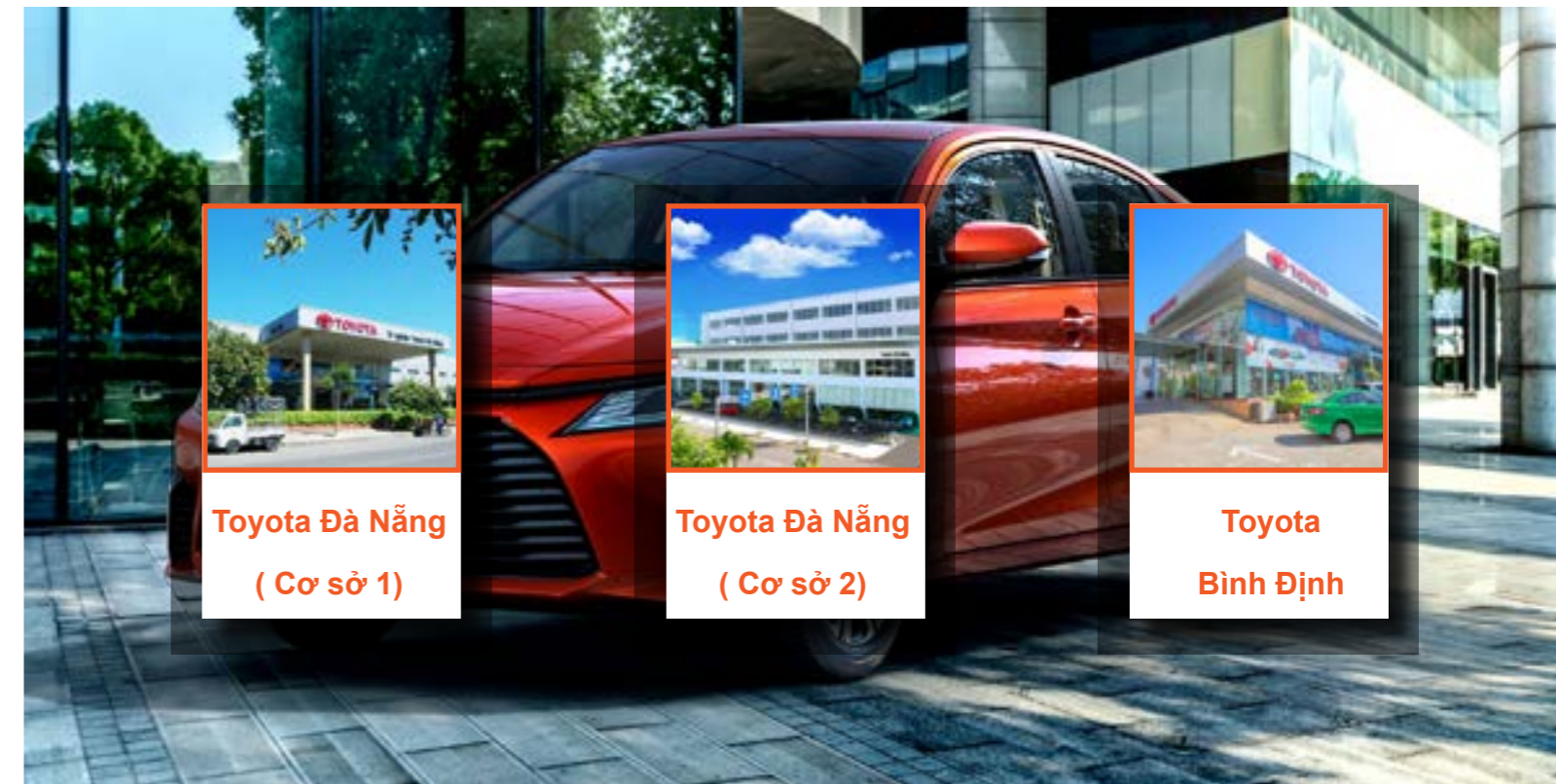
TÌNH HÌNH CHUNG NGÀNH ĐÁ

Việt Nam sở hữu nguồn tài nguyên đá tự nhiên dồi dào, đặc biệt là đá granite và đá bazan, tạo nền tảng thuận lợi cho phát triển ngành chế biến đá và vật liệu xây dựng. Cùng với các chính sách thúc đẩy sản xuất công nghiệp và lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do (FTA), triển vọng mở rộng xuất khẩu sản phẩm đá sang các thị trường trọng điểm như châu Âu, Mỹ và Nhật Bản được đánh giá tích cực. Trên thị trường nội địa, đá ốp lát không còn đơn thuần là vật liệu hoàn thiện mang tính thẩm mỹ, mà ngày càng trở thành lựa chọn thể hiện phong cách sống, gu thẩm mỹ và yếu tố phong thủy của người tiêu dùng. Xu hướng sử dụng đá granite, marble và đá nhân tạo vì vậy đang lan rộng từ nhà ở dân dụng đến các dự án biệt thự, chung cư cao cấp, qua đó hỗ trợ nhu cầu tiêu thụ sản phẩm đá theo hướng đa dạng hóa về mẫu mã và chất lượng.

Năm 2025 ghi nhận diễn biến thuận lợi ở cả hai mảng nhà ở dân dụng và đầu tư cơ sở hạ tầng, phản ánh một bức tranh tích cực của hoạt động đầu tư xây dựng. Theo báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội năm 2025 của Bộ Xây dựng, cả nước hiện có 3.297 dự án bất động sản với quy mô lên tới khoảng 5,9 triệu căn. Tổng mức đầu tư vào các dự án này đạt 7,42 triệu tỷ đồng, cho thấy sự bùng nổ trong đầu tư bất động sản và phát triển nhà ở. Điều đặc biệt là nguồn cung bất động sản hiện tại đã tiến gần mốc “đỉnh” của năm 2018, với hàng loạt dự án mới được phê duyệt và tái khởi động trong năm 2025. Song song đó, Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công với việc khởi công/khánh thành đồng loạt 234 dự án hạ tầng quốc gia quy mô lớn (tổng giá trị hơn 129 tỷ USD) vào cuối năm 2025 trên 34 tỉnh, thành phố, qua đó tạo lực kéo đáng kể đối với nhu cầu đá ốp lát và đá xây dựng.

Trong bối cảnh tiến độ đầu tư công được thúc đẩy mạnh, đặc biệt tại các dự án hạ tầng lớn như cao tốc, cảng biển và sân bay, nhu cầu đối với cát, đá, thép và xi măng gia tăng đáng kể. Tuy nhiên, tại một số địa phương đã xuất hiện tình trạng khan hiếm nguồn cung cục bộ do mỏ hết hạn, gián đoạn khai thác hoặc yếu tố địa chất như sạt lở, qua đó tạo áp lực lên mặt bằng giá vật liệu. Thực tế cho thấy, giá đá xây dựng tăng khoảng 10%–18% theo từng quý từ đầu năm 2025 đến nay. Trên nền tảng nhu cầu hạ tầng tăng mạnh và xu hướng phục hồi của thị trường nhà ở, ngành vật liệu xây dựng được kỳ vọng tiếp tục mở rộng, trong đó đá ốp lát là nhóm sản phẩm có mức độ phổ biến ngày càng cao; theo dự phóng, các dự án trọng điểm sẽ trở thành động lực quan trọng hỗ trợ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp khai thác và chế biến đá như Phú Tài trong các năm tới.

TÌNH HÌNH CHUNG NGÀNH Ô TÔ



Dựa trên số liệu cộng gộp từ Hiệp hội các nhà sản xuất ô tô Việt Nam (VAMA), VinFast và Hyundai Thành Công (chưa tính các hãng xe Trung Quốc) tổng lượng xe bán ra trên toàn quốc trong năm 2025 đạt 604.134 chiếc, tăng 22,22% so với doanh số năm 2024 (494.300 xe). Kết quả này chính thức phá vỡ kỷ lục doanh số từng được thiết lập trước đó vào năm 2022 (522.143 xe). Sự gia tăng mạnh mẽ của nhu cầu tiêu dùng cùng các chính sách hỗ trợ đã tạo nên sức bật lớn cho ngành công nghiệp xe hơi. Trong cơ cấu doanh số tổng thể, các thành viên thuộc VAMA đóng góp lượng xe lớn nhất đạt 375.736 chiếc, tăng tới 10,5% so với năm 2024 và chiếm 62,2% thị phần. Doanh số này bao gồm nhiều thương hiệu lớn như Toyota, Ford, Mitsubishi, Honda... và các hãng xe du lịch, xe thương mại khác. Trong khi đó, VinFast đã tạo nên một dấu ấn đậm nét khi đạt con số bàn giao kỷ lục là 175.099 xe điện trong năm 2025, chiếm 29% thị phần. Thương hiệu xe Việt duy trì đà tăng trưởng liên tục qua các tháng để góp phần quan trọng vào tổng quy mô thị trường. Song song với đó, Hyundai Thành Công cũng ghi nhận tổng lượng xe bán ra đạt 53.229 chiếc, 8,8% thị phần. Nhìn chung, các chỉ tiêu tăng trưởng tích cực trong giai đoạn cuối năm 2025 cho thấy sức hấp dẫn và tiềm năng của thị trường ô tô Việt Nam. Với sự hỗ trợ từ chính sách kích cầu của Chính phủ cùng nỗ lực nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp, thị trường được kỳ vọng tiếp tục phục hồi và duy trì đà phát triển trong thời gian tới.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

↑ 7.299
TỶ ĐỒNG

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ
Tăng trưởng **12,88%** so với cùng kỳ năm 2024

↑ 514,78
TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất
Tăng trưởng **36,80%** so với cùng kỳ năm 2024

(Theo báo cáo hợp nhất - ĐVT: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | 2024 | 2025 | Kế hoạch 2025 | %Tăng/ giảm | % Hoàn thành Kế hoạch |
|--|-----------|---------------|---------------|-------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần | 6.466.470 | 7.299.512 | 6.640.000 | 12,88% | 109,93% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 444.888 | 646.186 | - | 45,25% | - |
| Lợi nhuận khác | 27.094 | -13.150 | - | (148,54%) | - |
| Lợi nhuận trước thuế | 471.982 | 633.036 | - | 34,12% | - |
| Lợi nhuận sau thuế | 376.311 | 514.779 | 369.600 | 36,80% | 139,28% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 25% | Dự kiến ≥ 20% | ≥ 20% | - | - |

Năm 2025 có thể đánh giá là một năm PTB đã trải qua nhiều khó khăn, thách thức do các tác động khách quan từ môi trường kinh doanh, thị trường thế giới, cũng như các yếu tố chủ quan từ nguồn lực nội tại. Mặc dù vậy, tập thể lãnh đạo Công ty cùng các đơn vị thành viên đã cùng nhau quyết tâm, đoàn kết, nêu cao tinh thần trách nhiệm, bám sát các mục tiêu đại hội 2025 đã giao cho. Trong năm Công ty đã chủ động thiết lập và triển khai các nhóm giải pháp về quản trị thị trường, sản xuất, nguyên liệu, tài chính để phòng rủi ro, đặc biệt là các rủi ro về lãi vay, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính,... Từ đó, kết quả kinh doanh năm 2025, Công ty đã xuất sắc vượt kế hoạch mà cổ đông đã giao từ Đại hội thường niên 2025:

- Doanh thu thuần ghi nhận vượt hơn 9% kế hoạch 2025, ghi nhận giá trị hơn 7.299.512 triệu đồng, tăng hơn 12% so với năm 2024.
- Lợi nhuận sau thuế ghi nhận vượt hơn 39% kế hoạch 2025, ghi nhận giá trị hơn 514.779 triệu đồng, tăng hơn 36% so với năm 2024.
- Trình đại hội mức chi trả cổ tức ≥ 20%, so với mức 20% kế hoạch đặt ra.

Năm 2025, Phú Tài đã xuất sắc vượt kế hoạch đề ra trong năm ở hai khoản mục doanh thu và lợi nhuận trước thuế lần lượt là hơn 109% và 133%, phản ánh sự cải thiện rõ rệt trong hiệu quả hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính của Công ty.

CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

(Theo báo cáo hợp nhất - ĐVT: triệu đồng)

| Chỉ tiêu | 2024 | 2025 | Tỷ trọng năm 2024 | Tỷ trọng năm 2025 | %Tăng/ giảm |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Doanh thu bán hàng | 6.369.779 | 7.199.139 | 98% | 99% | 13% |
| Sản phẩm đá | 1.777.742 | 1.886.927 | 27% | 26% | 6% |
| Sản phẩm gỗ | 3.629.212 | 4.001.113 | 56% | 55% | 10% |
| Xe ô tô Toyota | 882.004 | 1.003.738 | 14% | 14% | 14% |
| Bất động sản | 70.250 | 283.119 | 1% | 4% | 303% |
| Khác | 10.229 | 24.243 | 0% | 0% | 137% |
| Cung cấp dịch vụ | 97.032 | 100.960 | 2% | 1% | 4% |
| Tổng | 6.466.812 | 7.300.100 | 100% | 100% | 13% |

Nhìn chung, hai mảng kinh doanh sản phẩm gỗ và đá vẫn tiếp tục là hai nguồn thu “xương sống” của Phú Tài, khi nắm giữ tỷ trọng trên 80% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

LĨNH VỰC GỖ

Ngành gỗ nhìn chung vẫn đứng trước những thử thách lớn từ chính sách chống bán phá giá, các yêu cầu về cơ chế giám soát chuỗi cung ứng, xu hướng phát triển bền vững ngày càng nghiêm ngặt tại các quốc gia lớn (Mỹ, EU), vốn là hai thị trường xuất khẩu chủ lực của Phú Tài. Dù vậy, Công ty luôn chủ động thích ứng, tuân thủ quy định, nâng cao chất lượng sản phẩm, tối thiểu chi phí nguồn hàng, chiến lược linh hoạt, mở rộng thị trường kinh doanh. Trong năm 2025, doanh thu thuần từ mảng gỗ ghi nhận hơn 4.001 triệu đồng, tăng hơn 10% so với năm 2024, đánh dấu bước thành công ngoạn mục bất chấp những rào cản thị trường.



LĨNH VỰC ĐÁ

Hưởng lợi từ việc thúc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, vốn là điểm sáng của nền kinh tế Việt Nam khi hàng loạt các các gói dự án đầu tư cơ sở hạ tầng được khánh thành trên khắp các tỉnh thành trên lãnh thổ Việt Nam, mảng đá của Phú Tài ghi nhận doanh thu thuần hơn 1.886.927 triệu đồng, tăng hơn 6% so với năm 2024. Công ty tiếp tục giữ vững vị thế đầu ngành trong việc khai thác đá tự nhiên và chế biến sản phẩm đá ốp lát. Để chuẩn bị sẵn sàng cho năm mới 2026, Công ty tập trung mọi nguồn lực trọng việc tìm kiếm thị trường mới, đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng khai thác mỏ, năng lực quản trị rủi ro và quản lý quy trình sản xuất, với mục tiêu “Công ty phát triển bền vững”.



LĨNH VỰC Ô TÔ

Mảng doanh thu bán xe ô tô chiếm hơn 13% trên tổng cơ cấu doanh thu nhưng vẫn ghi nhận tăng so với năm 2024, cụ thể ghi nhận hơn 1.003.738 triệu đồng. Bên cạnh đó, dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota ghi nhận hơn 100.108 triệu đồng, tăng 5 triệu đồng, tương đương tăng hơn 5% so với năm 2024. Mức tăng này là nỗ lực của Phú Tài trong công tác quản lý kinh doanh trước bối cảnh thị trường đầy cạnh tranh với sự gia nhập của các hãng xe Trung Quốc cùng xu hướng phổ biến của dòng xe hybrid.



LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Về mảng bất động sản đã bán trong năm 2025, Phú Tài ghi nhận kết quả tích cực, hơn 283 triệu đồng, ghi nhận tăng hơn 300% so với năm 2024, nhờ vào việc bàn giao đúng tiến độ các căn hộ còn lại tại Phú Tài Residence. Bên cạnh đó, hiện Phú Tài đang nhanh chóng đẩy nhanh và hoàn thành dự án Phú Tài Central Life, tiến độ được kỳ vọng hoàn thành khoảng 30% số lượng căn hộ. Dự án có tổng quy mô 380 căn; tính đến nay đã bán/đặt cọc 114 căn và bàn giao 74 căn. Trong Quý I, công ty đang tích cực đẩy mạnh hoạt động bán hàng và bàn giao; phần còn lại dự kiến sẽ tiếp tục hoàn tất trong năm 2026.



Hiểu được sự liên kết chặt chẽ giữa hoạt động kinh doanh cốt lõi và những biến động của tổng cầu nền kinh tế thế giới, Công ty luôn chủ động theo dõi diễn biến vĩ mô để xây dựng các chiến lược kinh doanh linh hoạt và quản trị rủi ro hiệu quả. Năm 2025 với nền kinh doanh đầy biến động không chỉ đặt ra thách thức cho đội ngũ lãnh đạo và nhân viên trong việc vận hành, quản lý và sản xuất mà còn trở thành phép thử quan trọng về khả năng thích ứng của doanh nghiệp

Bước sang năm 2026, dù vẫn còn những khó khăn nhất định, bức tranh kinh tế toàn cầu đang dần có dấu hiệu phục hồi, đặc biệt là sự ổn định trở lại của các thị trường xuất khẩu lớn. Phú Tài, với nền tảng vững chắc đã được củng cố qua giai đoạn đầy thách thức, kỳ vọng sẽ tận dụng được những cơ hội mới để mở rộng hoạt động kinh doanh.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

CƠ CẤU DOANH THU THEO NGÀNH NGHỀ

(Theo báo cáo hợp nhất - ĐVT: triệu đồng)

| Lĩnh vực | 2024 | 2025 | Chênh lệch | % tăng/giảm |
|-----------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| Kinh doanh đá | 1.777.742 | 1.886.927 | 109.185 | 6,14% |
| Gỗ, nhôm sắt | 3.628.870 | 4.001.113 | 372.243 | 10,26% |
| Bất động sản | 70.250 | 283.119 | 212.868 | 303,01% |
| Thương mại & DV | 989.608 | 1.128.354 | 138.746 | 14,02% |

| Lĩnh vực | Chỉ tiêu | 2024 | 2025 | Chênh lệch | % tăng/giảm |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| Kinh doanh đá | Nội địa | 928.787 | 1.008.349 | 79.562 | 8,57% |
| | Xuất khẩu | 848.955 | 878.578 | 29.622 | 3,49% |
| Gỗ, nhôm sắt | Nội địa | 238.748 | 360.520 | 121.772 | 51,00% |
| | Xuất khẩu | 3.390.122 | 3.640.593 | 250.471 | 7,39% |
| Bất động sản | Nội địa | 70.250 | 283.119 | 212.868 | 303,01% |
| | Xuất khẩu | 0 | 0 | - | - |
| Thương mại & DV | Nội địa | 989.608 | 1.128.354 | 138.746 | 14,02% |
| | Xuất khẩu | 0 | 0 | - | - |

Mặc dù năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng từ các yếu tố khách quan cũng như những thách thức nội tại bên trong, tuy nhiên Công ty vẫn đạt được những kết quả tích cực nhờ việc triển khai linh hoạt các giải pháp trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Doanh thu thuần từ thị trường xuất khẩu ghi nhận mức tăng hơn 6%, tiếp tục đóng vai trò chủ lực khi chiếm trên 61% tổng doanh thu thuần toàn Công ty.

Tuy nhiên, triển vọng năm 2026 được dự báo sẽ tiếp tục chịu tác động từ các yếu tố bất định như chính sách thương mại quốc tế và tình hình địa chính trị toàn cầu. Trong bối cảnh đó, việc xây dựng chiến

lược chủ động và thích ứng trở nên cần thiết. Công ty định hướng đa dạng hóa thị trường xuất khẩu nhằm giảm thiểu rủi ro tập trung, đồng thời mở rộng dư địa tăng trưởng.

Trong số các thị trường tiềm năng, Nhật Bản được đánh giá là điểm đến trọng tâm. Đây hiện là thị trường xuất khẩu gỗ và sản phẩm gỗ lớn thứ ba của Việt Nam, sau Mỹ và Trung Quốc, với tốc độ tăng trưởng kép (CAGR) giai đoạn 2017–2024 đạt khoảng 8,2%. Việc đẩy mạnh khai thác thị trường này không chỉ phù hợp với xu hướng dịch chuyển thương mại mà còn góp phần tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty trong trung và dài hạn.

CƠ CẤU DOANH THU THEO KHU VỰC NỘI ĐỊA



Xu hướng tăng đều ở hầu hết các thị trường kinh doanh nội địa là minh chứng cho sự hiệu quả trong mục tiêu chiếm lĩnh thị trường nội địa, vốn là nhiệm vụ cốt lõi, định hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh PTB.

(Theo báo cáo hợp nhất - ĐVT: triệu đồng)

| Khu vực | Chỉ tiêu | 2024 | 2025 | Chênh lệch | % tăng/giảm |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| Gia Lai / Bình Định | Nội địa | 1.235.029 | 1.527.772 | 292.743 | 23,70% |
| | Xuất khẩu | 2.334.609 | 2.656.676 | 322.067 | 13,80% |
| | Tổng | 3.569.638 | 4.184.448 | 614.810 | 17,22% |
| Đồng Nai | Nội địa | 268.613 | 93.428 | (175.185) | (65,22%) |
| | Xuất khẩu | 1.900.520 | 1.862.035 | (38.485) | (2,02%) |
| | Tổng | 2.169.133 | 1.955.463 | (213.670) | (9,85%) |
| Khác | Nội địa | 340.410 | 796.584 | 456.173 | 134,01% |
| | Xuất khẩu | 3.948 | 459 | (3.489) | (88,37%) |
| | Tổng | 344.359 | 797.043 | 452.684 | 131,46% |
| Đà Nẵng | Nội địa | 594.880 | 688.145 | 93.265 | 15,68% |
| | Xuất khẩu | - | - | - | - |
| | Tổng | 594.880 | 688.145 | 93.265 | 15,68% |



Doanh thu từ thị trường **Gia Lai**
Tăng trưởng **17,22%** so năm 2024

615
TỶ ĐỒNG

Tỉnh Gia Lai tiếp tục giữ vị trí đứng đầu khi là thị trường quan trọng nhất trong cấu trúc doanh thu của Phú Tài, ghi nhận hơn 4.184.448 triệu đồng, tăng hơn 17% so với năm 2024.



Doanh thu từ thị trường **Đồng Nai**
Giảm **9,85%** so năm 2024

213
TỶ ĐỒNG

Sau thời kì đột phá ấn tượng của thị trường Đồng Nai trong năm 2024, tỉnh này vẫn có những bước tiến bền vững, khi doanh thu thuần ghi nhận giảm nhẹ so với năm 2024, tuy nhiên vẫn là khu vực quan trọng chiếm thị phần lớn của Phú Tài, doanh thu thuần ghi nhận hơn 1.955.463 triệu đồng, giảm hơn 9% so với năm 2024.



Doanh thu từ các thị trường khác
Tăng trưởng **131,46%** so năm 2024

453
TỶ ĐỒNG

Tiếp theo là thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, hai khu vực này vẫn là khu vực quan trọng và có sự ghi nhận tăng trưởng mạnh trong năm, cụ thể khu vực khác ghi nhận hơn 797.043 triệu đồng, tăng mạnh hơn 131% so với năm 2024; khu vực Đà Nẵng ghi nhận hơn 688.145 triệu đồng, tăng hơn 15% so với năm 2024.



Doanh thu từ thị trường **Đà Nẵng**
Tăng trưởng **15,68%** so năm 2024

93
TỶ ĐỒNG

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|-----|---------------------|---|-------------------------|------------------|
| 1 | Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT | 5.814.860 | 8,69 |
| 2 | Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 4.187.829 | 6,26 |
| 3 | Ông Phan Quốc Hoài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 885.243 | 1,32 |
| 4 | Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 2.903.501 | 4,34 |
| 5 | Ông Lê Văn Lộc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 4.141.305 | 6,19 |
| 6 | Ông Lê Anh Văn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 216.010 | 0,32 |
| 7 | Ông Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT | 2 | 0 |
| 8 | Ông Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT | 201.430 | 0,3 |

NHỮNG THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG HĐQT NĂM 2025

Trong năm 2025, công ty đã kiện toàn TVHĐQT công ty, cụ thể:

- Miễn nhiệm ông Lê Vỹ khỏi chức danh Chủ tịch HĐQT, theo Quyết định số 52/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025; ông Lê Văn Thảo khỏi chức danh Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, theo Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025; ông Đỗ Xuân Lập khỏi chức danh Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025;
- Bổ nhiệm ông Lê Văn Thảo làm Chủ tịch HĐQT, theo Quyết định số 53/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025; ông Nguyễn Sỹ Hòe làm Tổng Giám đốc, theo Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025; ông Lê Anh Văn làm Thành viên HĐQT, theo Nghị quyết số 02/ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025; ông Phan Hồng Quý làm Thành viên HĐQT độc lập, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025.

Sau khi kiện toàn, Thành viên HĐQT PTB gồm: Ông Lê Văn Thảo, ông Nguyễn Sỹ Hòe, ông Phan Quốc Hoài, ông Trần Thanh Cung, ông Lê Văn Lộc, ông Lê Anh Văn, ông Đoàn Minh Sơn, ông Phan Hồng Quý, trong đó có 2 thành viên HĐQT độc lập theo quy định pháp luật.

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

1

ÔNG LÊ VĂN THẢO

Cổ phần sở hữu
5.814.860
cổ phiếu
tương đương 8,69%

Ngày sinh : 10/10/1971
Nơi sinh : xã Tuy Phước – tỉnh Gia Lai
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: phường Quy Nhơn Nam – tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành: Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài
- Chủ tịch Công ty Sản xuất đá Granit TNHH

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--|-------------------------------|
| 9/1989 - 7/1994 | Tốt nghiệp Đại học Bách khoa Đà Nẵng | |
| 8/1994 - 12/2004 | Xí nghiệp 380 | Trợ lý kế hoạch, Phó Giám đốc |
| 01/2005 - 2017 | Xí nghiệp 380 Công ty Cổ phần Phú Tài | Giám đốc Phó Tổng Giám đốc |
| 2017 - 4/2025 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Tổng Giám đốc |
| 04/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Chủ tịch HĐQT |

2

ÔNG NGUYỄN SỸ HÒE

Cổ phần sở hữu
4.187.829
cổ phiếu
tương đương 6,26%

Ngày sinh : 02/09/1970
Nơi sinh : Diễn Hải - Diễn Châu - Nghệ An.
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú:
102 Vũ Bảo, P. Ngô Mây, Quy Nhơn, Bình Định.
Trình độ chuyên môn Kỹ sư Lâm nghiệp
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--|---|
| 7/1993 – 8/2002 | Xí nghiệp Thắng Lợi | Phó quản đốc, Quản đốc phân xưởng, Phó Giám đốc |
| 9/2002 - 11/2016 | Thắng Lợi - Công ty Cổ phần Phú Tài | Giám đốc Xí nghiệp |
| 11/2016 - 4/2025 | Xí nghiệp 380 Công ty Cổ phần Phú Tài | Giám đốc Phó Tổng Giám đốc |
| 4/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Tổng Giám đốc |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

3

**ÔNG
PHAN QUỐC HOÀI**

Cổ phần sở hữu
885.243
cổ phiếu
tương đương 1,32%

Ngày sinh : 17/05/1
Nơi sinh : Bắc Ninh
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: phường Quy Nhơn Bắc – tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng.
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định.
- Chủ tịch Cty TNHH MTV Phú Tài Home.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--|--|
| | Trường sỹ quan tài chính, Đại học kinh tế Đà Nẵng | Đã qua đào tạo |
| 8/1988 – 12/2004 | Công ty Phú Tài - Quân khu 5 Công ty Cổ phần Phú Tài - Quân khu 5 | Kế toán trưởng Kế toán trưởng |
| 01/2005 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc |

4

**ÔNG
TRẦN THANH CUNG**

Cổ phần sở hữu
2.903.501
cổ phiếu
tương đương 4,34%

Ngày sinh : 02/05/1957
Nơi sinh : Xã Sơn Tịnh – tỉnh Quảng Ngãi
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn Nam – tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Trung cấp lý luận chính trị.
Chức vụ hiện nay tại Công ty:
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV đá Phú Tài Khánh Hòa

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------|---|---|
| 10/1976 – 01/1982 | Nhập ngũ, sau đó được cử đi học lớp lý luận chính trị Quân chính – Quân khu 5 | Đại đội trưởng Tiểu đoàn phó |
| 02/1982 – 3/2000 | Xí nghiệp 230 Công ty Thắng Lợi Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó Giám đốc Phó Giám đốc Phó Tổng Giám đốc |
| 4/2000 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc |



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

5

**ÔNG
LÊ ANH VĂN**

Cổ phần sở hữu
216.010
cổ phiếu
tương đương 0,32%

Ngày sinh : 1994
Nơi sinh : xã Văn Kiều – tỉnh Nghệ An
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (Đại học Fordham)
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Lâm nghiệp An Phú
- Giám đốc Xí nghiệp Thắng Lợi

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--------------------------------------|--|
| 8/2019 - 3/2020 | Xí nghiệp 380 | Chuyên viên bán hàng |
| 3/2020 - 12/2024 | Công ty Cổ phần Phú Tài - Quận khu 5 | Phó Giám Đốc |
| 15/04/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc |

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN HĐQT

7

**ÔNG
ĐOÀN MINH SƠN**

Cổ phần sở hữu
2
cổ phiếu
tương đương 0%

Ngày sinh : 16/04/1971
Nơi sinh : Gia Lai
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------|---------------------------------------|--|
| 02/1993 - 12/2004 | Công ty Phú Tài - Quận khu 5 | Nhân viên kế toán tổng hợp |
| 01/2005 - 09/2016 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Trợ lý kế hoạch |
| 10/2016 - 03/2017 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó Giám đốc |
| 04/2017 - 04/2023 | Thôi việc tại Công ty Cổ phần Phú Tài | |
| 04/2023 đến nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT độc lập Chủ tịch UBKT |

6

**ÔNG
LÊ VĂN LỘC**

Cổ phần sở hữu
4.141.305
cổ phiếu
tương đương 6,19%

Ngày sinh : 29/12/1973
Nơi sinh : xã Văn Kiều – tỉnh Nghệ An
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: phường Phú Thọ, TP Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn
Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành : Quản trị kinh doanh.
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV đá Phú Tài Đồng Nai
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vina G7

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------|--|--------------------------------|
| 01/1996 - 06/1996 | Xí nghiệp 230 - Cục hậu cần Quận khu 5 | Nhân viên kế hoạch |
| 07/1996 - 08/2002 | Xí nghiệp Thắng Lợi – Công ty Phú Tài | Trợ lý kế hoạch |
| 09/2002 - 09/2004 | Chi nhánh TP HCM – Công ty Phú Tài | Phó Giám đốc |
| 10/2004 - 03/2017 | Đồng Nai – Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó Tổng Giám đốc |
| 03/2017 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | TV HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc |

8

**ÔNG
PHAN HỒNG QUÝ**

Cổ phần sở hữu
201.430
cổ phiếu
tương đương 0,3%

Ngày sinh : 15/10/1982
Nơi sinh : Quảng Trị
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
Chức vụ hiện nay tại Công ty
Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Giang
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Nệm gối Quy Nhơn

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|----------------------------------|---|
| 2019 - 2024 | Công ty TNHH TM Hoàng Giang | Giám đốc |
| 2022 - nay | Công ty cổ phần Nệm gối Quy Nhơn | Chủ tịch HĐQT |
| 2024 - nay | Công ty TNHH TM Hoàng Giang | Chủ tịch HĐ thành viên kiêm Tổng giám đốc |
| 27/06/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT độc lập Ủy viên UBKT |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN

Căn cứ thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|-----|---|--|-------------------------|------------------|
| 1 | Ông Đoàn Minh Sơn (Xem lý lịch HĐQT) | Thành viên HĐQT độc lập Chủ tịch UBKT | 2 | 0 |
| 2 | Ông Phan Hồng Quý (Xem lý lịch HĐQT) | Thành viên HĐQT độc lập Ủy viên UBKT | 201.430 | 0,3 |

NHỮNG THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG UBKT NĂM 2025

Trong năm 2025, công ty đã kiện toàn Ủy ban Kiểm toán công ty, cụ thể:

- Miễn nhiệm ông Đỗ Xuân Lập khỏi chức danh Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025;
- Bổ nhiệm ông Phan Hồng Quý làm Thành viên HĐQT độc lập kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán, theo Quyết định số 113/QĐ - HĐQT ngày 26/06/2025.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|-----|-----------------------|-----------------|-------------------------|------------------|
| 1 | Ông Bùi Thức Hùng | Trưởng ban KTNB | 160.067 | 0,24 |
| 2 | Ông Trương Công Hoàng | Thành viên KTNB | 0 | 0 |
| 3 | Ông Lê Chí Thành | Thành viên KTNB | 0 | 0 |

NHỮNG THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG BAN KTNB NĂM 2025

Trong năm 2025, công ty không thực hiện thay đổi về nhân sự

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN BAN KTNB

1

ÔNG BÙI THỨC HÙNG

Cổ phần sở hữu
160.067
cổ phiếu
tương đương 0,24%

Ngày sinh : 10/08/1963
Nơi sinh : Xã Hương Phố - tỉnh Hà Tĩnh
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 04/2013 - 06/2018 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Trưởng BKS |
| 26/06/2018 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ |

2

ÔNG TRƯƠNG CÔNG HOÀNG

Cổ phần sở hữu
0 cổ phiếu
tương đương 00%

Ngày sinh : 08/01/1974
Nơi sinh : Gia Lai
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: . Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tin học
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------|---|-----------|
| 07/1998 - 12/2005 | Ban Lao động tiền lương Công ty Phú Tài | Nhân viên |
| 07/1998 - 12/2005 | Phòng NS-HC Công ty Cổ phần Phú Tài | Nhân viên |
| 07/2017 - nay | Phòng NS-HC Công ty Cổ phần Phú Tài | Nhân viên |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN BAN KTNB

3

**ÔNG
LÊ CHÍ THÀNH**

Cổ phần sở hữu
0 cổ phiếu
tương đương 0%

Ngày sinh : 07/09/1974

Nơi sinh : Gia Lai

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế.

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|----------------|---|-------------------------|
| 06/2005 - 2007 | Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Đô Thị Mới | Nhân viên kế toán |
| 2007 - 2015 | Công ty TNHH Đầu tư XD & TM Nhật Quang | Phó phòng kế toán |
| 2015 - 2020 | Công ty TNHH Kỹ Nghệ Năng Lượng | Kế toán trưởng |
| 2020 - 2022 | Công ty Cổ phần Phú Tài | TV Ban kiểm toán nội bộ |



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

Căn cứ thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|-----|---|-------------------|-------------------------|------------------|
| 1 | Ông Nguyễn Sỹ Hòe (Xem lý lịch HĐQT) | Tổng Giám đốc | 4.187.829 | 6,26 |
| 2 | Ông Phan Quốc Hoài (Xem lý lịch HĐQT) | Phó Tổng giám đốc | 885.243 | 1,32 |
| 3 | Ông Trần Thanh Cung (Xem lý lịch HĐQT) | Phó Tổng giám đốc | 2.903.501 | 4,34 |
| 4 | Ông Lê Văn Lộc (Xem lý lịch HĐQT) | Phó Tổng giám đốc | 4.141.305 | 6,19 |
| 5 | Ông Lê Anh Văn (Xem lý lịch HĐQT) | Phó Tổng giám đốc | 216.010 | 0,32 |
| 6 | Ông Lê Văn Luận | Phó Tổng giám đốc | 52.011 | 0,08 |
| 7 | Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan | Kế toán trưởng | 16.000 | 0,02 |

NHỮNG THAY ĐỔI NHÂN SỰ TRONG BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025

Trong năm 2025, công ty đã kiện toàn Ủy ban Kiểm toán công ty, cụ thể:

- Miễn nhiệm ông Lê Văn Thảo khỏi chức danh Tổng Giám đốc, theo Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025;
- Bổ nhiệm ông Nguyễn Sỹ Hòe làm Tổng Giám đốc, theo Quyết định số 55/QĐ-HĐQT ngày 13/04/2025.

Sau khi kiện toàn, Thành viên Ban điều hành PTB gồm: ông Nguyễn Sỹ Hòe, ông Phan Quốc Hoài, ông Trần Thanh Cung, ông Lê Văn Lộc, ông Lê Anh Văn, ông Lê Văn Luận. và bà Nguyễn Thị Mỹ Loan làm Kế toán trưởng.

LÝ LỊCH THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

6

ÔNG LÊ VĂN LUẬN

Cổ phần sở hữu
52.011
cổ phiếu
tương đương 0.08%

Ngày sinh : 14/02/1976
Nơi sinh : Xã Tuy Phước – tỉnh Gia Lai
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Xã Tuy Phước – tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Điện (Đại học Bách Khoa Đà Nẵng)
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Giám đốc Xí nghiệp 380

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|----------------------------|--|--|
| Từ tháng 01/2005 - 2012 | Xí nghiệp 380 | Quản đốc phân xưởng, Trưởng phòng Kỹ thuật |
| Từ tháng 01/2013 - 12/2017 | Xí nghiệp 380 | Phó Giám đốc (2013 - 2017), Giám đốc (2018 - 2023) |
| Tháng 5/2024 | Công ty Cổ phần Phú Tài Xí nghiệp 380 | Phó Tổng Giám đốc Giám đốc |

7

BÀ NGUYỄN THỊ MỸ LOAN

Cổ phần sở hữu
16.000
cổ phiếu
tương đương 0.02%

Ngày sinh : 02/02/1976
Nơi sinh : Gia Lai
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú: Phường Quy Nhơn Nam – tỉnh Gia Lai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Kiểm toán
Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có.

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-----------------|-------------------------|--|
| 2000 - 3/2007 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Nhân viên kế toán |
| 3/2007 - 9/1016 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó phòng Tài chính kế toán |
| 10/2016 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Kế toán trưởng Trưởng phòng tài chính kế toán |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

| STT | Tính chất phân loại | 2024 | | 2025 | |
|----------|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | Số lượng (người) | Tỷ lệ | Số lượng (người) | Tỷ lệ |
| A | Theo trình độ | 6.651 | 100,00% | 6.690 | 100,00% |
| 1 | Đại học và trên đại học | 540 | 8,12% | 549 | 8,25% |
| 2 | Cao đẳng, trung cấp nghề | 284 | 4,27% | 302 | 4,54% |
| 3 | Sơ cấp nghề | 318 | 4,78% | 211 | 3,17% |
| 4 | Lao động phổ thông | 5509 | 82,83% | 5628 | 84,62% |
| B | Theo giới tính | 6.651 | 100,00% | 6.690 | 100,00% |
| 1 | Nam | 3657 | 54,98% | 3927 | 58,70% |
| 2 | Nữ | 2994 | 45,02% | 2763 | 41,30% |
| C | Theo tính chất hợp đồng lao động | 6.651 | 100,00% | 6.690 | 100,00% |
| 1 | Toàn thời gian | 5.283 | 79,43% | 5.579 | 83,39% |
| 2 | Bán thời gian | 1368 | 20,57% | 1111 | 16,61% |

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng) | 8.930.000 | 8.848.000 | 9.869.000 | 10.570.000 |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Phú Tài xác định nhân lực là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Với tầm nhìn đó, Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường khuyến khích tinh thần học hỏi và nâng cao kỹ năng mềm của đội ngũ nhân viên, nhằm đáp ứng hiệu quả yêu cầu công việc và thúc đẩy sự phát triển cá nhân. Hàng năm, Công ty thiết kế các chương trình đào tạo chuyên sâu, được tùy chỉnh theo đặc thù công việc và nhu cầu của từng nhân viên, giúp họ nâng cao năng lực chuyên môn và khả năng làm việc.

Chính sách đào tạo tại Công ty được triển khai một cách bài bản và liên tục, tập trung vào hai hình thức chính: đào tạo tại chỗ và các khóa học chuyên sâu. Bên cạnh đó, Phú Tài thường xuyên điều chỉnh và tối ưu hóa nguồn nhân lực, đảm bảo chất lượng lao động luôn phù hợp với định hướng phát triển dài hạn.

Hoạt động đào tạo trong năm:



Đào tạo kỹ năng nghề: Hàng năm, Công ty luôn chú trọng tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho nhân viên trực tiếp sản xuất.



Đào tạo kỹ năng quản lý và chuyên môn: Công ty cung cấp các chương trình đào tạo về quản lý và chuyên môn dành riêng cho cán bộ quản lý.

Những nỗ lực này không chỉ giúp Công ty duy trì đội ngũ nhân viên chất lượng cao mà còn tạo ra một lực lượng lao động linh hoạt, sẵn sàng đối mặt với những thách thức mới và cùng Công ty chinh phục những mục tiêu lớn hơn trong tương lai.

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Công ty luôn xem trọng việc tuyển dụng và phát triển nhân sự, coi đây là yếu tố then chốt đảm bảo nguồn lực chất lượng cao, đáp ứng được các yêu cầu chuyên môn và kỹ năng cần thiết cho sự phát triển của tổ chức. Chính sách tuyển dụng của Công ty được thiết kế một cách bài bản, với các tiêu chí rõ ràng cho từng bộ phận và phòng ban. Mục tiêu chính là thu hút những cá nhân không chỉ có năng lực chuyên môn vượt trội mà còn sở hữu sự trung thực, tinh thần sáng tạo và khả năng thích nghi tốt với môi trường làm việc năng động, phù hợp với các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Không dừng lại ở việc tìm kiếm nhân tài, Công ty còn đặt trọng tâm vào việc đào tạo và phát triển đội ngũ nhân viên sau tuyển dụng. Các tiêu chí tuyển dụng được xây dựng dựa trên yêu cầu cụ thể của từng vị trí, đảm bảo rằng mỗi thành viên mới không chỉ đáp ứng tốt các tiêu chuẩn kỹ năng và chuyên môn, mà còn hòa nhập với văn hóa doanh nghiệp và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của tổ chức.

Với cách tiếp cận mang tính toàn diện và định hướng dài hạn, Công ty cam kết không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo nên một đội ngũ nhân viên vừa vững về chuyên môn, vừa sáng tạo và gắn bó, sẵn sàng đồng hành cùng Công ty trên hành trình chinh phục những mục tiêu lớn trong tương lai.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỜNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

Công ty luôn cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Bộ Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và Bảo hiểm Y tế, đảm bảo đầy đủ các chế độ như nghỉ phép, nghỉ ốm, nghỉ lễ Tết, thai sản, và các quyền lợi khác của người lao động. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi tại Công ty được xây dựng dựa trên nguyên tắc công bằng, minh bạch, và gắn liền với hiệu quả làm việc của từng cá nhân, nhằm tạo động lực để nhân viên phát huy tối đa năng lực của mình.

Chính sách thưởng:

Công ty áp dụng các chính sách thưởng linh hoạt, bao gồm khen thưởng định kỳ và thưởng đột xuất cho những cá nhân và tập thể có sáng kiến, thành tích vượt trội trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý. Các chính sách này không chỉ là nguồn động viên mà còn thể hiện sự ghi nhận xứng đáng của Công ty đối với những nỗ lực và đóng góp của nhân viên.

Hệ thống tiền lương:

Công ty được thiết kế dựa trên các yếu tố như quy định pháp luật, hiệu quả kinh doanh, giá trị công việc, vai trò và trách nhiệm của từng vị trí. Đồng thời, Công ty cũng cân nhắc các yếu tố vĩ mô như mặt bằng thị trường lao động, hệ số trượt giá, và mức tăng trưởng thu nhập bình quân, nhằm đảm bảo thu nhập của người lao động luôn được cải thiện qua từng năm. Chính sách này không chỉ giúp tạo sự cạnh tranh trên thị trường lao động mà còn khuyến khích nhân viên đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty.

Phúc lợi và đãi ngộ:

Tất cả người lao động đều được ký hợp đồng lao động rõ ràng và tham gia đầy đủ các loại bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty tổ chức các chương trình khám sức khỏe định kỳ, cung cấp trang bị bảo hộ lao động, và đảm bảo chế độ nghỉ ốm, thai sản đúng theo quy định pháp luật.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

ĐẦU TƯ MỚI NHÀ MÁY SẢN XUẤT VIÊN NÉN GỖ XUẤT KHẨU (PHÙ CÁT)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tên nhà đầu tư | CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI |
| Hình thức đầu tư | Đầu tư mới |
| Mục tiêu đầu tư | Sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu theo mã ngành 1629 |
| Quy mô | 90.000 tấn viên nén gỗ/năm |
| Địa điểm thực hiện dự án | Lô A1, A2, A3 và 1 phần lô A4 Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, xã Cát Nhơn, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. |
| Tổng mức đầu tư dự án | 121.693.000.000 VNĐ |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | <p>Thời gian: Đến ngày 11/07/2057, theo Hợp đồng cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng số 22/D/HĐTĐ-XNHT ngày 15/10/2018.</p> <p>Tiến độ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quý I/2025 - Quý III/2025: Hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh đầu tư, phê duyệt thiết kế cơ sở Lập thủ tục cấp phép về môi trường, PCCC, cấp phép xây dựng dự án; Quý IV/2025: Khởi công xây dựng Quý I/2026: Lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm. Quý II/2026: Hoàn thành công trình đi vào sản xuất. |



NHÀ MÁY CHẾ BIẾN ĐÁ GRANITE, SẢN XUẤT VIÊN NÉN GỖ XUẤT KHẨU VÀ CHẾ BIẾN LÂM SẢN (VẠN NINH - KHÁNH HÒA)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tên nhà đầu tư | CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI |
| Mục tiêu đầu tư | <ul style="list-style-type: none"> Sản xuất chế biến đá Granite ốp lát tiêu thụ nội địa và xuất khẩu; Sản xuất viên nén gỗ và chế biến lâm sản; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá Chi tiết: Chế biến đá Granite, đá Bazal, khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng; Mã ngành: 2396 Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Mua bán các sản phẩm từ đá Granite, đá Bazal, đá Marble; Mã ngành: 4669 Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tẻt bện. Mã ngành: 1629 |
| Quy mô | <ul style="list-style-type: none"> Sản xuất: 240.000 m2 đá ốp lát/năm, Sản xuất: 90.000 tấn viên nén gỗ/năm và Chế biến gỗ 12.000 m3 gỗ xẻ thành phẩm/năm. |
| Địa điểm thực hiện dự án | Thôn Lâm Điền, xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa |
| Tổng mức đầu tư dự án | <p>Tổng mức đầu tư: 134.639.000.000 VNĐ</p> <ul style="list-style-type: none"> Vốn góp để thực hiện dự án: <ol style="list-style-type: none"> Vốn đầu tư đã thực hiện: 13.000.000.000 VNĐ Vốn đầ đầu tư mới: 48.677.200.000 VNĐ Vốn huy động: 73.015.800.000 VNĐ |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | <p>Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tiến độ góp vốn: Từ quý III/2025 đến quý IV/2026 Tiến độ huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án. <p>Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quý III/2025 - Quý IV/2025: Thực hiện các thủ tục pháp lý; điều chỉnh dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, cấp phép về môi trường, PCCC, cấp phép xây dựng dự án. Quý I/2026 - Quý II/2026: Cải tạo và xây dựng mới nhà xưởng, hạ tầng Quý III/2026: Lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm Quý IV/2026: Hoàn thành các thủ tục đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng và đưa dự án vào khai thác, vận hành. |

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

ĐẦU TƯ MỚI NHÀ MÁY SẢN XUẤT VIÊN NÉN GỖ XUẤT KHẨU VÀ CHẾ BIẾN LÂM SẢN (PHÚC TÂN KIỀU)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tên nhà đầu tư | CÔNG TY TNHH MTV PHÚC TÂN KIỀU |
| Hình thức đầu tư | Đầu tư mới |
| Mục tiêu đầu tư | Sản xuất viên nén gỗ và chế biến lâm sản. |
| Quy mô | Sản xuất: 120.000 tấn viên nén gỗ/năm và Chế biến gỗ 12.000 m ³ gỗ xẻ thành phẩm/năm. |
| Địa điểm thực hiện dự án | Lô E01, Cụm công nghiệp An Khê, phường An Bình, tỉnh Gia Lai. |
| Tổng mức đầu tư dự án | 184.471.927.200 VNĐ |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | <ul style="list-style-type: none">Quý III/2025 - Quý IV/2025: Thực hiện các thủ tục pháp lý; điều chỉnh dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, cấp phép về môi trường, PCCC, cấp phép xây dựng dự án.Quý I/2026 - Quý II/2026: Cải tạo và xây dựng mới nhà xưởng, hạ tầngQuý III/2026: Lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệmQuý IV/2026: Hoàn thành các công trình đi vào sản xuất. |



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

01. CÔNG TY TNHH MTV KHOÁNG SẢN TUẤN ĐẠT

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 21.121 | 36.672 | 174% |
| 2 | Doanh thu thuần | 52.885 | 65.900 | 125% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 2 | 2 | 87% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 3.306 | 705 | 21% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 2.546 | (4) | - |

Sản phẩm nổi bật



02. CÔNG TY CỔ PHẦN VINA G7

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 250.219 | 308.231 | 123% |
| 2 | Doanh thu thuần | 706.159 | 744.535 | 105% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 6.179 | 8.703 | 141% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 56.678 | 95.968 | 169% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 45.619 | 76.671 | 168% |

Sản phẩm nổi bật



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

03. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÁ UNIVERSAL

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 8.982 | 8.958 | 100% |
| 2 | Doanh thu thuần | (126) | - | 0% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 0 | 0 | 243% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (246) | (80) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (246) | (80) | - |

Sản phẩm nổi bật



04. CÔNG TY TNHH MTV TOYOTA BÌNH ĐỊNH

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 36.864 | 37.942 | 103% |
| 2 | Doanh thu thuần | 395.450 | 418.891 | 106% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 4 | 5 | 128% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 7.795 | 8.578 | 110% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 6.010 | 6.862 | 114% |

Dịch vụ nổi bật



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

05. CÔNG TY TNHH MTV TOYOTA ĐÀ NẴNG

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|--------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 67.067 | 54.827 | 82% |
| 2 | Doanh thu thuần | 594.880 | 690.581 | 116% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 10 | 3 | 32% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 6.138 | 6.126 | 100% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 4.968 | 4.893 | 98% |

Dịch vụ nổi bật



06. CÔNG TY TNHH MTV PHÚ TÀI ĐỒNG NAI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 298.282 | 283.703 | 95% |
| 2 | Doanh thu thuần | 722.356 | 600.789 | 83% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 12.197 | 7.262 | 60% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 72.721 | 75.787 | 104% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 58.144 | 60.612 | 104% |

Sản phẩm nổi bật



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

07. CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT ĐÁ GRANIT

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|----------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 209.788 | 187.890 | 90% |
| 2 | Doanh thu thuần | 64.905 | 93.637 | 144% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 3 | 4 | 134% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (142) | (1.358) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (11.233) | (2.527) | - |

Sản phẩm nổi bật



08. CÔNG TY TNHH MTV BĐS PHÚ TÀI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 491.325 | 643.189 | 131% |
| 2 | Doanh thu thuần | 70.340 | 283.119 | 402% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 897 | 2.926 | 326% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (7.541) | 32.766 | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (7.742) | 25.731 | - |

Sản phẩm nổi bật



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

09. CÔNG TY TNHH ĐÁ GRANITE THÀNH CHÂU PHÚ YÊN

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|--------------|--------------|
| 1 | Tổng tài sản | 81.830 | 75.846 | 93% |
| 2 | Doanh thu thuần | 60.039 | 76.504 | 127% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 1 | 1 | 128% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 179 | 3.846 | 2146% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 165 | 3.350 | 2036% |

Hình ảnh trụ sở



10. CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ SẢN XUẤT SƠN PHÁT

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|--------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 98.678 | 68.800 | 70% |
| 2 | Doanh thu thuần | 97.971 | 81.928 | 84% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 1 | 1 | 197% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 14.702 | 9.612 | 65% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 11.761 | 7.666 | 65% |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

11. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÁ PHÚ TÀI NINH THUẬN

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 10.490 | 10.283 | 98% |
| 2 | Doanh thu thuần | - | - | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | 0 | 0 | 76% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (4) | (606) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (4) | (606) | - |

Hình ảnh trụ sở



12. CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ THẠCH ANH CAO CẤP PHÚ TÀI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 565.987 | 577.108 | 102% |
| 2 | Doanh thu thuần | 599.931 | 528.634 | 88% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 6.707 | 5.405 | 81% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 56.852 | 52.485 | 92% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 51.184 | 47.011 | 92% |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

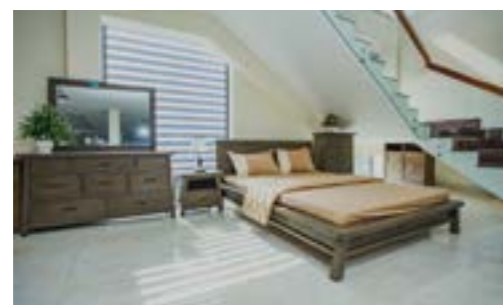
13. CÔNG TY TNHH MTV GỖ PHÚ TÀI BÌNH ĐỊNH

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|-----------|---------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 941.985 | 963.120 | 102% |
| 2 | Doanh thu thuần | 1.143.387 | 1.440.328 | 126% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 9.661 | 12.975 | 134% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 53.563 | 64.596 | 121% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 51.066 | 61.658 | 121% |

Sản phẩm nổi bật



14. CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ THẠCH ANH PHÚ TÀI BÌNH ĐỊNH

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|----------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 255.765 | 218.353 | 85% |
| 2 | Doanh thu thuần | 136.075 | 217.888 | 160% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 110 | 154 | 140% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 1.155 | (1.392) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 930 | (1.392) | - |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

15. CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ PHÚ TÀI YÊN BÁI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|----------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 20.205 | 13.345 | 66% |
| 2 | Doanh thu thuần | 536 | - | 0% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 0 | 0 | 125% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (11.572) | (4.470) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (11.572) | (4.470) | - |

Hình ảnh trụ sở



16. CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ PHÚ TÀI ĐỒNG NAI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 83.683 | 71.828 | 86% |
| 2 | Doanh thu thuần | 176.135 | 168.187 | 95% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 1.172 | 523 | 45% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 21.785 | 26.944 | 124% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 17.369 | 21.534 | 124% |

Hình ảnh nổi bật



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

17. CÔNG TY TNHH MTV ĐÁ PHÚ TÀI KHÁNH HÒA

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 102.849 | 103.090 | 100% |
| 2 | Doanh thu thuần | 191.928 | 191.146 | 100% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 6 | 8 | 142% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 31.528 | 34.213 | 109% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 25.222 | 27.369 | 109% |

Hình ảnh trụ sở



18. CÔNG TY TNHH MTV PHÚ TÀI HOME

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|--------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 136.718 | 161.550 | 118% |
| 2 | Doanh thu thuần | 311.128 | 406.249 | 131% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 249 | 93 | 37% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 7.624 | 11.344 | 149% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 6.048 | 9.073 | 150% |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

19. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÚ TÀI ĐIỀU TRỊ

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 178.971 | 339.241 | 190% |
| 2 | Doanh thu thuần | - | 25 | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | 560 | 348 | 62% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | (1.291) | (2.076) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | (1.291) | (2.076) | - |

Hình ảnh sản phẩm



20. CÔNG TY TNHH MTV NHÔM SẮT CAO CẤP PHÚ TÀI

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | - | 185.221 | - |
| 2 | Doanh thu thuần | - | 50.998 | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | - | 1 | - |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | - | (237) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | - | (237) | - |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY CON

21. CÔNG TY TNHH MTV PHÚC TÂN KIỀU

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | - | 91.464 | - |
| 2 | Doanh thu thuần | - | - | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | - | 4 | - |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | - | (74) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | - | (74) | - |

Hình ảnh trụ sở



22. CÔNG TY CỔ PHẦN LÂM NGHIỆP AN PHÚ

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | - | 9.739 | - |
| 2 | Doanh thu thuần | - | - | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | - | 0 | - |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | - | (404) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | - | (404) | - |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH CÁC CÔNG TY CON CÔNG TY LIÊN KẾT

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY LIÊN KẾT

01. CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG PHÚ YÊN

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|---------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 51.908 | 49.834 | 96% |
| 2 | Doanh thu thuần | 90.435 | 101.385 | 112% |
| 3 | Doanh thu tài chính | 9 | 10 | 112% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 14.671 | 18.002 | 123% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 11.633 | 14.303 | 123% |

Sản phẩm nổi bật



02. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÚ TÀI VÂN HÀ

Tình hình tài chính năm 2025

(ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | TH 2025 | % 2025/2024 |
|-----|----------------------|---------|--------------|-------------|
| 1 | Tổng tài sản | 479.680 | 479.050 | 100% |
| 2 | Doanh thu thuần | - | - | - |
| 3 | Doanh thu tài chính | 2.366 | 2.314 | 98% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 106 | (694) | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 106 | (694) | - |

Hình ảnh trụ sở



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 khép lại với nhiều chỉ tiêu kinh tế vĩ mô ghi nhận sự cải thiện rõ nét, phản ánh đà phục hồi và tăng trưởng tích cực của nền kinh tế Việt Nam. Các yếu tố như tăng trưởng GDP, thu – chi ngân sách, đầu tư xã hội, hoạt động xuất nhập khẩu cũng như thị trường vốn và hạ tầng đều cho thấy những điểm sáng đáng ghi nhận. Môi trường kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước dần ổn định hơn khi lạm phát được kiểm soát, tỷ giá và mặt bằng lãi suất từng bước đi vào ổn định, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất – kinh doanh và mở rộng đầu tư của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, bên cạnh những yếu tố thuận lợi, Phú Tài cũng phải đối mặt với không ít thách thức, đặc biệt là những biến động từ chính sách thương mại quốc tế, trong đó có các biện pháp thuế quan và phòng vệ thương mại từ thị trường Mỹ – một trong những thị trường xuất khẩu chủ lực của Công ty. Những yếu tố này đã phần nào gây áp lực lên chi phí, đơn hàng và chiến lược thị trường của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, với đặc thù là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và cung cấp đồ nội thất gỗ và sản phẩm đá ốp lát, Phú Tài chịu tác động trực tiếp từ cả yếu tố vĩ mô và diễn biến thương mại toàn cầu. Dù vậy, nhờ sự chủ động trong điều hành, linh hoạt trong chiến lược kinh doanh và thích ứng với biến động thị trường, kết quả hoạt động của Công ty trong năm vẫn ghi nhận mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần hợp nhất của Phú Tài ghi nhận hơn 7.299 tỷ đồng. Cơ cấu doanh thu vẫn được đóng góp chủ yếu từ các mảng hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty: sản xuất và cung cấp các sản phẩm gỗ và đá, và phân phối xe Toyota. Song song với đó, lợi nhuận gộp đạt 1.499 tỷ đồng, tăng hơn 22% so với năm 2024, từ đó biên lợi nhuận đạt 20,54%, tăng so với mức 18,93% của năm 2024.

Năm 2026, Công ty kỳ vọng hưởng lợi từ chính sách và chủ trương của Chính phủ trong công tác giải ngân vốn đầu tư công, kéo theo đó là sự phục hồi của ngành bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty cũng định hướng rõ ràng trong việc đa dạng hóa cơ cấu sản phẩm, mở rộng thị trường kinh doanh, giảm sự phụ thuộc vào thị trường Mỹ, EU nhiều biến động khó lường.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

(Theo Báo cáo Hợp nhất năm 2025 - ĐVT: tỷ đồng)

| STT | Chỉ tiêu | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----|-----------------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | Tổng tài sản | 5.238 | 5.264 | 5.489 | 6.393 |
| 2 | Doanh thu thuần | 6.887 | 5.619 | 6.466 | 7.299 |
| 3 | Lợi nhuận gộp | 1.540 | 1.144 | 1.224 | 1.500 |
| 4 | Biên lợi nhuận | 22,36% | 20,36% | 18,93% | 20,54% |

Doanh thu
thuần

7.299 TỶ ĐỒNG

Tăng 12,88% so với 2024

TỔNG
TÀI SẢN

6.393 TỶ ĐỒNG

Tăng 16,47% so với 2024

LỢI NHUẬN
GỘP

1.500 TỶ ĐỒNG

Tăng 22,48% so với 2024

BIÊN LỢI
NHUẬN GỘP

20,54%

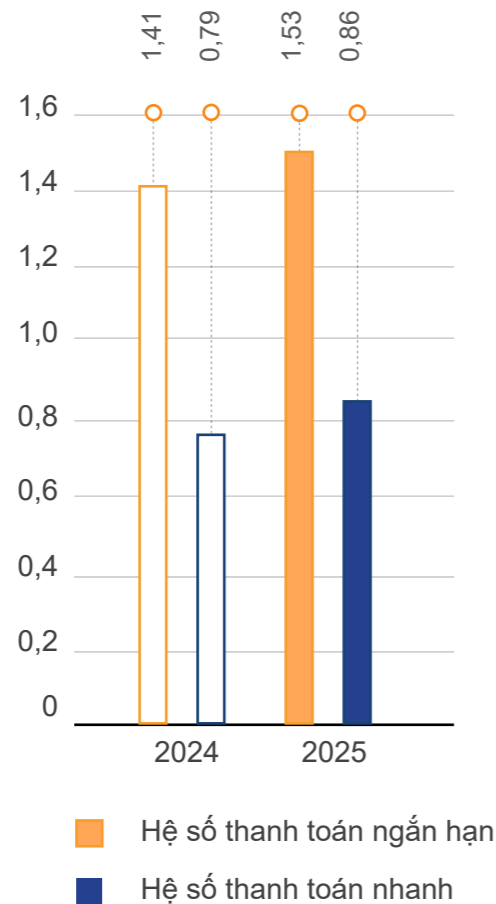
Tăng 1,61% so với 2024

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

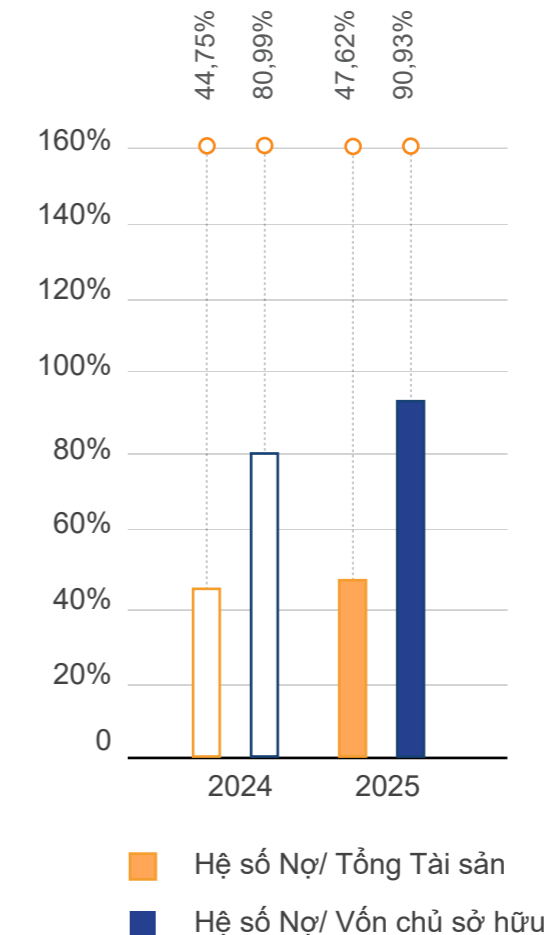
Thời điểm cuối năm 2025, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đều ghi nhận mức tăng so với thời điểm đầu năm, cụ thể Hệ số thanh toán ngắn hạn và nhanh lần lượt ghi nhận 1,53 lần và 0,86 lần. Nguyên nhân chủ yếu nhờ vào khoản mục Tài sản ngắn hạn ghi nhận mức tăng so với đầu năm, cụ thể tài sản ngắn hạn ghi nhận 4.075.069 triệu đồng, tăng hơn 22% so với thời điểm đầu năm. Trong đó, hàng tồn kho và khoản tiền và tương đương tiền đóng góp phần lớn sự gia tăng của Tài sản ngắn hạn. Cụ thể khoản hàng tồn kho vào thời điểm cuối năm 2025 ghi nhận 1.783.645 triệu đồng, tăng hơn 22% so với thời điểm đầu năm, và các giá trị tăng ghi nhận thêm là các thành phẩm bất động sản của Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài – Công ty con của Phú Tài, đây là các căn hộ còn lại của Dự án Phú Tài Residence và các căn hộ của Dự án Phú Tài Central Life đang chờ bán hoặc bàn giao. Bên cạnh đó, khoản tiền và tương đương tiền ghi nhận mức tăng đáng kể từ 470.851 triệu đồng lên 655.288 triệu đồng, tăng hơn 39% so với đầu năm, nhờ vào kết quả kinh doanh trong năm tích cực. Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu Tài sản ngắn hạn và ghi nhận mức tăng mạnh hơn 22% so với thời điểm đầu năm chính là lý do Hệ số thanh toán nhanh tăng chậm hơn so với Hệ số thanh toán ngắn hạn.



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Về cơ cấu vốn vào cuối năm 2025, Chỉ tiêu về cơ cấu vốn chỉ ghi nhận tăng nhẹ, cụ thể Hệ số Nợ/ Tổng Tài sản và Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu lần lượt ghi nhận 47,62% và 90,93%.

Trong cơ cấu Nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 2025, các khoản vay và nợ thuê tài chính chiếm tỷ trọng lớn trong Cơ cấu Nợ phải trả (hơn 63%). Và sự tăng nhẹ của các chỉ tiêu về cơ cấu vốn cho thấy Công ty vẫn duy trì một chiến lược tài chính thận trọng. Hệ số Nợ/Tổng Tài sản ở mức 47,62% ghi nhận vẫn sử dụng nợ trong việc tài trợ cho tài sản của mình, tuy nhiên không quá phụ thuộc vào nợ vay. Trong khi đó, Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đạt 90,93%, cho thấy công ty đang sử dụng một tỷ lệ nợ tương đối lớn so với vốn chủ sở hữu. Để giảm bớt rủi ro từ việc vay vốn, cuối năm 2025 và đầu năm 2026, PTB đã và đang triển khai việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, với mục đích chi trả các khoản nợ vay ngắn hạn của các công ty con. Đây là chiến lược nhằm giảm tỷ lệ nợ và duy trì tỷ lệ vay hợp lý ở cả PTB và các công ty con, đồng thời giảm thiểu áp lực tài chính trong ngắn hạn. Việc này giúp công ty đảm bảo duy trì một cơ cấu tài chính ổn định và giảm thiểu rủi ro tài chính, đồng thời giữ vững sự tự chủ tài chính trong các hoạt động sản xuất kinh doanh.



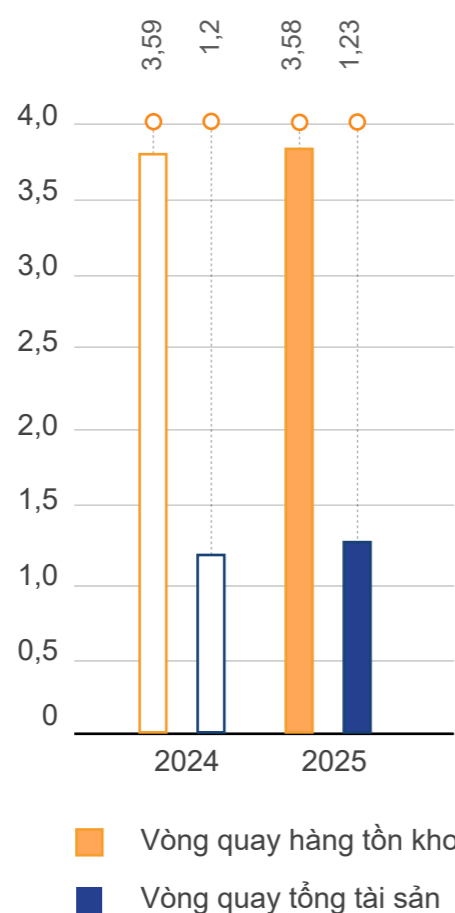
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

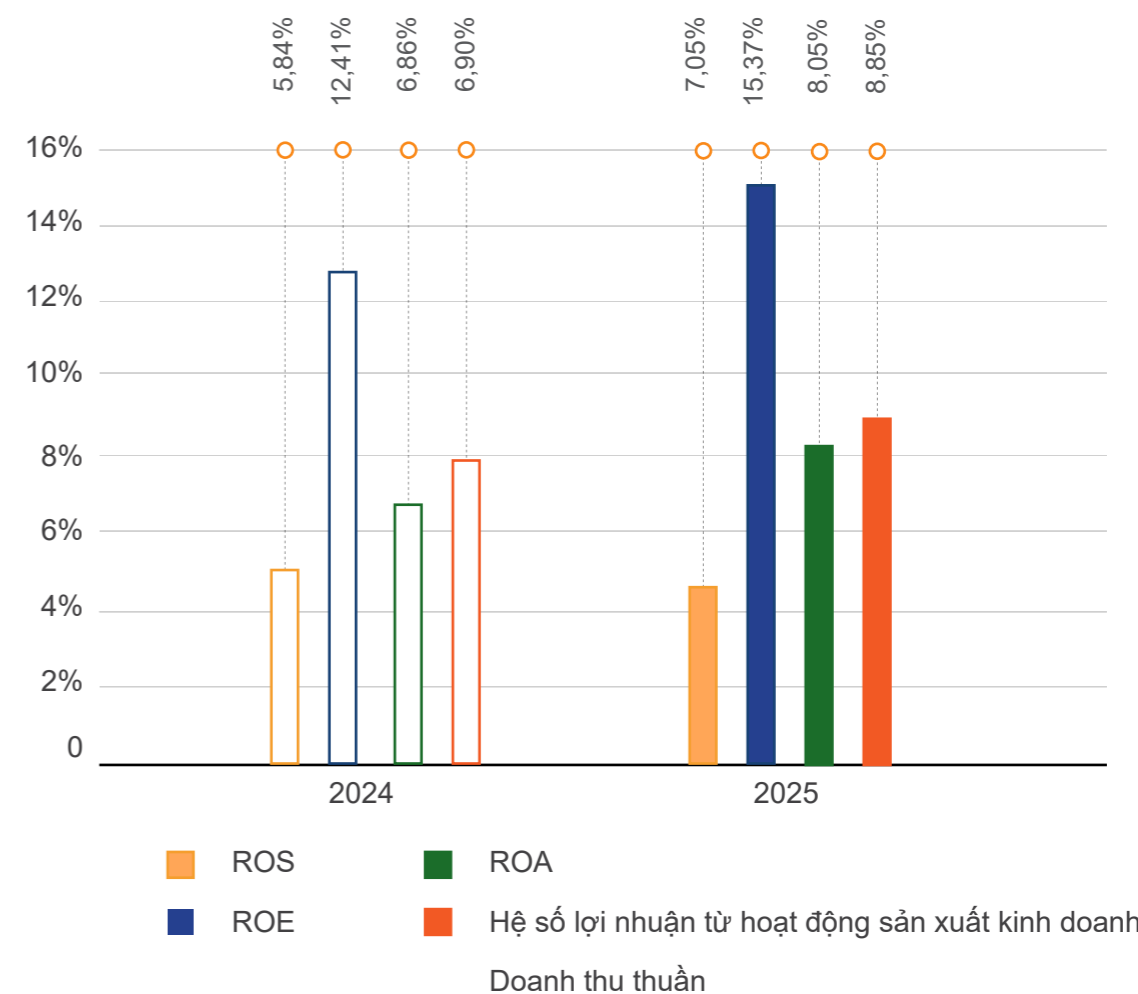
Sự cải thiện của vòng quay tổng tài sản từ 1,20 lần trong năm 2024 lên 1,23 lần trong năm 2025 chủ yếu là nhờ vào doanh thu thuần trong năm 2025 đạt kết quả khả quan. Điều này có được nhờ vào việc công ty đã tận dụng tốt yếu tố thị trường và lợi thế sẵn có để mở rộng các thị trường khai thác.

Bên cạnh đó, vòng quay hàng tồn kho trong năm 2025 duy trì ổn định ở mức 3,58 lần, không đáng kể so với năm 2024, minh chứng cho khả năng quản trị hàng tồn kho của PTB, nhờ vào việc duy trì được khả năng tiêu thụ hàng hóa hiệu quả mà không để tồn đọng quá mức, từ đó giảm thiểu chi phí lưu kho và tối ưu hóa dòng tiền.



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Trong năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của công ty đều ghi nhận sự tăng trưởng tích cực. Các chỉ số hệ số lợi nhuận như ROS, ROE, ROA và hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/doanh thu thuần đều có sự cải thiện nhẹ, phản ánh việc công ty đã nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và vốn chủ sở hữu. Cụ thể, hệ số LNST/DTT tăng từ 5,84% lên 7,05%, nhờ vào chiến lược quản lý chi phí hiệu quả. Hệ số ROE, ROA và hệ số LNHKD/DTTBQ cũng đều tăng so với năm 2024, nhờ kết quả kinh doanh tích cực và hoạt động quản trị rủi ro và chi phí tốt.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHẦN PHÚ TÀI



Mã cổ phiếu: **PTB**



Loại cổ phiếu: **Phổ thông**

Vốn điều lệ Công ty

803

TỶ ĐỒNG

Mệnh giá cổ phiếu

10.000

ĐỒNG

Số lượng cổ phiếu quỹ

0

CỔ PHIẾU

Số lượng cổ phiếu

80.326.084

CỔ PHIẾU

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Căn cứ danh sách chốt ngày 05/03/2026

| STT | LOẠI CỔ ĐÔNG | SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU | TỶ LỆ SỞ HỮU | SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG | CƠ CẤU CỔ ĐÔNG | |
|-----|------------------------|-------------------|--------------|------------------|----------------|-------|
| | Cổ đông lớn | 23.182.717 | 34,63% | 04 | - | 04 |
| 1 | - Trong nước | 23.182.717 | 34,63% | 04 | - | 04 |
| | - Ngoài nước | - | - | - | - | - |
| | Công đoàn Công ty | 5.600 | 0,01% | 01 | 01 | - |
| 2 | - Trong nước | 5.600 | 0,01% | 01 | 01 | - |
| | - Ngoài nước | - | - | - | - | - |
| | Cổ đông khác | 43.755.686 | 65,37% | 3.083 | 61 | 3022 |
| 3 | - Trong nước | 33.400.820 | 49,90% | 2.967 | 21 | 2946 |
| | - Ngoài nước | 10.354.866 | 15,47% | 116 | 40 | 76 |
| | Tổng cộng | 66.938.403 | 100% | 3.088 | 62 | 3.026 |
| | Trong đó: - Trong nước | 56.583.537 | 84,53% | 2.972 | 22 | 2.950 |
| | - Nước ngoài | 10.354.866 | 15,47% | 116 | 40 | 76 |

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

| STT | HỌ VÀ TÊN | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN | TỶ LỆ SỞ HỮU |
|-----|---------------|------------------|--------------|
| 1 | Lê Vỹ | 9.035.723 | 13,50% |
| 2 | Lê Văn Thảo | 5.814.860 | 8,69% |
| 3 | Lê Văn Lộc | 4.144.305 | 6,19% |
| 4 | Nguyễn Sỹ Hòa | 4.187.829 | 6,26% |

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ VÀ CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.



TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

| NĂM | HÌNH THỨC TĂNG VỐN | SỐ VỐN TĂNG THÊM | VỐN ĐIỀU LỆ SAU KHI TĂNG |
|-------------------|---|------------------|--------------------------|
| 2005 | | | 8.731.000.000 |
| 2006 | Phát hành thêm cổ phiếu | 13.533.000.000 | 22.264.000.000 |
| 2007 | Phát hành thêm cổ phiếu | 9.736.000.000 | 32.000.000.000 |
| 2008 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu | 27.999.400.000 | 59.999.400.000 |
| 2010 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu | 25.998.200.000 | 85.997.600.000 |
| 2011 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng, phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 34.008.860.000 | 120.006.460.000 |
| 2015 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 23.999.880.000 | 144.006.340.000 |
| | Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 35.999.150.000 | |
| 2016 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 28.799.520.000 | 216.005.310.000 |
| | Phát hành cho người lao động (Esop) | 7.200.300.000 | |
| 2017 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 43.196.630.000 | 259.201.940.000 |
| | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu | 51.835.540.000 | |
| 2018 | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động | 12.960.000.000 | 485.994.410.000 |
| | Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 161.996.930.000 | |
| 2022 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021. Tỷ lệ phát hành 40% | 194.397.760.000 | 680.384.030.000 |
| 2023 | Mua lại cổ phiếu, giảm vốn điều lệ | - 11.000.000.000 | 669.384.030.000 |
| 2025 - Quý I/2026 | Phát hành cổ phiếu ra công chúng | 133.876.810.000 | 803.260.840.000 |

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo sự phát triển bền vững, Công ty Cổ phần Phú Tài luôn tuân thủ chặt chẽ các chủ trương và chính sách do Hội đồng quản trị đề ra.

- Công ty yêu cầu các lãnh đạo đơn vị và trưởng các phòng ban phải truyền đạt rõ ràng các quy định về môi trường đến toàn thể nhân viên. Điều này bao gồm việc thực hiện nghiêm ngặt các luật liên quan và áp dụng các chỉ thị từ Thủ tướng và các quy định của các cơ quan chính quyền địa phương, với mục tiêu như tiết kiệm nước, tiêu thụ năng lượng, và giảm phát thải.
- Ban lãnh đạo công ty không ngừng nỗ lực trong việc lập kế hoạch, giám sát, và báo cáo định kỳ để đánh giá và điều chỉnh các mục tiêu. So sánh các chỉ tiêu hàng năm để đưa ra các điều chỉnh cần thiết.
- Với việc sử dụng xăng, dầu làm nguồn nhiên liệu chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh và các thiết bị, công ty thường xuyên kiểm tra và điều chỉnh mức tiêu hao để giảm thiểu tác động môi trường và tránh lãng phí, đảm bảo hoạt động của hệ thống vận hành hiệu quả.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Phú Tài cam kết quản lý nguồn nguyên liệu một cách bền vững và hiệu quả, bằng cách ưu tiên sử dụng các công cụ và dụng cụ làm từ nguyên liệu tái chế. Công ty đã áp dụng các giải pháp gia tăng khả năng tái sử dụng nguyên liệu, đồng thời giảm thiểu lãng phí trong suốt quá trình sản xuất. Các hoạt động này giúp tối ưu hóa tài nguyên, đồng thời bảo vệ môi trường tự nhiên.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tiết kiệm năng lượng luôn là một trong những ưu tiên hàng đầu của xã hội hiện nay.

Theo đó, Công ty đã không ngừng nỗ lực sử dụng năng lượng một cách hiệu quả, không chỉ để giảm thiểu chi phí sản xuất mà còn để tăng lợi nhuận. Trong suốt những năm vừa qua, Công ty đã triển khai nhiều biện pháp nhằm giảm thiểu chi phí nhiên liệu, từ đó cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Các biện pháp này bao gồm đầu tư vào máy móc, thiết bị tiên tiến tiết kiệm nhiên liệu, thiết lập các quy trình khai thác hiệu quả, và thường xuyên kiểm tra, điều chỉnh mức tiêu hao nhiên liệu cho phù hợp với điều kiện hoạt động cụ thể của Công ty.

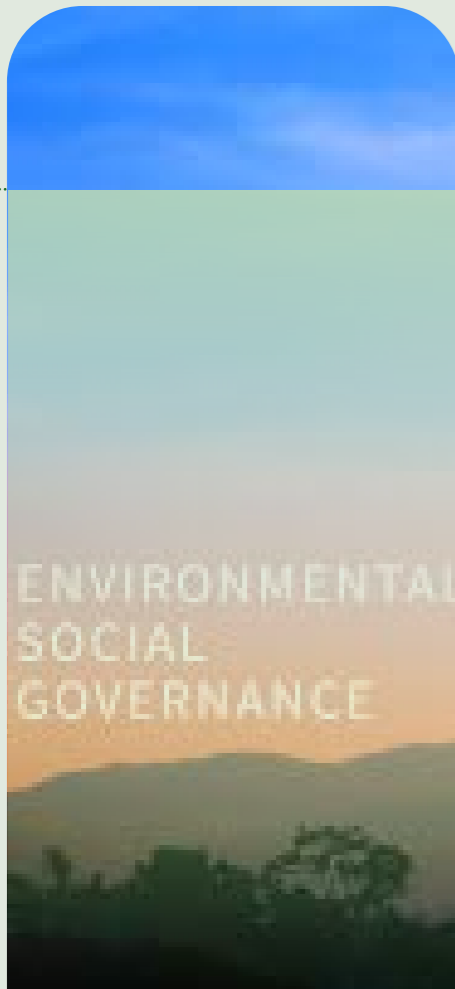
Bên cạnh đó, Công ty cũng đã thay thế các thiết bị điện cũ, nâng cấp hệ thống chiếu sáng để tiết kiệm điện, và thực hiện các chiến dịch nội bộ như tắt đèn và quạt khi không sử dụng để góp phần tiết kiệm năng lượng.



TIÊU THỤ NƯỚC

Mỗi cá nhân và doanh nghiệp cần sử dụng nước một cách có trách nhiệm để tránh làm lãng phí nguồn nước và đồng thời bảo vệ môi trường. Tại Công ty, nước chủ yếu được sử dụng cho sinh hoạt và sản xuất kinh doanh. Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ lượng nước tiêu thụ và sử dụng các thiết bị tiết kiệm nước như đầu vòi chảy chậm và vòi tự động ngắt. Bằng cách tiết kiệm nước thải sinh hoạt, Công ty không chỉ giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường mà còn thực hiện các biện pháp quản lý và xử lý nước thải theo quy định. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên kiểm tra mức tiêu thụ nước định kỳ để đưa ra các biện pháp xử lý kịp thời nếu lượng nước sử dụng vượt quá mức bình thường. Công ty còn nhấn mạnh việc nhắc nhở nhân viên sử dụng nước một cách tiết kiệm và hiệu quả, đồng thời yêu cầu không xả thải trực tiếp ra môi trường mà phải tuân thủ nghiêm khắc quy trình xử lý nước thải.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Vấn đề ô nhiễm môi trường luôn nhận được sự quan tâm mạnh mẽ từ phía Nhà nước, các doanh nghiệp và người dân. Hiện nay, tình trạng ô nhiễm môi trường ngày càng trở nên nghiêm trọng, phần lớn do một số nhà máy, xí nghiệp vì lợi ích riêng bỏ qua các quy định của Nhà nước về xử lý rác thải và chất thải. Trong tình hình đó, Công ty chúng tôi luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường, đồng thời áp dụng các chính sách khắt khe trong việc xử lý rác thải và nước thải để ngăn ngừa ô nhiễm. Nhờ thực hiện đúng các quy định, Công ty chưa từng nhận bất kỳ hình phạt nào liên quan đến vi phạm môi trường trong suốt nhiều năm qua. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng vào việc bảo vệ hệ sinh thái, thực hiện bằng cách cắt tỉa cây cối và thu gom rác thải đúng cách, tạo ra một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp. Bảo vệ môi trường không chỉ là trách nhiệm mà còn là cam kết của Công ty đối với nhân viên và cộng đồng, nhằm đảm bảo cuộc sống tốt đẹp hơn cho mọi người và cùng nhau chung tay bảo vệ môi trường

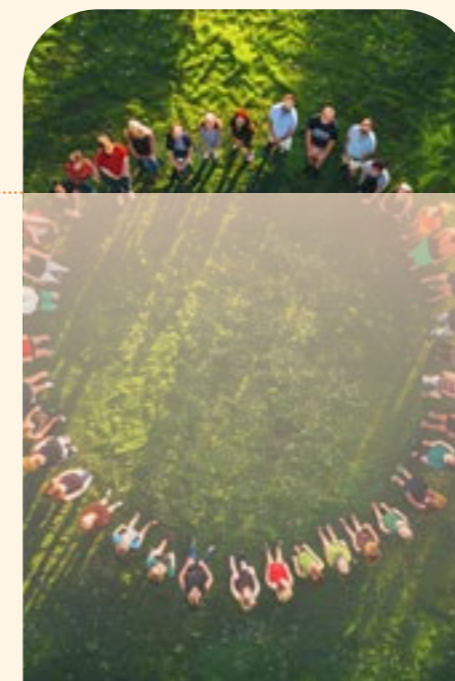
BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Hiện tại, Công ty chưa có các hoạt động về thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Phú Tài rất quan tâm theo dõi các thông tin về hoạt động này và sẽ tích cực tham gia khi có hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan ban ngành..



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Mỗi nhân viên là một tài sản vô giá và có vai trò không thể thiếu trong sự phát triển của Công ty. Vì vậy, việc quan tâm đến đời sống và sức khỏe của nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Công ty. Chúng tôi cam kết đảm bảo việc làm ổn định cho tất cả người lao động và cung cấp đầy đủ các quyền lợi như bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, cũng như các chế độ ốm đau, thai sản và tai nạn lao động. Đồng thời, Công ty cũng đảm bảo rằng mọi nhân viên đều nhận được đầy đủ tiền lương. Ngoài ra, Công đoàn của Công ty phối hợp với chính quyền địa phương thường xuyên hỗ trợ và trợ cấp cho nhân viên trong những hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng tổ chức nhiều hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch và nghỉ mát để tăng cường tinh thần và sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, qua đó tạo dựng một môi trường làm việc lý tưởng và nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cá nhân trong Công ty.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty Cổ phần Phú Tài luôn đặt trọng tâm vào trách nhiệm xã hội và trách nhiệm môi trường, xem đây là những mục tiêu cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững của mình. Chính vì lẽ đó, các hoạt động đầu tư vào cộng đồng và phát triển cộng đồng, bao gồm cả hỗ trợ tài chính, đã được thực hiện thường xuyên trong những năm qua. Công ty không chỉ tổ chức các sự kiện mà còn khuyến khích và hỗ trợ nhân viên tham gia vào các hoạt động thiện nguyện tại địa phương, nhằm góp phần tích cực vào sự phát triển và cải thiện chất lượng cuộc sống trong cộng đồng.

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

| | |
|---|-----|
| Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 108 |
| Những tiến bộ Công ty đã đạt được | 114 |
| Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý | 116 |
| Tình hình tài chính | 115 |
| Giải trình của Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán | 120 |
| Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường xã hội của Công ty | 122 |



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

THUẬN LỢI

Thị trường gỗ

Trong mảng gỗ, trong bối cảnh các yêu cầu ngày càng khắt khe tại các thị trường lớn như Mỹ và châu Âu về chứng minh nguồn gốc xuất xứ gỗ, cũng như áp lực cạnh tranh từ Indonesia, Thái Lan và Malaysia, Công ty vẫn duy trì vị thế trên thị trường quốc tế nhờ vào:

- Lợi thế thương hiệu lâu đời
- Sở hữu đầy đủ chứng chỉ FSC
- Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015
- Sử dụng vật liệu, hóa chất đạt chuẩn môi trường quốc tế (CARB-P2, EO/E1)

Thị trường đá

Công ty có lợi thế cạnh tranh nổi bật khi sở hữu nhiều mỏ đá tự nhiên với trữ lượng các mỏ đá lên đến 53 triệu m³ và thời hạn khai thác hơn 20 năm, đảm bảo khả năng cung ứng liên tục cho sản xuất, thúc đẩy phát triển trong dài hạn.

Thêm vào đó, Công ty hưởng lợi lớn từ những siêu dự án đầu tư công khi là doanh nghiệp tham gia đấu thầu cung cấp đá cho các dự án lớn như dự án nhà ga số 2 sân bay Nội Bài.

Công ty có lợi thế lớn trong việc giám sát, kiểm tra và đảm bảo chất lượng sản phẩm và tối ưu chi phí khi có qui trình sản xuất khép kín từ khai thác – chế biến – phân phối, cùng với qui chuẩn chất lượng theo ISO 9001:2015, QCVN 16:2019/BXD, đồng thời đầu tư hệ thống xử lý nước tuần hoàn, thu hồi bùn đá nhằm bảo vệ môi trường.

Uy tín và chất lượng quản trị

Với kinh nghiệm thực tiễn tích lũy hơn 25 năm cùng sự nhiệt huyết, Ban lãnh đạo đã dẫn dắt Phú Tài mở rộng quy mô sản xuất, phát triển thị trường xuất khẩu và giữ vững vị thế hàng đầu trong các lĩnh vực hoạt động.

Công ty luôn nhận được sự đồng thuận, ủng hộ của các cổ đông cùng với sự đoàn kết, nỗ lực cố gắng hoàn thành nhiệm vụ SXKD của toàn thể đội ngũ cán bộ, công nhân viên.

KHÓ KHĂN

Thị trường gỗ

Sức mua giảm ở các thị trường lớn như Mỹ, EU khi mà người tiêu dùng có xu hướng cắt giảm chi tiêu đối với các sản phẩm không thiết yếu, bao gồm đồ gỗ.

Các quy định như Luật Lacey của Mỹ và Quy định về gỗ của EU (EUTR) buộc các doanh nghiệp Việt Nam phải chứng minh nguồn gốc gỗ hợp pháp, nguồn gốc minh bạch.

Thị trường đá

Công ty gặp khó khăn trong việc gia hạn và nâng công suất khai thác các mỏ đá do toàn bộ quy trình phải làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường, thời gian thường kéo dài từ 1 - 2 năm. Điều này ảnh hưởng đến khả năng đáp ứng các đơn hàng lớn của khách hàng

Thị trường ô tô

Trong năm 2025, thị trường ô tô Việt Nam ghi nhận diễn biến đầy biến động. Chủ yếu là do xu hướng phân hóa, tập trung phổ biến là các dòng xe hybrid, cùng với sự gia nhập của các thương hiệu Trung Quốc, tăng mức độ cạnh tranh thị trường, đòi hỏi doanh nghiệp phải chủ động thích ứng, thay đổi chiến lược nhằm duy trì vị thế thị trường.

Các yếu tố vĩ mô

Năm 2025, nền kinh tế chính trị thế giới vẫn chưa có dấu hiệu khả quan, gây ảnh hưởng lớn đến các thị trường kinh tế mới nổi, trong đó có Việt Nam. Chính sách thuế quan của Tổng thống Mỹ Donald Trump, cuộc xung đột chính trị Nga – Ukraine và khu vực Trung Đông gây đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, đẩy giá nguyên vật liệu lên cao, ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp với thị trường kinh doanh xuất khẩu là chủ yếu.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

& CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, Phú Tài tiếp tục củng cố vị thế trên thị trường, thể hiện qua mức tăng trưởng trong cơ cấu doanh thu, dù hoạt động kinh doanh vẫn chịu tác động từ các biến động kinh tế toàn cầu và thị trường xuất khẩu. Tuy nhiên, nhờ vào nỗ lực của ban lãnh đạo cũng như cán bộ công nhân viên của toàn thể Công ty và các đơn vị thành viên, cuối cùng kết quả kinh doanh của Phú Tài

trong năm 2025 ghi nhận nhiều kết quả tích cực: Doanh thu thuần năm 2025 đạt 7.299.512 triệu đồng, tăng hơn 12% so với năm 2024, vượt 9% kế hoạch năm 2025 đề ra, lợi nhuận sau thuế ghi nhận 514.779 triệu đồng, tăng hơn 36% so với năm 2024, vượt hơn 39% kế hoạch đề ra từ đầu năm 2025.

(Theo Báo cáo Hợp nhất năm 2025 - ĐVT: triệu đồng)

| STT | Chỉ tiêu | TH 2024 | Kế hoạch 2025 | TH 2025 | % Tăng/ giảm | TH2025/ KH2025 |
|-----|----------------------|-----------|---------------|-----------|--------------|----------------|
| 1 | Doanh thu thuần | 6.466.470 | 6.640.000 | 7.299.512 | 12,88% | 109,93% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 471.982 | 477.000 | 633.036 | 34,12% | 132,7% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 376.311 | 369.600 | 514.779 | 36,80% | 139,28% |

DOANH THU THUẦN

7.299 TỶ ĐỒNG

Tăng **12,88%** so với 2024
Đạt **109,93%** kế hoạch

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

633 TỶ ĐỒNG

Tăng **34,12%** so với 2024
Đạt **132,7%** kế hoạch

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

514 TỶ ĐỒNG

Tăng **36,8%** so với 2024

Đây là mức doanh thu cao nhất của Phú Tài kể từ khi doanh nghiệp lên sàn HOSE vào năm 2011 cho thấy năng lực quản trị, điều hành chủ động và linh hoạt của Công ty trong việc thích ứng với điều kiện thị trường. Sản lượng tiêu thụ ở các mảng đá và gỗ duy trì đà tăng trưởng ổn định. Đồng thời, chi phí tài chính và chi phí lãi vay được kiểm soát theo hướng giảm, cùng với khoản lãi từ chênh lệch tỷ giá ngoại tệ cải thiện, đã góp phần gia tăng hiệu quả lợi nhuận.



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



NGÀNH ĐÁ

Năm 2025, mảng khai thác và chế biến đá tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, ghi nhận doanh thu thuần đạt 1.887 tỷ đồng; kim ngạch xuất khẩu ngành đá đạt hơn 878 tỷ đồng, tăng hơn 3% so với cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty hưởng lợi từ chính sách đẩy mạnh đầu tư công của Chính phủ, qua đó thúc đẩy nhu cầu sử dụng đá ốp lát trong các dự án hạ tầng kỹ thuật.

Bên cạnh đó, với mô hình sản xuất khép kín, Công ty chủ động trong công tác kiểm soát chi phí, qua đó cải thiện biên lợi nhuận đạt 20,52%. Đồng thời, việc tăng cường quản lý chất lượng thành phẩm đã góp phần củng cố uy tín thương hiệu, đáp ứng các tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của thị trường xuất khẩu. Ngoài ra, Công ty duy trì lợi thế tự chủ nguồn nguyên liệu nhờ sở hữu nhiều mỏ đá tự nhiên có trữ lượng lớn và thời hạn khai thác dài, đảm bảo nguồn cung ổn định trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi và sản phẩm đá ốp lát ngày càng được ưa chuộng, phù hợp với xu hướng tiêu dùng.

Tuy nhiên, Công ty cũng nhận diện rõ các rủi ro tiềm ẩn trong môi trường kinh doanh còn nhiều biến động, chịu tác động đan xen từ các yếu tố kinh tế và địa chính trị toàn cầu. Lạm phát duy trì ở mức cao tại nhiều quốc gia tiếp tục ảnh hưởng đến sức mua. Thị trường bất động sản Hoa Kỳ chưa ghi nhận sự cải thiện rõ nét khi chênh lệch giữa giá nhà và khả năng chi trả của người dân ngày càng gia tăng. Bên cạnh đó, các chính sách thuế của Chính phủ Hoa Kỳ cùng với những xung đột chính trị tại nhiều khu vực đã làm gia tăng chi phí đầu vào, đặc biệt là giá dầu mỏ và khí đốt – các yếu tố đầu vào quan trọng trong quá trình khai thác và chế biến đá ốp lát.

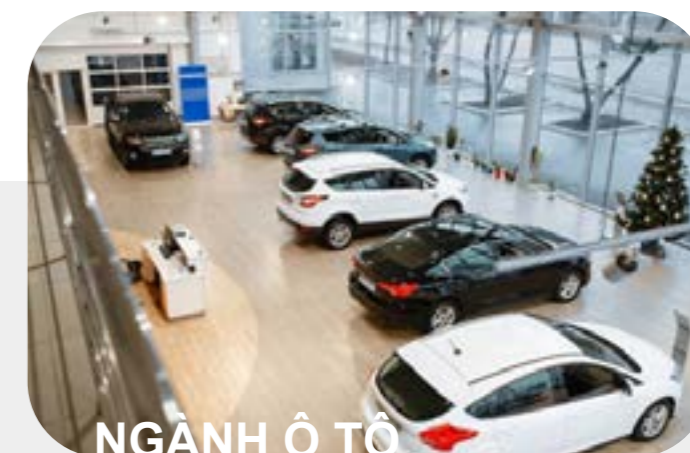
Trong bối cảnh đó, Công ty chủ động triển khai các giải pháp nhằm tối ưu hóa chi phí sản xuất, mở rộng thị trường xuất khẩu, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và tiêu chuẩn quốc tế. Các giải pháp này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm, cải thiện năng suất và năng lực cạnh tranh, mà còn hướng tới mục tiêu phát triển bền vững. Sự chủ động trong điều hành và điều chỉnh chiến lược kịp thời đã giúp Công ty tiếp tục giữ vững vị thế hàng đầu trong ngành chế biến đá, đồng thời đảm bảo tính ổn định và bền vững trong hoạt động sản xuất – kinh doanh.



NGÀNH GỖ

Trong năm qua, Phú Tài tiếp tục củng cố vị thế là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực chế biến và xuất khẩu gỗ, với doanh thu thuần đạt 4.001 tỷ đồng; kim ngạch xuất khẩu ghi nhận 2.656 tỷ đồng, tăng hơn 13% so với cùng kỳ. Kết quả này phản ánh năng lực điều hành hiệu quả của Ban Điều hành, cùng việc triển khai kịp thời các định hướng và giải pháp kinh doanh dưới sự phối hợp, giám sát chặt chẽ của các đơn vị chức năng. Đồng thời, Công ty chủ động phát huy lợi thế của thương hiệu có bề dày hoạt động và tận dụng các cơ hội từ các hiệp định thương mại tự do cũng như chính sách hỗ trợ liên quan, qua đó nâng cao khả năng thích ứng trước môi trường kinh doanh ngày càng cạnh tranh và các yêu cầu ngày càng khắt khe từ những thị trường xuất khẩu chủ lực.

Bước sang năm 2026, triển vọng kinh tế toàn cầu được dự báo tích cực hơn khi các căng thẳng địa chính trị có xu hướng hạ nhiệt và nhu cầu tiêu dùng tại các thị trường lớn phục hồi. Trên cơ sở đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu – cải tiến nhằm nâng cao chất lượng và đa dạng hóa mẫu mã sản phẩm, đồng thời mở rộng thị trường tiêu thụ, qua đó duy trì và tăng cường vị thế trong ngành.



NGÀNH Ô TÔ

Năm 2025, mảng kinh doanh xe Toyota của Công ty cũng phản ánh xu hướng tích cực, khi doanh thu thuần đạt hơn 1003 tỷ đồng, chiếm hơn 13% tổng cơ cấu doanh thu, tăng hơn 13% so với năm 2024. Tình hình kinh doanh khởi sắc chủ yếu đến từ sự cải thiện trong sức mua vào những tháng cuối năm. Tuy nhiên, cuộc đua giảm giá vẫn không có dấu hiệu hạ nhiệt. Nguyên nhân là do mức độ cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp cùng ngành, sự gia nhập của các thương hiệu nước ngoài khiến các hãng xe cạnh tranh lớn về giá khi đưa ra nhiều chương trình giảm sâu, ảnh hưởng đến doanh thu. Ngoài ra, yếu tố vĩ mô như lạm phát, thuế quan, được xác định là những thử thách khó chịu mà doanh nghiệp phải đối mặt.

Trong năm, Công ty vẫn thực hiện nhiều chiến lược linh hoạt để ứng phó với những khó khăn này, tối ưu hóa chi phí, quản lý chi phí vay, mở rộng địa bàn kinh doanh, đưa ra các giải pháp thương mại phù hợp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro. Kết quả doanh thu tích cực là kết tinh của nỗ lực từ phía Công ty qua việc nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng cường chính sách bán hàng linh hoạt.



NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

01

Khách hàng

Trước áp lực cạnh tranh ngày càng gia tăng, Công ty và các đơn vị thành viên tập trung giữ vững các thị trường truyền thống, đồng thời chủ động phát triển tệp khách hàng mới. Hằng năm, Công ty thực hiện rà soát, đánh giá lại thị trường và xây dựng các giải pháp đổi mới phương thức tiếp cận, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh. Về chính sách thương mại, Công ty áp dụng cơ chế bán hàng linh hoạt theo từng giai đoạn và phù hợp với từng nhóm khách hàng. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh đầu tư phát triển các dòng sản phẩm mới có giá trị gia tăng cao, nhằm đảm bảo nguồn cung ổn định và nâng cao năng lực cạnh tranh.

02

Đầu tư

Bên cạnh đó, Công ty tập trung nguồn lực triển khai các dự án đầu tư trọng điểm nhằm mở rộng quy mô và nâng cao năng lực cạnh tranh. Các dự án như dây chuyền ép – sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo, nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp và nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu được lập kế hoạch và triển khai theo đúng tiến độ.

03

Quản lý chi phí

Công tác quản trị chi phí sản xuất và chi phí quản lý được kiểm soát chặt chẽ, hướng đến tối ưu phân bổ nguồn lực, đảm bảo thực hiện các mục tiêu về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận đã đề ra. Các hệ thống định mức kinh tế – kỹ thuật và quy trình quản lý chi phí sản xuất cũng được rà soát, cập nhật thường xuyên để phù hợp với quy mô sản xuất và công nghệ áp dụng, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu hóa nguồn lực.

04

Quản trị

Công ty tiếp tục hoàn thiện quy trình vận hành, tăng cường liên kết giữa các phòng ban và siết chặt cơ chế phối hợp nhằm tối ưu năng suất, hiệu quả hoạt động. Công ty đồng thời triển khai đồng bộ các giải pháp tái cấu trúc theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả hoạt động và tăng cường phối hợp giữa các bộ phận.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC CHÍNH SÁCH HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Quản lý lao động

Cải tiến công tác quản lý, tổ chức sản xuất, quản lý lao động, quản lý chi phí sản xuất và giải quyết tốt các chính sách về lao động

Nâng cao hiệu quả quản trị

Triển khai nhiều hoạt động nhằm tối ưu hóa bộ máy tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động, cụ thể, trong năm Công ty đã thực hiện tái cơ cấu hệ thống bằng cách chuyển đổi pháp nhân hoạt động của một số chi nhánh thành công ty con TNHH MTV để tập trung nguồn lực và cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Mở rộng quy mô hoạt động

Mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường, tận dụng tối đa các cơ hội phát triển và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Đầu tư công nghệ

Đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng và công nghệ hiện đại, tập trung vào việc nâng cấp và mở rộng các dây chuyền sản xuất.

Tuân thủ môi trường

Chú trọng vào việc giáo dục và nâng cao ý thức của cán bộ công nhân viên về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

(Theo Báo cáo Hợp nhất năm 2025 - ĐVT: triệu đồng)

| Chi tiêu | TH 2024 | TH 2025 | Tỷ trọng 2024 | Tỷ trọng 2025 | %Tăng/giảm |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| Tài sản ngắn hạn | 3.313.721 | 4.075.069 | 60,37% | 63,74% | 22,98% |
| Tài sản dài hạn | 2.175.412 | 2.317.946 | 39,63% | 36,26% | 6,55% |
| Tổng tài sản | 5.489.133 | 6.393.015 | 100,00% | 100,00% | 16,47% |

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Phú Tài ghi nhận hơn 6.397.015 triệu đồng, tăng mạnh hơn 16 % so với thời điểm đầu năm 2025. Tài sản ngắn hạn chiếm 63,74% cơ cấu tổng tài sản, tương đương 4.075.069 triệu đồng, tăng hơn 22% so với đầu năm. Trong đó, hầu hết các yếu tố cấu thành đều ghi nhận xu hướng tăng. Nổi bật, giá trị hàng tồn kho (chiếm hơn 43% tổng tài sản) ghi nhận hơn 1.783.645 triệu đồng, tăng hơn 22% so với đầu năm, trong đó các chỉ tiêu tăng chủ yếu là các thành phẩm bất động sản của Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài – Công ty con của Phú Tài, đây là các căn hộ còn lại của Dự án Phú Tài Residence và các căn hộ của Dự án Phú Tài Central Life đang chờ bán hoặc bàn giao. Song song với đó, chỉ tiêu các khoản phải thu ngắn hạn (chiếm 31,44% cơ cấu tài sản ngắn hạn) cũng ghi nhận mức tăng với 5%, trong đó khoản phải thu khách hàng đóng góp 72,7%. Bên cạnh đó, khoản tiền và tương đương tiền ghi nhận mức tăng đáng kể từ 470.851 triệu đồng lên 655.288 triệu đồng, tăng hơn 39% so với đầu năm, nhờ vào kết quả kinh doanh trong năm tích cực. Như vậy, doanh thu khởi sắc do trong năm Công ty đã chủ động đẩy mạnh thương mại nhằm giảm bớt ảnh hưởng đến từ chính sách thuế quan từ Mỹ, vốn là thị trường xuất khẩu chủ lực của Phú Tài, kéo theo các chỉ tiêu ngắn hạn tăng. Đó vừa là tiền đề cho kế hoạch kinh doanh của Công ty thời gian tới, nhưng cũng vừa đặt ra nhiệm vụ quan trọng cho Ban quản trị trong việc kiểm soát áp lực hàng tồn kho và đưa ra nhiều biện pháp kịp thời đối với công nợ, khoản phải thu.

Ở tài sản dài hạn, tài sản cố định tăng lên 1.713.991 triệu đồng nhờ đầu tư máy móc, nhà xưởng. Đầu tư tài chính dài hạn giữ ổn định quanh 258,9 tỷ đồng, đây là các khoản đầu tư tập trung vào các công ty liên kết trong chuỗi vật liệu xây dựng, giúp bảo vệ biên lợi nhuận.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

(Theo Báo cáo Hợp nhất năm 2025 - ĐVT: triệu đồng)

| Chi tiêu | TH 2024 | TH 2025 | Tỷ trọng 2024 | Tỷ trọng 2025 | %Tăng/giảm |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| Nợ ngắn hạn | 2.351.624 | 2.659.183 | 95,74% | 87,34% | 13,08% |
| Nợ dài hạn | 104.620 | 385.434 | 4,26% | 12,66% | 268,41% |
| Tổng Nợ phải trả | 2.456.244 | 3.044.618 | 100,00% | 100,00% | 23,95% |

Tại thời điểm cuối năm 2025, nợ phải trả của Phú Tài tăng từ 2.456.244 triệu đồng lên 3.044.618 triệu đồng, chiếm hơn 47% tổng nguồn vốn. Nợ ngắn hạn tăng hơn 307.559 triệu đồng, tương đương hơn 13% so với thời điểm đầu năm, trong đó khoản vay tài chính ghi nhận hơn 1.576.129 triệu đồng, chiếm hơn 59% cơ cấu nợ ngắn hạn. Trong khi đó giá trị nợ dài hạn tăng từ hơn 104.620 triệu đồng lên 385.434 triệu đồng. Vay bằng VND chiếm phần lớn tổng nợ với 93,43% tổng dư nợ (ghi nhận 1.465 tỷ đồng), trong khi vay bằng USD tăng từ 28,5 tỷ đồng lên 72,7 tỷ đồng.

Nợ dài hạn ghi nhận hơn 385.434 triệu đồng, tăng mạnh hơn 268% so với thời điểm đầu năm 2025. Trong đó, tăng chủ yếu là do khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn ghi nhận tăng từ 81.524 triệu đồng lên 359.068 triệu đồng, tương đương tăng hơn 340% so với thời điểm đầu năm, các khoản vay này đều là khoản vay mà Công ty có khả năng trả nợ.

Năm 2025 là năm chứng kiến nhiều cột mốc quan trọng của Phú Tài với nhiều dự án đầu tư nhằm mở rộng sản xuất kinh doanh, giảm bớt sự phụ thuộc vào số ít thị trường trọng điểm như Mỹ, EU, kéo theo nhu cầu sử dụng lớn, đặt ra không ít thách thức cho Ban quản trị trước bối cảnh thị trường lãi suất nhiều biến động và môi trường kinh doanh với nhiều rủi ro tiềm tàng. Tuy nhiên, với tiềm lực kinh doanh nổi trội, uy thế của một doanh nghiệp đầu ngành cùng sự lãnh đạo hiệu quả của Ban điều hành nhiều kinh nghiệm, Phú Tài luôn thể hiện sự hiệu quả trong việc thích ứng với điều kiện thị trường, qua đó đảm bảo nguồn lực cho tiềm lực phát triển bền vững trong tương lai.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 2026

1.

Chuyển đổi số

Đầu tư mạnh mẽ vào chuyển đổi số để mang lại lợi thế vượt trội trong việc nâng cao chất lượng điều hành và quản lý, tạo động lực tăng trưởng về quy mô và hiệu quả trong tương lai.

2.

Thương mại

Ưu tiên các giải pháp R&D và công cụ quản trị bán hàng dựa trên nền tảng số. Xây dựng hệ thống khách hàng chiến lược, đồng thời duy trì và khai thác tối đa công suất các nhà máy hiện có và các dự án đầu tư mới như dây chuyền ép thạch anh Xí nghiệp 380, nhà máy nhôm – sắt cao cấp và dự án viên nén gỗ xuất khẩu;

3.

Đầu tư

Thực hiện các chiến lược đầu tư có chọn lọc theo định hướng của Hội đồng Quản trị, tập trung vào việc tiêu thụ và xử lý tài sản chậm luân chuyển, ưu tiên thu hồi vốn và giảm nợ vay, nhằm đưa các chỉ tiêu tài chính về mức an toàn và bền vững.

4.

Ngành nghề cốt lõi

Ưu tiên các giải pháp R&D. Tập trung nghiên cứu, phân tích và tìm kiếm các giải pháp chiến lược và đột phá cho hai ngành kinh doanh cốt lõi là ngành đá và ngành gỗ, với mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa quy trình sản xuất.

5.

Qui mô

Chú trọng phát triển các thị trường mới và gia tăng thị phần.

6.

Kiểm soát chi phí

Quản trị hiệu quả các yếu tố đầu vào, tìm kiếm các đối tác cung ứng chiến lược, liên kết các đơn vị thành viên có yếu tố đầu vào tương đồng để tối ưu chi phí và tăng lợi thế quy mô. Đồng thời tích hợp quản trị mua hàng trên nền tảng số để nâng cao hiệu quả quản lý mua hàng và kho.

7.

Quản trị điều hành

Tập trung mọi nguồn lực vào chuyển đổi số trong các ngành và đơn vị chủ lực, đặc biệt là các đơn vị sản xuất và quản lý chính, nhằm nâng cao chất lượng quản trị điều hành và đáp ứng xu hướng số hóa hiện nay.

8.

Công nghệ hiện đại

Nghiên cứu và đầu tư vào công nghệ hiện đại, máy móc thiết bị tiên tiến, đổi mới sáng tạo quy trình sản xuất, đồng thời đẩy mạnh công tác R&D và ứng dụng ERP trong quản trị sản xuất, nâng cao năng suất lao động, giảm giá thành sản phẩm và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

9.

Thực hiện dự án

Hoàn thành các dự án quan trọng như dự án nhôm – sắt cao cấp và dự án viên nén gỗ xuất khẩu để tạo động lực tăng trưởng mạnh mẽ cho ngành gỗ và toàn bộ công ty trong thời gian tới. Nghiên cứu các dự án đầu tư mới tại thời điểm thích hợp để hoàn thiện và nâng cao lợi thế cạnh tranh trong chuỗi giá trị ngành gỗ.

10.

Rủi ro pháp lý

Tăng cường công tác quản trị rủi ro pháp lý trên toàn bộ các lĩnh vực hoạt động (kinh doanh, kế toán, lao động, tài sản, tranh chấp, v.v.), đảm bảo mọi hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng quy định của pháp luật và tạo hành lang pháp lý an toàn cho công ty.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Trong năm, Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC và kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần, phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cam kết tiếp tục duy trì sự minh bạch, tuân thủ chặt chẽ các quy định kế toán và quản trị tài chính nhằm đảm bảo chất lượng báo cáo tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo niềm tin cho cổ đông, nhà đầu tư.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn chú trọng công tác bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Thực hiện các biện pháp kiểm soát và tiết kiệm các nguồn năng lượng, nước nhằm giảm thiểu chi phí và tác động tới môi trường. Đồng thời, công tác quản lý và kiểm soát chặt chẽ lượng phát thải cũng luôn được Công ty quan tâm, nhằm giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực tới môi trường. Công ty định kỳ thực hiện đánh giá tác động môi trường, 3 tháng 1 lần và 6 tháng 1 lần, để cung cấp thông tin cho các cơ quan chức năng. Các đơn vị sản xuất cũng đã xây dựng hệ thống xử lý chất thải công nghiệp không nguy hại và nước thải sản xuất, sinh hoạt trước khi thải ra môi trường. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã xây dựng nhà chứa chất thải rắn nguy hại, có trang bị thùng chứa và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý chất thải nguy hại. Nhờ các nỗ lực này, môi trường tại các nhà máy sản xuất của Công ty luôn được duy trì sạch sẽ và an toàn. Công ty cũng đã chủ động triển khai các biện pháp bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.



TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Ngoài việc chú trọng đến hoạt động kinh doanh và đảm bảo quyền lợi cho người lao động, Công ty còn thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội thông qua các hoạt động đầu tư cộng đồng và phát triển cộng đồng khác. Các hoạt động này đã góp phần giúp những hoàn cảnh khó khăn vượt qua giai đoạn khó khăn, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, đảm bảo an sinh xã hội. Điều này thể hiện sự quan tâm và trách nhiệm xã hội của Công ty, không chỉ tập trung vào lợi nhuận kinh doanh mà còn hướng về cộng đồng, phát triển bền vững.

NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chúng tôi cam kết đảm bảo việc làm ổn định cho tất cả người lao động và cung cấp đầy đủ các quyền lợi như bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, cũng như các chế độ ốm đau, thai sản và tai nạn lao động. Đồng thời, Công ty cũng đảm bảo rằng mọi nhân viên đều nhận được đầy đủ tiền lương. Ngoài ra, Công đoàn của Công ty phối hợp với chính quyền địa phương thường xuyên hỗ trợ và trợ cấp cho nhân viên trong những hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng tổ chức nhiều hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch và nghỉ mát để tăng cường tinh thần và sức khỏe cho đội ngũ nhân viên, qua đó tạo dựng một môi trường làm việc lý tưởng và nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cá nhân trong Công ty.

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

| | |
|--|-----|
| Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty | 126 |
| Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban Tổng giám đốc Công ty | 128 |
| Các kế hoạch, định hướng của HĐQT | 130 |



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty tiếp tục diễn ra trong bối cảnh môi trường kinh doanh còn nhiều biến động, song đã xuất hiện những tín hiệu phục hồi tích cực hơn so với năm 2024, tạo ra cả cơ hội và thách thức đan xen đối với công tác điều hành SXKD – Tài chính và đầu tư phát triển của Công ty.

Trên thế giới, kinh tế toàn cầu từng bước phục hồi nhưng vẫn chịu ảnh hưởng của các xung đột địa chính trị kéo dài, xu hướng bảo hộ thương mại và chính sách thuế quan của Mỹ. Nhu cầu tiêu dùng tại các thị trường xuất khẩu chủ lực như Mỹ và châu Âu cải thiện nhưng chưa đồng đều, tác động trực tiếp đến hoạt động xuất khẩu đá và gỗ của Công ty.

Trong nước, các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô được duy trì ổn định; lạm phát được kiểm soát trong mục tiêu, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hợp lý, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, tỷ giá có thời điểm biến động theo chiều hướng tăng, chi phí đầu vào còn chịu áp lực.

Với nền tảng đầu tư bài bản vào công nghệ, nhà máy, vùng nguyên liệu và hệ thống phân phối trong những năm qua, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động ổn định, nâng cao năng lực cạnh tranh, đẩy mạnh tái cơ cấu sản phẩm và mở rộng thị trường xuất khẩu.

Nhận được sự đồng thuận, ủng hộ của Quý cổ đông cùng tinh thần đoàn kết, nỗ lực của toàn thể cán bộ, công nhân viên, Công ty đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, kiểm soát rủi ro, tối ưu chi phí và khai thác hiệu quả các nguồn lực, hoàn thành các chỉ tiêu SXKD năm 2025 với quyết tâm cao nhất.

Về công tác môi trường và xã hội, HĐQT đảm bảo thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng duy trì các hoạt động hỗ trợ cộng đồng và phát triển bền vững, đóng góp vào sự phát triển chung của xã hội.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh năm 2025 có nhiều yếu tố diễn biến không thuận lợi, nhưng công ty đã có quyết tâm cao, phát huy tinh thần trách nhiệm, chủ động linh hoạt thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp nhằm xử lý các tình huống khó khăn phát sinh trong việc triển khai tổ chức thực hiện nhiệm vụ SXKD, đã thực hiện vượt chỉ tiêu lợi nhuận ĐHCĐ giao có mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ.

Bên cạnh những kết quả đạt được, vẫn còn tồn tại những hạn chế và nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả SXKD của công ty. Ngoài trừ các yếu tố khách quan tác động do môi trường kinh doanh không thuận lợi thì những yếu tố thuộc nguyên nhân chủ quan đã ảnh hưởng đến công tác điều hành hoạt động và hiệu quả SXKD của công ty như công tác đầu tư phát triển chiều sâu của công ty và các đơn vị thành viên thực hiện chưa quyết liệt có lúc có nơi có đơn vị chưa được coi trọng; nguồn nhân lực cán bộ quản lý trực tiếp và lao động gián tiếp còn hạn chế, chưa đảm bảo về chất lượng, số lượng; công tác quản trị tài chính đặc biệt là quản trị rủi ro về hàng tồn kho, công nợ còn một số hạn chế...



KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ

Nhằm đảm bảo tổ chức tốt công tác điều hành hoạt động sản xuất của công ty theo các quyết định, chỉ đạo của HĐQT, HĐQT thường xuyên giám sát, kiểm tra và đánh giá hoạt động của Ban TGD trong việc thực hiện quy định pháp luật, Điều lệ công ty, các quy chế quản trị nội bộ, Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết - Quyết định của HĐQT công ty ban hành. Công tác giám sát hoạt động của TGD và các cán bộ quản lý được thực hiện theo quy định của pháp luật và điều lệ hoạt động của công ty. HĐQT thực hiện kiểm tra giám sát tình hình SXKD thông qua kiểm tra trực tiếp tại các đơn vị thành viên hàng tháng, quý và đột xuất. TGD thường xuyên trao đổi thông tin về tình hình công ty với Chủ tịch HĐQT, đảm bảo cho HĐQT ban hành các quyết định về quản trị điều hành công ty kịp thời. Hàng tháng, quý, TGD báo cáo kết quả SXKD, tình hình tài chính, công tác quản trị điều hành nội bộ công ty với HĐQT.

Kết quả giám sát trong năm 2025:

- Tổng giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ điều hành công ty; Thực hiện tốt các quy chế quản trị của công ty, công khai minh bạch trong quản lý điều hành, bảo vệ lợi ích của công ty, không lợi dụng chức vụ quyền hạn vì mục đích cá nhân. Tổ chức thực hiện các dự án đầu tư đúng quy định của pháp luật và chủ trương của HĐQT.
- Đối với các cán bộ quản lý không phát hiện các dấu hiệu vi phạm quy chế quản trị của công ty và các văn bản pháp luật có liên quan. Đa số cán bộ quản lý trong công ty đều hoàn thành tốt chức trách nhiệm vụ được giao, các phó TGD đã thực hiện tốt các nhiệm vụ TGD phân công, cùng với TGD quản lý, điều hành các hoạt động SXKD của công ty. Phát huy tốt năng lực, phẩm chất, trách nhiệm, nêu cao tinh thần đoàn kết, kỷ luật, luôn bảo vệ lợi ích của công ty, không lợi dụng chức vụ, quyền hạn và các cơ hội kinh doanh vì mục đích cá nhân.





CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2026



Năm 2026, dự báo môi trường SXKD còn nhiều diễn biến phức tạp, thường xuyên thay đổi. HĐQT công ty nhận định công tác điều hành còn nhiều khó khăn, thách thức. Công ty cần thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hướng đến thực hiện mục tiêu hành động năm 2023 - 2025: Xây dựng “Công ty Phát triển bền vững” trước những yếu tố tác động tiêu cực khó lường. Trong đó, tập trung ưu tiên chuyển từ tăng trưởng quy mô chiều rộng sang tăng trưởng chiều sâu; đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro gắn liền với xây dựng nguồn lực tài chính công ty vững mạnh; trên tinh thần tuân thủ các quy định của pháp luật về hoạt động sản xuất kinh doanh; xây dựng văn hóa doanh nghiệp đoàn kết - trách nhiệm - hài hoà lợi ích, hướng đến đảm bảo đầy đủ các quyền lợi, chế độ của toàn thể người lao động trong toàn công ty.

Vì vậy, nhằm triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2026, công ty tập trung vào các giải pháp trọng tâm sau:

| Chỉ tiêu | ĐVT | TH năm 2025 | KH năm 2026 |
|--------------------|------------|-------------|-------------|
| Doanh thu thuần | Triệu Đồng | 7.299.512 | 8.786.000 |
| Lợi nhuận sau thuế | Triệu Đồng | 514.779 | 608.000 |

**Lưu ý: các chỉ tiêu kế hoạch trên do Ban điều hành đề xuất và HĐQT phê duyệt, trình ĐHĐCĐ thông qua vào ngày 15/04/2026.*



GIẢI PHÁP CHUNG

- Cập nhật thường xuyên diễn biến kinh tế vĩ mô, các yếu tố của môi trường kinh doanh trong nước và thế giới để kịp thời có các giải pháp điều chỉnh hoạt động SXKD, đầu tư của công ty và đơn vị thành viên thích ứng với sự thay đổi của môi trường kinh doanh. Từ đó giúp nâng cao chất lượng công tác hoạch định chỉ tiêu điều hành kế hoạch SXKD, kế hoạch tài chính hàng tháng, quý, năm, nhằm đưa ra các quyết định điều hành hợp lý, chính xác, kịp thời sát với tình hình biến động của môi trường kinh doanh.
- Tiếp tục đầu tư công tác phát triển thị trường đầu vào – đầu ra cho tất cả các ngành hàng công ty theo hướng sáng tạo. Nâng cao chất lượng công tác dự báo, đánh giá thị trường và cập nhật thường xuyên thông tin thị trường, khách hàng để chủ động xây dựng phương án SXKD phù hợp, đảm bảo tăng quy mô và hiệu quả SXKD ở mức hợp lý.
- Thực hiện nghiêm túc các chỉ đạo về công tác quản trị tài chính theo hướng thận trọng, chặt chẽ, gắn liền với tăng cường công tác quản trị rủi ro nhằm xây dựng nguồn lực tài chính công ty vững mạnh, an toàn. Đảm bảo đủ nguồn vốn cho SXKD và đầu tư phát triển, ưu tiên việc thu hồi các nguồn vốn (như giảm công nợ, giảm tồn kho, giảm chi phí sản xuất) để giảm áp lực chi phí tài chính. Tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới và triển khai đầu tư có chọn lọc để tạo nguồn lực cho sự tăng trưởng công ty trong thời gian tới.
- Tiếp tục cải tiến thay đổi, hoàn thiện công tác tổ chức bộ máy quản lý, nhân sự trong hoạt động SXKD, phải đặt công tác nhân sự, vai trò của người đứng đầu là yếu tố hàng đầu để đảm bảo cho SXKD đạt hiệu quả cao. Chú trọng công tác đào tạo, tuyển dụng, thực hiện chế độ đãi ngộ hợp lý để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hiện có của công ty và thu hút nhân sự chất lượng cao đáp ứng nhu cầu phát triển, từng bước đưa chi phí tiền lương hội nhập.
- Tăng cường việc tuân thủ quy định pháp lý trong hoạt động SXKD, quản trị tài chính, hoạt động đầu tư, quản lý lao động, môi trường, xem việc tuân thủ quy định pháp lý là yếu tố quan trọng trong việc duy trì tính bền vững của toàn công ty. Có giải pháp phát triển bền vững gắn liền với công tác bảo vệ môi trường, xử lý rác thải công nghiệp, chất thải nguy hại. Thực hiện nghiêm túc công tác an toàn lao động trong hoạt động SXKD.
- Ưu tiên tập trung các nguồn lực để thực hiện đầu tư công tác chuyển đổi số đối với các ngành, các lĩnh vực, các đơn vị chủ lực nhằm nâng cao chất lượng công tác quản trị điều hành hoạt động sản xuất, thích ứng với xu hướng số hóa hiện nay.
- Sẵn sàng các phương án quản trị sản xuất, quản trị tài chính để đối phó với tình huống Mỹ thực hiện các chính sách áp thuế đối với hàng hoá nhập khẩu vào Mỹ,

CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

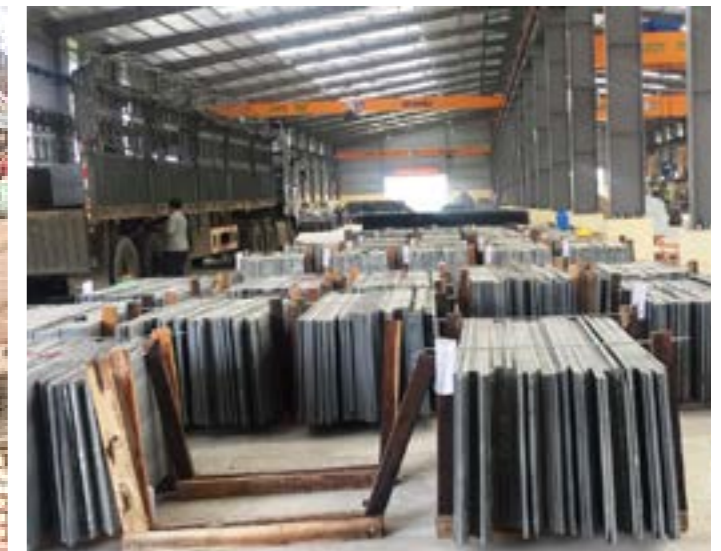
GIẢI PHÁP ĐỐI VỚI CÁC NGÀNH

Giải pháp đối với ngành gỗ

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

Giải pháp đối với ngành đá

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



Giải pháp đối với ngành ô tô

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

Giải pháp đối với ngành bất động sản

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

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của Hội đồng quản trị 136

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán 142

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán 144



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|-----|---------------------|---|-------------------------|------------------|
| 1 | Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT | 5.814.860 | 8,69 |
| 2 | Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 4.187.829 | 6,26 |
| 3 | Ông Phan Quốc Hoài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 885.243 | 1,32 |
| 4 | Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 2.903.501 | 4,34 |
| 5 | Ông Lê Văn Lộc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 4.141.305 | 6,19 |
| 6 | Ông Lê Anh Văn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 216.010 | 0,32 |
| 7 | Ông Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT | 2 | 0 |
| 8 | Ông Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT | 201.430 | 0,3 |

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tỷ lệ tham dự cuộc họp HĐQT

| THÀNH VIÊN | CHỨC VỤ | SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ | TỶ LỆ THAM DỰ HỌP | LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP |
|---------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT | 8 | 100% | |
| Ông Lê Vỹ | Nguyên Chủ tịch HĐQT | 2 | 100% | Từ ngày 15/04/2025 không còn là thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 8 | 100% | |
| Ông Phan Quốc Hoài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 8 | 100% | |
| Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 8 | 100% | |
| Ông Lê Văn Lộc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 8 | 100% | |
| Ông Lê Anh Văn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc | 6 | 100% | Từ ngày 15/04/2025 được bầu vào thành viên HĐQT |
| Ông Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT | 8 | 100% | |
| Ông Đỗ Xuân Lập | Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT | 0 | 0% | - 06 tháng đầu năm vắng lý do cá nhân - Từ ngày 27/06/2025 không còn là thành viên HĐQT độc lập |
| Ông Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập - Ủy viên UBKT | 4 | 100% | Từ ngày 27/06/2025 được bầu vào thành viên HĐQT độc lập |

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

Nhằm đảm bảo tổ chức tốt công tác điều hành hoạt động sản xuất của Công ty theo các quyết định, chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát, kiểm tra và đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế quản trị nội bộ, Nghị quyết của ĐHCĐ, Nghị quyết - Quyết định của HĐQT Công ty ban hành. Giám sát việc thực hiện công tác tài chính, quyết toán trong đơn vị thành viên Công ty và với cơ quan quản lý Nhà nước nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định về kế toán. Tăng cường công tác trao đổi thông tin giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc để đưa ra những quyết định hợp lý, kịp thời. Áp dụng thông lệ quản trị của Ban Tổng Giám đốc theo những cách tốt nhất nhằm đảm bảo quyền, lợi ích của cổ đông và người lao động Công ty. Năm 2025, Ban Tổng Giám đốc chưa xảy ra việc vi phạm quy chế trong công tác quản lý, điều hành, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm, quyền hạn theo quy định của Điều lệ Công ty, đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các Nghị quyết HĐQT đã ban hành trong năm 2025

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH | NGÀY | NỘI DUNG | TỈ LỆ THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|---|-----------------------|
| 1 | 06/NQ-HĐQT | 19/01/2025 | Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025/ | 100% 07/07 |
| 2 | 07/NQ-HĐQT | 20/01/2025 | Thông qua các giao dịch năm 2025 với các bên liên quan | 100% 07/07 |
| 3 | 19/NQ-HĐQT | 19/02/2025 | Các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 | 100% 07/07 |
| 4 | 22/QĐ-HĐQT | 19/02/2025 | Chấm dứt hoạt động chi nhánh Công ty CP Phú Tài – Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát | 100% 07/07 |
| 5 | 32/QĐ-HĐQT | 25/03/2025 | Thông qua các nội dung tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 | 100% 07/07 |
| 6 | 41/NQ-HĐQT | 14/04/2025 | Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD Quý I năm 2025 và kế hoạch Quý II năm 2025 | 100% 07/07 |
| 7 | 52/QĐ-HĐQT | 13/04/2025 | Miễn nhiệm chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty | 100% 07/07 |
| 8 | 53/QĐ-HĐQT | 13/04/2025 | Bổ nhiệm chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty | 100% 07/07 |
| 9 | 54/QĐ-HĐQT | 13/04/2025 | Miễn nhiệm chức Tổng Giám đốc Công ty | 100% 07/07 |
| 10 | 55/QĐ-HĐQT | 13/04/2025 | Bổ nhiệm chức Tổng Giám đốc Công ty | 100% 07/07 |
| 11 | 82/NQ-HĐQT | 12/05/2025 | Các nội dung tổ chức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản lần 1 năm 2025 | 100% 07/07 |
| 12 | 102/NQ-HĐQT | 03/06/2025 | Thông qua nội dung về thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 (đợt 2) | 100% 07/07 |
| 13 | 106/QĐ-HĐQT | 04/06/2025 | Chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty CP Phú Tài – Nhà máy chế biến đá Long Mỹ | 100% 07/07 |
| 14 | 92/NQ-HĐQT | 14/06/2025 | Thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản | 100% 07/07 |
| 15 | 130/NQ-HĐQT | 16/07/2025 | Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD Quý I năm 2025 và kế hoạch Quý II năm 2025 | 100% 08/08 |
| 16 | 132A/QĐ-HĐQT | 22/07/2025 | Nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | 100% 08/08 |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH | NGÀY | NỘI DUNG | TỈ LỆ THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|--|-----------------------|
| 17 | 134/NQ-HĐQT | 23/07/2025 | Thông qua các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 1 năm 2025 | 100% 08/08 |
| 18 | 147/QĐ-HĐQT | 18/08/2025 | Thông qua các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 | 100% 08/08 |
| 19 | 172/QĐ-HĐQT | 18/09/2025 | Thành lập Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài | 100% 08/08 |
| 20 | 190/QĐ-HĐQT | 24/09/2025 | Chấm dứt hoạt động Xí nghiệp khai thác đá Vạn Ninh - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài | 100% 08/08 |
| 21 | 176/NQ-HĐQT | 29/09/2025 | Thông qua việc tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều và Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định | 100% 08/08 |
| 22 | 177/NQ-HĐQT | 29/09/2025 | 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 | 100% 08/08 |
| 23 | 181/NQ-HĐQT | 29/09/2025 | Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 | 100% 08/08 |
| 24 | 197/NQ-HĐQT | 13/10/2025 | Kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD 09 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch SXKD Quý 4 ước thực hiện năm 2025. | 100% 08/08 |
| 25 | 202/QĐ-HĐQT | 28/10/2025 | Nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Lâm nghiệp An Phú | 100% 08/08 |
| 27 | 227/NQ-HĐQT | 01/12/2025 | Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025 | 100% 08/08 |
| 28 | 233/NQ-HĐQT | 24/12/2025 | 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 | 100% 08/08 |

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

- Trong năm qua, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, Thành viên HĐQT độc lập đã tích cực tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến khách quan và độc lập về các nội dung trình HĐQT, đảm bảo tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi tất cả các cổ đông.
- Về công tác giám sát, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát hoạt động của ban điều hành, đảm bảo tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham gia vào việc điều chỉnh, góp ý để tăng cường hiệu quả quản trị Công ty, nâng cao chất lượng công bố thông tin và minh bạch tài chính.
- Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện tốt vai trò, trách nhiệm của mình, góp phần nâng cao chất lượng hoạt động quản trị Công ty, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ lẻ.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm, Công ty đã tích cực tham gia và chủ động góp mặt trong các Hội nghị và Hội thảo chuyên đề do Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức và phối hợp tổ chức. Thông qua những hoạt động này, Công ty không chỉ cập nhật kịp thời các quy định mới, thể chế mới mà còn nắm bắt các thông lệ quản trị tốt, từ đó nâng cao hiệu quả quản lý và duy trì sự phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh. Đây cũng là cơ hội để Công ty củng cố năng lực quản trị, đồng thời nâng cao khả năng tuân thủ các yêu cầu của pháp luật và các chuẩn mực quốc tế.



ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

Căn cứ thời điểm chốt danh sách ngày 31/12/2025

| STT | HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN SỞ HỮU | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|------------------|
| Ủy ban kiểm toán | | | | |
| 1 | Ông Đoàn Minh Sơn | Chủ tịch UBKT | 2 | 0 |
| 2 | Ông Phan Hồng Quý | Ủy viên UBKT | 201.430 | 0,3 |
| Ban kiểm toán nội bộ | | | | |
| 1 | Ông Bùi Thức Hùng | Trưởng ban KTNB | 160.067 | 0,24 |
| 2 | Ông Trương Công Hoàng | Thành viên KTNB | 0 | 0 |
| 3 | Ông Lê Chí Thành | Thành viên KTNB | 0 | 0 |

CÁC CUỘC HỌP CỦA UBKT VÀ BAN KTNB

| STT | HỌ VÀ TÊN | SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ | TỶ LỆ THAM DỰ HỌP |
|-----|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 1 | Ông Đoàn Minh Sơn | 4 | 100% |
| 2 | Ông Phan Hồng Quý | 2 | 100% |
| 3 | Ông Bùi Thức Hùng | 4 | 100% |
| 4 | Ông Trương Công Hoàng | 4 | 100% |
| 5 | Ông Lê Chí Thành | 4 | 100% |

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

- Định kỳ hàng quý, Ủy ban kiểm toán nội bộ tổ chức cuộc họp để thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban TGD nhằm đề xuất các vấn đề kiến nghị nếu có sai sót xảy ra trong công tác điều hành của ban lãnh đạo. Lập kế hoạch kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tại các đơn vị thành viên trong phạm vi quyền hạn được giao hoặc theo yêu cầu của HĐQT. Thực hiện nhiệm vụ, chức năng theo đúng Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban kiểm toán nội bộ và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các hoạt động giám sát của mình. Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

+ Tổ chức kế hoạch kiểm tra, giám sát định kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính tại các đơn vị hoặc tổ chức kiểm tra đột xuất nếu xét thấy cần thiết.
+ Căn cứ theo nội dung kết quả kiểm tra, giám sát sẽ phối hợp với các phòng ban, đơn vị để đề xuất, kiến nghị các vấn đề thuộc thẩm quyền cho HĐQT, Ban TGD.
- Kết quả giám sát trong năm 2025: HĐQT thực hiện đúng các quy chế quản trị của công ty, công khai minh bạch trong quản lý điều hành. Không phát hiện các dấu hiệu vi phạm quy chế quản trị của HĐQT. Các thành viên HĐQT thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Điều lệ, quy chế hoạt động HĐQT, ban hành các Nghị quyết, Quyết định đúng trình tự, thẩm quyền. Không thực hiện các giao dịch với bên liên quan trái quy định, không lợi dụng chức vụ quyền hạn vì mục đích cá nhân.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Ủy ban kiểm toán (UBKT) là bộ phận trực thuộc HĐQT, là cơ quan tham mưu và hỗ trợ HĐQT trong công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo mọi hoạt động phù hợp với Điều lệ và pháp luật. Định kỳ hàng quý, UBKT tổ chức cuộc họp để thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban TGD nhằm đề xuất các vấn đề kiến nghị nếu có sai sót xảy ra trong công tác điều hành của ban lãnh đạo. Lập kế hoạch kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất tại các đơn vị thành viên trong phạm vi quyền hạn được giao hoặc theo yêu cầu của HĐQT. Thực hiện nhiệm vụ, chức năng theo đúng Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban kiểm toán và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các hoạt động giám sát của mình.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA ỦY BAN KIỂM TOÁN VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ BỘ PHẬN QUẢN LÝ KHÁC

- Tổ chức kế hoạch kiểm tra, giám sát định kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính tại các đơn vị.
- Tổ chức kiểm tra đột xuất theo yêu cầu của HĐQT.
- Căn cứ theo nội dung kết quả kiểm tra, giám sát sẽ phối hợp với các phòng ban, đơn vị để đề xuất, kiến nghị các vấn đề thuộc thẩm quyền cho HĐQT, Ban TGD.

GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO

THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

| STT | Họ tên | Chức vụ | Năm 2025 (VND) | Năm 2024 (VND) |
|-----|-----------------------|--|----------------|----------------|
| 1 | Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm 13/04/2025) | 1.739.240.000 | 1.671.860.000 |
| 2 | Ông Lê Vỹ | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 13/04/2025) | 584.200.000 | 1.632.690.000 |
| 3 | Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm TGD (miễn nhiệm 13/04/2025) | 1.607.492.000 | 1.185.357.891 |
| 4 | Ông Phan Quốc Hoài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.393.900.000 | 1.338.440.000 |
| 5 | Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.159.570.000 | 1.046.180.000 |
| 6 | Ông Lê Văn Lộc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.611.843.884 | 1.681.468.237 |
| 7 | Ông Lê Anh Vân | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm 15/04/2025) kiêm Phó TGD | 947.574.905 | 390.393.280 |
| 8 | Ông Đoàn Minh Sơn | TV HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT | 220.400.000 | 144.000.000 |
| 9 | Ông Đỗ Xuân Lập | TV HĐQT độc lập kiêm TV UBKT (miễn nhiệm 27/06/2025) | 81.800.000 | 144.000.000 |
| 10 | Ông Phan Hồng Quý | TV HĐQT độc lập kiêm TV UBKT (bổ nhiệm 27/06/2025) | 138.600.000 | - |
| 11 | Ông Lê Văn Luận | Phó Tổng Giám đốc | 943.799.475 | 704.863.261 |
| 12 | Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan | Kế toán trưởng | 784.070.000 | 704.156.042 |

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN (Căn cứ BCTC hợp nhất 2025)

| Đối tượng | Năm 2025 (VND) | Năm 2024 (VND) |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Bán hàng, cung cấp dịch vụ | 9.371.099.060 | 2.281.592.181 |
| CTCP Đầu tư Phú Tài Vân Hà | 103.619.060 | 73.652.181 |
| CTCP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 9.267.480.000 | 2.207.940.000 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 24.067.521.265 | 17.020.007.343 |
| CTCP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 24.067.521.265 | 17.020.007.343 |
| Trả tiền gốc vay trong năm | 13.750.000.000 | 2.590.000.000 |
| CTCP Đầu tư Phú Tài Vân Hà | 13.750.000.000 | 2.590.000.000 |
| Chi phí lãi vay | 1.155.123.543 | 1.178.512.782 |
| CTCP Đầu tư Phú Tài Vân Hà | 1.155.123.543 | 1.178.512.782 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 8.288.505.500 | 3.014.002.000 |
| CTCP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 8.288.505.500 | 3.014.002.000 |

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN (Căn cứ BCTC hợp nhất 2025)

| Đối tượng | Năm 2025 (VND) | Năm 2024 (VND) |
|---|----------------|----------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn | | |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Phú Yên | 3.071.550.234 | 1.789.767.634 |
| Phải thu khác | | |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Phú Yên | 2.260.501.500 | 1.552.001.000 |

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

| STT | Tên tổ chức | Số tiền (đồng) |
|-----|---|----------------|
| | Phải thu khác | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt | 1.976.591 |
| 2 | Công ty Cổ phần Đá Universal | 42.751.963 |
| 3 | Công ty Cổ phần Vina G7 | 38.880.000 |
| 4 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | 85.036.563 |
| 5 | Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH | 447.515.910 |
| 6 | Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài | 1.155.223.256 |
| 7 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | 81.744.069 |
| 8 | Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát | 48.712.728 |
| 9 | Công ty Cổ phần Đá Phú Tài Ninh Thuận | 34.802.181 |
| 10 | Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài | 228.233.746 |
| 11 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | 224.889.920 |
| 12 | Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định | 526.743.445 |
| 13 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái | 66.159.665 |
| 14 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | - |
| 15 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | 344.556.395 |
| 16 | Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài | 250.247.100 |
| 17 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | 513.585.687 |

GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) | Nội dung |
|-----|---|-----------------------------------|----------------|----------------------------|
| | Doanh thu bán hàng | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 2.261.130.542 | Doanh thu bán đá và vật tư |
| 2 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 23.139.991.400 | Bán đá |
| 3 | Công ty SX Đá Granit TNHH | Công ty con | 399.734.880 | Bán đá |
| 4 | Cty TNHH MTV Khoáng Sản Tuấn Đạt | Công ty con | 34.055.309.876 | Doanh thu bán đá và vật tư |
| 5 | Công ty TNHH SX TM Sơn Phát | Công ty con | 13.739.066.590 | Doanh thu bán đá và vật tư |
| 6 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 22.332.093.108 | Bán đá, gỗ, vật tư |
| 7 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Công ty con | 10.540.883.998 | Bán đá |
| 8 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh PT Bình Định | Công ty con | 39.731.792.144 | Bán đá, vật tư |
| 9 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 15.739.228.625 | Doanh thu bán đá và vật tư |
| 10 | Công ty TNHH Đầu Tư Phú Tài Điều Trị | Công ty con | 5.400.000 | Doanh thu khác |
| 11 | Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài | Công ty con | 76.200.000 | Doanh thu khác |
| 12 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt cao cấp Phú Tài | Công ty con | 10.800.000 | Doanh thu khác |
| 13 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Công ty con | 32.600.000 | Doanh thu khác |
| 14 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Công ty con | 142.530.000 | Doanh thu khác |
| 15 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | Công ty con | 1.636.907.267 | Doanh thu khác |
| 16 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 3.600.000 | Doanh thu khác |
| 17 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 136.800.000 | Doanh thu khác |
| 18 | Công ty CP Vina G7 | Công ty con | 36.000.000 | Doanh thu khác |
| 19 | Công ty CP Đầu Tư Phú Tài Vân Hà | Công ty liên kết | 103.619.060 | Doanh thu khác |
| 20 | Công ty Cổ phần VLXD Phú Yên | Công ty liên kết | 9.267.480.000 | Doanh thu bán đá và vật tư |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) | Nội dung |
|-----|---|-----------------------------------|----------------|------------------------|
| | Mua nguyên vật liệu, hàng hóa | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 245.643.000 | Mua đá |
| 2 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 1.796.442.180 | Mua đá |
| 3 | Công ty SX Đá Granit TNHH | Công ty con | 6.401.133.619 | Mua đá |
| 4 | Cty TNHH MTV Khoáng Sản Tuấn Đạt | Công ty con | 38.468.766.923 | Mua đá, vật tư |
| 5 | Công ty TNHH SX TM Sơn Phát | Công ty con | 1.772.566.817 | Mua đá |
| 6 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 14.278.545.875 | Mua đá |
| 7 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 98.775.443.326 | Mua vật tư |
| 8 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Công ty con | 3.803.436.470 | Mua gỗ |
| 9 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh PT Bình Định | Công ty con | 69.705.991.038 | Mua đá |
| 10 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 7.504.704.200 | Mua đá |
| 11 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt cao cấp Phú Tài | Công ty con | 3.720.561.298 | Mua bàn nhôm, dây nhựa |
| 12 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Công ty con | 540.363.696 | Dịch vụ |
| 13 | Công ty CP VLXD Phú Yên | Công ty liên kết | 24.067.521.265 | Mua đá |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|---|-----------------------------------|----------------|
| | Phải thu khách hàng | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 911.329.508 |
| 2 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 9.890.834.493 |
| 3 | Công ty SX Đá Granit TNHH | Công ty con | 2.713.658.345 |
| 4 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Công ty con | 39.568.235 |
| 5 | Công ty TNHH SX TM Sơn Phát | Công ty con | 2.589.214.466 |
| 6 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh PT Bình Định | Công ty con | 1.047.317.170 |
| 7 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 1.217.957.377 |
| 8 | Cty TNHH MTV Khoáng Sản Tuấn Đạt | Công ty con | 21.356.524.311 |
| 9 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Công ty con | 440.000.000 |
| 10 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 1.301.009.000 |

GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|--|-----------------------------------|----------------|
| | Phải trả người bán | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 13.395.241.145 |
| 2 | Công ty SX Đá Granit TNHH | Công ty con | 64.525.000 |
| 3 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh PT Bình Định | Công ty con | 21.349.791.502 |
| 4 | Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 1.670.162.413 |
| 5 | Cty TNHH MTV Khoáng Sản Tuấn Đạt | Công ty con | 14.375.413.674 |
| 6 | Công ty TNHH MTV đá Phú Tài Yên Bái | Công ty con | 414.237.290 |
| 7 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 119.440 |
| 8 | Công ty TNHH SX TM Sơn Phát | Công ty con | 416.309.123 |
| 9 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Công ty con | 752.004 |
| 10 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt cao cấp Phú Tài | Công ty con | 1.563.565.610 |
| 11 | Công ty VLXD Phú Yên | Công ty liên kết | 3.071.550.234 |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|---|-----------------------------------|-----------------|
| | Phải thu cho vay ngắn hạn | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | Công ty con | 1.051.160.997 |
| 3 | Công ty TNHH đá Granit Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 18.901.805.313 |
| 4 | Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận | Công ty con | 6.829.459.439 |
| 5 | Công ty TNHH TM SX Sơn Phát | Công ty con | 14.142.038.432 |
| 6 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 71.537.495.784 |
| 7 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định | Công ty con | 116.622.747.552 |
| 8 | Công ty TNHH MTV đá Phú Tài Yên Bái | Công ty con | 14.793.223.853 |
| 9 | Công ty TNHH MTV Tuấn Đạt | Công ty con | 505.926.243 |
| 10 | Công ty Sản xuất Đá Granite TNHH | Công ty con | 104.278.172.173 |
| 11 | Công ty Cổ phần Đá Universal | Công ty con | 3.843.855.095 |
| 12 | Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài | Công ty con | 203.839.449.936 |
| 13 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt cao cấp Phú Tài | Công ty con | 43.863.874.841 |
| 14 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Công ty con | 88.375.479.782 |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| | Phải trả nợ vay ngắn hạn | | |
| 1 | Công ty TNHH Đầu Tư Phú Tài Điều Trị | Công ty con | 28.800.000.000 |
| 2 | Công ty CP Đầu Tư Phú Tài Vân Hà | Công ty liên kết | 221.160.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Công ty con | 13.787.607.764 |
| 4 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 22.535.122.217 |
| 5 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 42.563.194.977 |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|---|-----------------------------------|----------------|
| | Mua, bán tài sản cố định | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định | Công ty con | 100.000.000 |
| 2 | Công ty Sản xuất Đá Granite TNHH | Công ty con | 298.547.962 |
| 3 | Công ty TNHH TM SX Sơn Phát | Công ty con | 173.953.777 |
| 4 | Công ty VLXD Phú Yên | Công ty liên kết | 300.000.000 |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|---|-----------------------------------|----------------|
| | Cổ tức | | |
| 1 | Công ty VLXD Phú Yên | Công ty liên kết | 8.288.505.500 |
| 2 | Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài | Công ty con | 7.650.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 22.500.000.000 |
| 4 | Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Công ty con | 26.960.000.000 |
| 5 | Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Công ty con | 7.396.353.786 |
| 6 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | Công ty con | 5.600.000.000 |
| 7 | Công ty TNHH TM SX Sơn Phát | Công ty con | 7.250.000.000 |
| 8 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 24.820.000.000 |
| 9 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 40.500.000.000 |
| 10 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Công ty con | 4.000.000.000 |
| 11 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 7.500.000.000 |
| 12 | Công ty CP Vina G7 | Công ty con | 16.537.500.000 |

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) |
|-----|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| | Phải trả khác | | |
| 1 | Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị | Công ty con | 519.428.242 |
| 2 | Công ty CP Vina G7 | Công ty con | 550.000.000 |

GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO

GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số tiền (đồng) | Nội dung |
|------------------------|---|-----------------------------------|----------------|---|
| Lãi vay | | | | |
| 1 | Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | Công ty con | 896.897.135 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 2 | Công ty TNHH đá Granit Thành Châu Phú Yên | Công ty con | 1.023.773.791 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 3 | Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận | Công ty con | 398.287.639 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 4 | Công ty TNHH TM SX Sơn Phát | Công ty con | 1.021.049.968 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 5 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài | Công ty con | 3.069.059.314 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 6 | Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Công ty con | 5.466.779.989 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 7 | Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định | Công ty con | 5.974.529.276 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 8 | Công ty TNHH MTV đá Phú Tài Yên Bái | Công ty con | 816.749.433 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 9 | Công ty TNHH MTV Tuấn Đạt | Công ty con | 61.847.193 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 10 | Công ty Sản xuất Đá Granite TNHH | Công ty con | 5.420.395.492 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 11 | Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài | Công ty con | 13.893.585.304 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 12 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Công ty con | 19.880.268 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 13 | Công ty TNHH Đầu Tư Phú Tài Điều Trị | Công ty con | 204.596.663 | Lãi vay trả cho công ty con |
| 14 | Công ty CP Đầu Tư Phú Tài Vân Hà | Công ty liên kết | 1.155.123.543 | Lãi vay trả cho công ty liên kết |
| 15 | Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt cao cấp Phú Tài | Công ty con | 385.163.910 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| 16 | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Công ty con | 830.023.869 | Lãi vay thu từ hỗ trợ vốn cho công ty con |
| Phải thu cổ tức | | | | |
| 1 | Công ty Vật liệu Xây dựng Phú Yên | Công ty con | 2.260.501.500 | |
| 2 | Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | Công ty con | 12.500.000.000 | |

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Ghi chú giao dịch tăng, giảm |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------|----------------------------|--------|------------------------------|
| | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| Lê Vỹ | Cha ông Lê Anh Văn/ | 8.859.123 | 13,23% | 9.034.023 | 13,5% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Võ Thị Hoài Châu | Mẹ ông Lê Anh Văn | 1.857.076 | 2,77% | 1.877.976 | 2,81% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Lê Văn Lộc | TV HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc | 4.096.305 | 6,12% | 4.141.305 | 6,19% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Lê Anh Văn | TV HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc/ | 166.910 | 0,25% | 216.010 | 0,32% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Lê Thực Trinh | Em gái ông Lê Anh Văn/ | 63.460 | 0,09% | 82.060 | 0,12% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Lê Thị Kim Sang | Vợ ông Lê Văn Thảo | 0 | 0% | 50.000 | 0,07% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Phan Quốc Hoài | TV HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc | 937.943 | 1,4% | 885.243 | 1,32% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Nguyễn Thị Minh | Vợ ông Lê Văn Lộc | 13.397 | 0,02% | 43.397 | 0,06% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập | 1.430 | 0,002% | 201.430 | 0,3 | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Trần Thị Thanh Vân | Con gái ông Trần Thanh Cung | 300 | 0,0004% | 0 | 0% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Trần Thanh Bình | Con trai ông Trần Thanh Cung | 39 | 0% | 0 | 0% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Bùi Thức Hùng | Trưởng Ban kiểm toán | 146.567 | 0,22% | 160.067 | 0,24% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Nguyễn Thị Lan | Vợ ông Bùi Thức Hùng | 4.500 | 0,007% | 8.000 | 0,012% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Bùi Thị Thanh Ngân | Con gái ông Bùi Thức Hùng/ | 100 | 0,0001% | 2.200 | 0,003% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Nguyễn Thị Mỹ Loan | Kế toán trưởng/ | 9.000 | 0,01% | 16.000 | 0,02% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Huỳnh Thị Huệ | Người phụ trách quản trị/ | 0 | 0% | 2.100 | 0,003% | Giao dịch cổ phiếu PTB |
| Nguyễn Thị Mỹ Hòa | Thư ký công ty kiêm PP. NS-HC/ | 281 | 0,0004% | 821 | 0,001% | Giao dịch cổ phiếu PTB |

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán 154

Báo cáo tài chính
được kiểm toán 2025 154



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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 Văn Võ | 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 Ủy ban kiểm toán 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 Thúc 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 hợp nhất này gồm:

| | | |
|-------------------|---------------|--|
| Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT | |
| Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025) |
| Ông Lê Văn Võ | Chủ tịch HĐQT | (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 hợp nhất cho Tập đoàn.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất.

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

NGUYỄN SỸ HÒE



Số: 140326.002/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phụ Tài và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 14 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất.

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

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hiểu, Hà Nội, Vietnam



Công ty Cổ phần Phụ Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc

ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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 | | 4.075.069.409.407 | 3.313.721.396.506 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 655.288.152.328 | 470.850.849.148 |
| 111 | 1. Tiền | | 584.525.513.239 | 287.824.071.647 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 70.762.639.089 | 183.026.777.501 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5 | 129.032.892.871 | 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 | | 90.456.257.367 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.278.172.524.329 | 1.221.413.666.136 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 930.095.419.506 | 887.789.624.296 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 264.392.797.735 | 121.796.069.965 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 71.600.000.000 | 100.640.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 102.860.418.585 | 177.883.362.286 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (90.776.111.497) | (66.695.390.411) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 1.783.645.315.947 | 1.454.946.134.665 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.784.775.452.507 | 1.454.946.134.665 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (1.130.136.560) | - |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 228.930.523.932 | 140.439.263.649 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 37.398.629.045 | 26.545.767.383 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 184.830.862.262 | 113.096.007.888 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 6.701.032.625 | 797.488.378 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.317.945.757.601 | 2.175.411.555.474 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 26.351.921.801 | 28.900.326.181 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 9 | 26.351.921.801 | 28.900.326.181 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 1.713.991.236.456 | 1.558.547.770.331 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 1.689.052.724.763 | 1.542.604.854.970 |
| 222 | - Nguyên giá | | 3.688.851.420.764 | 3.350.356.969.293 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.999.798.696.001) | (1.807.752.114.323) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 14 | 24.938.511.693 | 15.942.915.361 |
| 228 | - Nguyên giá | | 47.029.080.553 | 35.978.183.553 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (22.090.568.860) | (20.035.268.192) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 15 | 4.925.185.789 | 5.152.502.053 |
| 231 | - Nguyên giá | | 5.682.906.669 | 5.682.906.669 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (757.720.880) | (530.404.616) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 16 | 43.712.984.549 | 73.175.517.178 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 43.712.984.549 | 73.175.517.178 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 5 | 257.263.443.060 | 256.760.836.731 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 257.263.443.060 | 256.160.836.731 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 600.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 271.700.985.946 | 252.874.603.000 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 244.400.767.537 | 242.032.977.579 |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 37 | 2.382.313.660 | 2.001.529.499 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 17 | 24.917.904.749 | 8.840.095.922 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 6.393.015.167.008 | 5.489.132.951.980 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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 | | 3.044.617.625.716 | 2.456.243.952.304 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.659.183.221.717 | 2.351.623.639.078 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 554.084.132.592 | 516.450.394.304 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 109.507.056.375 | 68.886.197.866 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 93.543.334.573 | 57.268.395.369 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 127.872.155.491 | 114.451.023.265 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 95.208.656.112 | 31.218.390.054 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 22 | 33.792.744.363 | 27.420.304.513 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 23 | 1.576.129.889.443 | 1.470.886.838.781 |
| 321 | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 24 | 3.308.620.958 | 2.158.999.718 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 65.736.631.810 | 62.883.095.208 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 385.434.403.999 | 104.620.313.226 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 22 | 278.173.200 | 381.889.200 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 23 | 359.067.844.094 | 81.524.041.035 |
| 341 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 37 | 6.693.670.099 | 6.076.244.664 |
| 342 | 4. Dự phòng phải trả dài hạn | 24 | 19.394.716.606 | 16.638.138.327 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.348.397.541.292 | 3.032.888.999.676 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 25 | 3.348.397.541.292 | 3.032.888.999.676 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 669.384.030.000 | 669.384.030.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 669.384.030.000 | 669.384.030.000 |
| 414 | 2. Vốn khác của chủ sở hữu | | 1.765.246.311.654 | 1.648.102.008.793 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 772.638.088.369 | 585.810.663.087 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 279.590.101.868 | 217.141.128.723 |
| 421b | - LNST chưa phân phối năm nay | | 493.047.986.501 | 368.669.534.364 |
| 429 | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 141.129.111.269 | 129.592.297.796 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 6.393.015.167.008 | 5.489.132.951.980 |

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

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27 | 7.300.100.193.665 | 6.466.811.874.896 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28 | 588.272.727 | 341.840.620 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 7.299.511.920.938 | 6.466.470.034.276 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 29 | 5.799.918.437.049 | 5.242.139.999.727 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.499.593.483.889 | 1.224.330.034.549 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 30 | 84.560.803.928 | 77.097.787.953 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 31 | 91.104.848.411 | 96.304.550.807 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 77.608.581.812 | 78.047.461.664 |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | 1.102.606.329 | 992.565.267 |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 32 | 563.208.690.298 | 496.931.572.409 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 33 | 284.757.145.893 | 264.296.123.366 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 646.186.209.544 | 444.888.141.187 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 34 | 20.172.175.454 | 124.478.764.376 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 35 | 33.322.593.551 | 97.385.073.446 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | (13.150.418.097) | 27.093.690.930 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 633.035.791.447 | 471.981.832.117 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 36 | 118.020.039.466 | 92.255.145.359 |
| 52 | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 37 | 236.641.274 | 3.415.264.702 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 514.779.110.707 | 376.311.422.056 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 497.279.636.654 | 368.669.534.364 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 17.499.474.053 | 7.641.887.692 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 38 | 7.429 | 5.508 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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



NGUYỄN SỸ HÒE

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|--|-------------|---------------------|---------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 633.035.791.447 | 471.981.832.117 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 254.541.826.602 | 248.367.673.806 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 30.284.829.618 | 10.321.070.452 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (8.410.514.950) | (11.306.999.404) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (21.470.369.439) | (22.880.650.771) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 77.608.581.812 | 78.047.461.664 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 965.590.145.090 | 774.530.387.864 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (123.364.836.371) | (261.258.256.601) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (329.829.317.842) | 16.620.672.084 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 157.974.760.650 | 68.985.790.503 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (19.017.543.015) | 28.109.699.695 |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | (13.672.925.049) | (7.842.126.933) |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (76.784.922.055) | (77.835.351.955) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (88.955.492.691) | (84.973.468.607) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (26.220.078.687) | (20.001.360.684) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 445.719.790.030 | 436.335.985.366 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | | (470.876.506.605) | (224.807.105.789) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 31.168.323.285 | 82.856.406.014 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (90.456.257.367) | (50.640.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 29.040.000.000 | - |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 23.373.651.013 | 5.380.148.850 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (477.750.789.674) | (187.210.550.925) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | 72.000.000.000 |
| 33 | 2. Tiền thu từ đi vay | | 5.748.375.965.231 | 4.749.307.765.361 |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | | (5.365.847.338.113) | (4.866.978.281.628) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (172.069.356.000) | (167.452.515.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 210.459.271.118 | (213.123.031.267) |

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 | | 178.428.271.474 | 36.002.403.174 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 470.850.849.148 | 428.337.603.384 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 6.009.031.706 | 6.510.842.590 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | <u>655.288.152.328</u> | <u>470.850.849.148</u> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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



Trần Nguyễn Kha

Nguyễn Thị Mỹ Loan

NGUYỄN SỸ HÒE

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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.

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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 6.690 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 6.315 người).

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn có nhiều thuận lợi chủ yếu đến từ nhu cầu các sản phẩm của Tập đoàn tăng tại các thị trường xuất khẩu chính, hoạt động đầu tư công trong nước được đẩy mạnh. Bên cạnh đó, Tập đoàn 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 Tập đoàn trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

| Tên công ty con | Trụ sở chính | Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|-----------------------------------|---|
| 1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt | Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai | 100% | Khai thác, chế biến đá |
| 2. Công ty CP Đá Universal | Phường Táng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh | 60% | Kinh doanh, chế biến đá |
| 3. Công ty CP Vina G7 | Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai | 75% | Kinh doanh, chế biến gỗ |
| 4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | 100% | Mua bán, sửa chữa xe ô tô |
| 5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng | 100% | Mua bán, sửa chữa xe ô tô |
| 6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai | 100% | Kinh doanh, chế biến gỗ |
| 7. Công ty Sản xuất đá Granite - TNHH | Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk | 70% | Khai thác, chế biến đá |
| 8. Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | 100% | Kinh doanh bất động sản |
| 9. Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk | 100% | Khai thác, chế biến đá |
| 10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát | Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa | 99% | Khai thác, chế biến đá |
| 11. Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận | Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa | 98% | Sản xuất, chế biến đá |
| 12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | 100% | Sản xuất, chế biến đá |
| 13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | 100% | Sản xuất giường, tủ, bàn ghế |
| 14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định | Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai | 100% | Sản xuất, chế biến đá và bột đá |
| 15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái | Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai | 100% | Khai thác, chế biến đá |
| 16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | Xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa | 100% | Khai thác, chế biến đá |
| 17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | 100% | Khai thác, chế biến đá |
| 18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh | 100% | Thương mại các sản phẩm gỗ, đá |
| 19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | 60% | Kinh doanh bất động sản |
| 20. Công ty TNHH MTV Nhóm sắt cao cấp Phú Tài | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | 100% | Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác |
| 21. Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Phường An Bình, tỉnh Gia Lai | 100% | Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ |
| 22. Công ty CP Lâm nghiệp An Phú | Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | 98% | Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ, gỗ quy cách, ván sàn... |

Tập đoàn có các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025: xem chi tiết tại Thuyết minh 5c.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN
2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng
Chế độ kế toán áp dụng

Trong năm 2025, Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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

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

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 đang chuyển và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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 liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản góp vốn liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên doanh, liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Tập đoàn thực hiện như sau:

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

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

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

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

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 khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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

2.9 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

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

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 04 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 12 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 03 - 12 năm |
| - Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 10 - 25 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 25 - 49 năm |
| - Quyền khai thác mỏ đá | 10 - 25 năm |
| - Phần mềm quản lý | 03 - 10 năm |
| - Tài sản cố định vô hình khác | 02 - 20 năm |

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

| | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
|--------------------------|--------|

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 12 tháng.

Công ty Cổ phần Phú TàiSố 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai**Báo cáo tài chính hợp nhất**cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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

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

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

2.16 Các khoản nợ phải trả

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

2.17 Vay

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

2.18 Chi phí đi vay

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

2.19 Chi phí phải trả

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

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

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phú TàiSố 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai**Báo cáo tài chính hợp nhất**cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

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 năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tập đoàn hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm ... 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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng 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 của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; 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.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động,

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Chính sách ưu đãi thuế

Tập đoàn đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

| Dự án | Văn bản | Các ưu đãi về thuế TNDN | Ưu đãi đang được hưởng |
|--|--|--|--|
| Nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) | Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2022 | Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN |
| Nhà máy Chế biến gỗ Phú Cát tại Lô B1-B7 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4421721746 ngày 23 tháng 01 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) | Được miễn 4 năm thuế TNDN kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2018 | Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN |
| Nhà máy Chế biến đá thạch anh cao cấp tại Khu công nghiệp Dệt may Nhơn Trạch, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7675111413 ngày 30 tháng 07 năm 2019 được cấp bởi Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai | Được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2021 | Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN |
| Nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp tại lô B8, B9 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6053867564 ngày 08 tháng 10 năm 2024 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) | Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế | Chưa phát sinh thu nhập chịu thuế |

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

| Dự án | Văn bản | Các ưu đãi về thuế TNDN | Ưu đãi đang được hưởng |
|---|--|--|---|
| Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1345282631 ngày 04 tháng 04 năm 2019, thay đổi lần 3 ngày 15 tháng 02 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) | Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời gian 15 năm | Áp dụng hưởng ưu đãi 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, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế suất nêu trên, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

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

2.31 Thông tin bộ phận

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

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

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

3 HỢP NHẤT KINH DOANH
3.1 Mua Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều ("Phúc Tân Kiều")

Vào ngày 21 tháng 07 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% cổ phần của Phúc Tân Kiều, một công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5901018717 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 2015. Lĩnh vực kinh doanh chính của Phúc Tân Kiều là sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ. Tập đoàn mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Phúc Tân Kiều vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

| Diễn giải | Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND | Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND | Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND |
|--|--|---|--|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.110.574.023 | - | 2.110.574.023 |
| Tài sản cố định hữu hình (thuần) | 254.722.226 | - | 254.722.226 |
| Tổng cộng Tài sản | 2.365.296.249 | - | 2.365.296.249 |
| Tổng giá trị tài sản thuần | 2.365.296.249 | - | 2.365.296.249 |
| Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (100%) | | | 2.365.296.249 |
| Tổng giá phí của khoản đầu tư | 18.420.000.000 | - | 18.420.000.000 |
| - Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 100 % vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 21/07/2025) | 18.420.000.000 | - | 18.420.000.000 |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 17) | | | 16.054.703.751 |

3.2 Mua Công ty Cổ phần Lâm nghiệp An Phú ("An Phú")

Vào ngày 28 tháng 10 năm 2025, Tập đoàn đã mua 98% cổ phần của An Phú, một công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4101620529 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 07 tháng 10 năm 2022. Lĩnh vực kinh doanh chính của An Phú là sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ, gỗ quy cách, ván sàn... Tập đoàn mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của An Phú vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

| Diễn giải | Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND | Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND | Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND |
|------------------------------------|--|---|--|
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9.342.002.365 | - | 9.342.002.365 |
| Các khoản phải thu | 10.000.000 | - | 10.000.000 |
| Tài sản cố định hữu hình (thuần) | 187.075.774 | - | 187.075.774 |
| Tài sản khác | 514.392.490 | - | 514.392.490 |
| Tổng cộng Tài sản | 10.053.470.629 | - | 10.053.470.629 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| Diễn giải | Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND | Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý VND | Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát VND |
|--|--|---|--|
| Nợ phải trả | | | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 25.225.000 | - | 25.225.000 |
| Tổng cộng Nợ phải trả | 25.225.000 | - | 25.225.000 |
| Tổng giá trị tài sản thuần | 10.028.245.629 | - | 10.028.245.629 |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | | | 200.564.913 |
| Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (98%) | | | 9.827.680.716 |
| Tổng giá phí của khoản đầu tư | 13.573.000.000 | - | 13.573.000.000 |
| - Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 98% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 28/10/2025) | 13.573.000.000 | - | 13.573.000.000 |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 17) | | | 3.745.319.284 |

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 29.298.085.327 | 16.319.820.445 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 555.167.427.912 | 271.504.251.202 |
| Tiền đang chuyển | 60.000.000 | - |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 70.762.639.089 | 183.026.777.501 |
| | 655.288.152.328 | 470.850.849.148 |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bình Định với lãi suất từ 4,4%/năm đến 4,6%/năm.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (ii) | 4.134.722.053 | - | - | - |
| Chứng chỉ tiền gửi (iii) | 86.321.535.314 | - | - | - |
| | 90.456.257.367 | - | - | - |

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

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng và 9 tháng có tổng giá trị 4.134.722.053 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,0%/năm và 4,5%/năm.

(iii) 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 86.321.535.314 VND với lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,0%/năm.

| Mã CK | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | - | - | - | - |
| Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt | - | - | - | - |
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP | - | - | - | - |
| Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP | - | - | - | - |
| Công ty CP Chứng khoán SSI | 10.261.190.368 | 9.377.500.000 | (883.690.368) | - |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội | 5.274.648.750 | 4.905.000.000 | (369.648.750) | - |
| Công ty CP Tập đoàn Masan | 8.122.672.415 | 7.700.000.000 | (422.672.415) | - |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương | 5.539.871.938 | 4.924.800.000 | (615.071.938) | - |
| 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 |
| | 41.158.050.501 | 38.320.900.000 | (12.581.414.997) | 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2025.

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

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

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

| Địa chỉ | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | | |
|--|------------------------|--|------------------------|--|------------------------|
| | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND | |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i) | Đắk Lắk | 49,01% | 17.844.256.801 | 49,01% | 16.394.418.920 |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà (ii) | Gia Lai | 50,00% | 239.419.186.259 | 50,00% | 239.766.417.811 |
| | | | 257.263.443.060 | | 256.160.836.731 |

(i) Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4400344683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2004. Trụ sở chính của Phú Yên tại: Lô A7, A8, A17, A18 Khu công nghiệp An Phú, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Khai thác và chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Yên là 49,01%.

(ii) Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà ("Phú Tài Văn Hà") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 14 tháng 03 năm 2023. Trụ sở chính của Phú Tài Văn Hà tại: Tầng 3 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Văn Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Văn Hà là 50%.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai | - | - | 600.000.000 | - |
| | | | 600.000.000 | |

Trong năm, Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp và chấm dứt hoạt động.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

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 | 3.071.550.234 | - | - | - |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 3.071.550.234 | - | - | - |
| Bên khác | 927.023.869.272 | (87.449.990.797) | 887.789.624.296 | (65.193.569.711) |
| Masterbrand Cabinets INC | 113.866.120.229 | - | 127.429.960.735 | - |
| Brico Depot Sas | 5.901.146.347 | - | 23.096.894.005 | - |
| Carrefour Imports SAS | 16.830.277.557 | - | 31.950.203.172 | - |
| Forest Products Distributors Inc | 23.253.229.774 | - | 42.949.819.728 | - |
| B and Q Ptc | 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) |
| Atlas International Inc | 30.892.739.393 | - | 17.005.579.690 | - |
| Apt Global Trading | 35.050.584.122 | - | - | - |
| Melissa & Doug LLC | 19.092.530.097 | - | - | - |
| Fast Direct Corp | 71.920.579.831 | - | 30.665.685.307 | - |
| Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê | 8.679.285.887 | - | 16.850.724.554 | - |
| Các khách hàng khác | 527.708.763.497 | (22.156.555.596) | 508.337.902.041 | (10.783.268.236) |
| | 930.095.419.506 | (87.449.990.797) | 887.789.624.296 | (65.193.569.711) |

(i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Tập đoàn đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Tập đoàn chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Tập đoàn đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Tập đoàn, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Tập đoàn sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Trong năm, Tập đoàn đã nhận được từ Noble House số tiền 26.796,54 USD cho yêu cầu thanh toán này. Toàn bộ các yêu cầu còn lại của Tập đoàn chưa được đáp ứng. 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. Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Tập đoàn đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 65,29 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

7 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 |
| Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên | 18.000.000.000 | - | 18.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Công nghệ Hưng Lợi | 24.246.266.064 | - | - | - |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh | - | - | 13.761.481.322 | - |
| Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh | 18.497.558.530 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405 | 50.000.000.000 | - | - | - |
| Các người bán khác | 153.648.973.141 | (1.501.820.700) | 90.034.588.643 | (1.501.820.700) |
| | 264.392.797.735 | (1.501.820.700) | 121.796.069.965 | (1.501.820.700) |

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản cho Bà Đào Thị Liên vay 25 tỷ VND; Bà Lê Thị Trang vay 25 tỷ VND và Công ty CP Đầu tư An Phát Land vay 21,6 tỷ VND theo các hợp đồng ký giữa Tập đoàn và các cá nhân, tổ chức; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư theo quy định của pháp luật; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống; hình thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

9 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 | 3.139.902.338 | - | 6.798.901.911 | - |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 2.260.501.500 | - | 1.552.001.000 | - |
| Phải thu về tạm ứng | 28.000.191.038 | (1.824.300.000) | 22.219.789.456 | - |
| Ký cược, ký quỹ các hợp đồng kinh tế | 416.000.000 | - | 665.258.540 | - |
| Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (i) | 55.250.000.000 | - | 67.590.337.355 | - |
| Phải thu tiền bán chứng khoán | 3.812.860.430 | - | - | - |
| Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN | 1.614.672.458 | - | 1.300.136.372 | - |
| Các khoản phải thu về phí bảo trì (ii) | 2.804.593.974 | - | 7.686.092.954 | - |
| Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng (iii) | - | - | 64.908.372.000 | - |
| Phải thu khác | 5.561.696.847 | - | 5.162.472.698 | - |
| | 102.860.418.585 | (1.824.300.000) | 177.883.362.286 | - |

(i) Đây là tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn để Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh theo đề nghị của bên được bảo lãnh là Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác và các tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đình, xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai.

(ii) Tiền kinh phí bảo trì 2% của các căn chung cư chưa bán của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) mà Tập đoàn đã xác định theo quy định hiện hành và nộp cho Ban quản trị chung cư. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được thu lại từ người mua khi các căn hộ còn lại của dự án được bán.

(iii) Đây là khoản tiền ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (công ty con) để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước theo Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 21 tháng 05 năm 2024 của UBND huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Trong năm, công ty con đã bù trừ khoản tiền này với tiền sử dụng đất phải nộp theo văn bản số 176/ANH-QLTK ngày 16 tháng 05 năm 2025 của Đội thuế liên huyện An Nhơn - Tuy Phước - Văn Canh.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

9 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| b) Dài hạn | | | | |
| Phải thu về tạm ứng | 3.030.037.230 | - | 6.918.567.230 | - |
| Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất (iv) | 2.384.573.130 | - | 2.481.838.674 | - |
| Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (v) | 20.469.611.441 | - | 19.045.220.277 | - |
| Ký cược, ký quỹ khác | 467.700.000 | - | - | - |
| Phải thu khác | - | - | 454.700.000 | - |
| | 26.351.921.801 | - | 28.900.326.181 | - |
| c) Trong đó: Bên liên quan | | | | |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 2.260.501.500 | - | 1.552.001.000 | - |
| | 2.260.501.500 | - | 1.552.001.000 | - |

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

(v) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đá được Tập đoàn nộp theo các thống báo của cơ quan có thẩm quyền.

10 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 TNHH Tấn Cường | 1.175.007.342 | - | 1.175.007.342 | - |
| Các đối tượng khác | 26.896.487.479 | 2.588.818.525 | 24.400.602.328 | 13.290.520.734 |
| | 93.364.930.022 | 2.588.818.525 | 89.477.487.137 | 22.782.096.726 |

11 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 | - | 2.448.441.300 | - |
| Nguyên liệu, vật liệu | 483.063.177.756 | - | 427.654.351.724 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 207.778.922 | - | 709.086.000 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 638.561.022.273 | (1.130.136.560) | 619.380.205.232 | - |
| - Sản phẩm đá, gỗ | 374.654.356.728 | (1.130.136.560) | 376.055.400.914 | - |
| - Bất động sản (i) | 261.646.558.420 | - | 242.671.835.041 | - |
| - Dịch vụ sửa chữa ô tô | 2.260.107.125 | - | 652.969.277 | - |
| Thành phẩm | 608.459.769.430 | - | 341.716.982.980 | - |
| - Bất động sản (ii) | 479.643.883.265 | - | 179.909.999.338 | - |
| - Sản phẩm đá, gỗ | 128.815.886.165 | - | 161.806.983.642 | - |
| Hàng hoá | 52.950.308.620 | - | 63.037.067.429 | - |
| | 1.784.775.452.507 | (1.130.136.560) | 1.454.946.134.665 | - |

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là chi phí thực hiện Dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai) được thực hiện bởi Liên danh nhà thầu Công ty CP Phú Tài và Công ty CP Đầu tư An Phát Land theo quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận nhà đầu tư. Quy mô dự án: diện tích đất là 127,834 m², bao gồm 421 lô đất ở tương đương tổng diện tích 48,846 m² và các công trình phụ trợ. Tổng mức đầu tư của dự án: 861.046.051.000 VND; Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay; thời gian hoạt động của dự án là 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được giao đất); thời gian xây dựng không quá 54 tháng kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

(ii) Thành phẩm bất động sản của Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

- Giá thành của 06 căn hộ còn lại của Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đổng Đa (Phú Tài Residence) tại đường Lê Đức Thọ, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.
- Giá thành của các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bán giao tại Dự án Chung cư Phú Tài Central Life 2 Quy Nhơn (Phú Tài Central Life) tại đường Lý Thái Tổ - Hoàng Văn Thụ, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 23 căn hộ, còn lại 257 căn hộ.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm là các sản phẩm gỗ, đá có giá trị 62.195.528.272 VND và sản phẩm dở dang của Dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai) có giá trị 261.646.558.420 VND.

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Nguyên giá | Nhà cửa, vật kiến trúc | | Máy móc, thiết bị | | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | | Thiết bị, dụng cụ quản lý | | TSCD hữu hình khác | | Cộng | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----|--------------------|-----|------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 1.269.258.809.807 | 1.731.064.437.849 | 344.196.142.376 | 5.680.577.197 | 157.002.064 | 3.350.356.969.293 | | | | | | |
| Mua trong năm | 859.460.120 | 52.685.151.148 | 9.622.458.196 | 2.817.105.586 | - | 65.984.175.050 | | | | | | |
| Đầu tư XD/CB hoàn thành | 99.139.462.747 | 203.655.206.648 | 49.199.421.711 | - | - | 351.994.091.106 | | | | | | |
| Phân loại lại | 146.250.000 | 600.000.000 | (746.250.000) | - | - | - | | | | | | |
| Tăng do mua thêm công ty con | - | 280.000.000 | - | - | - | 280.000.000 | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | (10.282.296.242) | (55.922.099.955) | (13.160.486.710) | (398.961.778) | - | (79.763.814.685) | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 1.359.121.686.432 | 1.932.362.725.690 | 389.111.285.573 | 8.098.721.005 | 157.002.064 | 3.688.851.420.764 | | | | | | |

| Giá trị hao mòn lũy kế | Tại ngày đầu năm | | Tại ngày cuối năm | |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 610.768.980.349 | 1.001.360.129.993 | 658.489.829.458 | 729.704.307.856 |
| Khấu hao trong năm | 64.176.999.512 | 145.309.949.716 | 693.068.229.654 | 817.937.043.683 |
| Phân loại lại | (14.824.247) | 573.203.441 | - | - |
| Tăng do mua thêm công ty con | - | 25.277.774 | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | (8.877.698.836) | (32.842.878.917) | 666.053.456.778 | 1.114.426.682.008 |
| Số dư cuối năm | 666.053.456.778 | 1.114.426.682.008 | 693.068.229.654 | 817.937.043.683 |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 562.795.263.143 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 832.800.612.374 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 562.795.263.143 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 537.891.862.357 VND).

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

12 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 | 1.316.913.856 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 12.386.801.633 | 6.093.335.575 |
| Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng | 7.174.465.781 | 6.036.190.609 |
| Chi phí tiền bảo hiểm | 9.677.653.948 | 4.918.449.294 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 7.557.629.991 | 8.180.878.049 |
| | 37.398.629.045 | 26.545.767.383 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i) | 144.723.425.902 | 149.908.389.787 |
| Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc | 44.621.258.825 | 45.747.578.825 |
| Chi phí phục vụ khai thác mỏ | 25.186.875.218 | 18.315.023.373 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 7.701.676.621 | 8.560.238.809 |
| Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng | 13.915.889.184 | 10.817.407.647 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 8.251.641.787 | 8.684.339.138 |
| | 244.400.767.537 | 242.032.977.579 |

(i) Tập đoàn có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Gia Lai, Đồng Nai, Đắk Lắk, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 23 năm đến 50 năm. Tập đoàn đã thanh toán trước cho toàn bộ thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hàng năm theo thời hạn thuê.

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Mua sắm | 11.177.390.437 | 51.187.382.760 |
| - Máy móc thiết bị ngành đá | 7.433.101.025 | 1.143.950.802 |
| - Máy móc thiết bị ngành gỗ | 3.744.289.412 | - |
| - Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo (i) | - | 50.043.431.958 |
| Xây dựng cơ bản | 32.535.594.112 | 21.988.134.418 |
| - Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu đá thạch anh | - | 7.795.137.591 |
| - Dự án nhà máy viên nén Phúc Tân Kiều | 3.387.371.518 | - |
| - Các dự án khác | 29.148.222.594 | 14.192.996.827 |
| | 43.712.984.549 | 73.175.517.178 |

(i) Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại Xi 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.

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 8.840.095.922 | 11.964.731.350 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm (thuyết minh 3) | 19.800.023.035 | - |
| Số phân bổ trong năm | 3.722.214.208 | 3.124.635.428 |
| Số dư cuối năm | 24.917.904.749 | 8.840.095.922 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

14 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Chi phí đền bù giải phóng mặt | | Quyền sử dụng đất | | Quyền khai thác mỏ | | Phần mềm quản lý | | TSCĐ vô hình khác | | Cộng VND |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | | |
| Nguyên giá | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 11.755.395.393 | 10.147.439.000 | 13.257.407.242 | 86.416.000 | 731.525.918 | 35.978.183.553 | 1.380.000.000 | 10.825.520.000 | 311.793.000 | (86.416.000) | 10.825.520.000 |
| Mua trong năm | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tăng do mua thêm công ty con | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 11.755.395.393 | 10.147.439.000 | 13.257.407.242 | 86.416.000 | 731.525.918 | 35.978.183.553 | 1.380.000.000 | 10.825.520.000 | 311.793.000 | (86.416.000) | 10.825.520.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 11.120.871.709 | 3.628.719.126 | 4.467.735.439 | 86.416.000 | 731.525.918 | 20.035.268.192 | 490.755.902 | 2.016.999.442 | 124.717.226 | (86.416.000) | 2.016.999.442 |
| Khấu hao trong năm | 293.433.074 | 473.544.284 | 316.766.186 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tăng do mua thêm công ty con | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 11.414.304.783 | 4.102.263.410 | 4.784.501.625 | 86.416.000 | 731.525.918 | 20.035.268.192 | 490.755.902 | 2.016.999.442 | 124.717.226 | (86.416.000) | 2.016.999.442 |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 634.523.684 | 6.518.719.874 | 8.789.671.803 | - | - | - | - | - | - | - | 15.942.915.361 |
| Tại ngày cuối năm | 341.090.610 | 6.045.175.590 | 8.472.905.617 | 6.045.175.590 | 8.472.905.617 | 9.003.020.004 | 1.076.319.872 | 24.938.511.693 | 24.938.511.693 | 24.938.511.693 | 24.938.511.693 |

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 1.890.482.414 VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 6.468.084.216 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 0 VND).

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là phần sản có diện tích 411,03 m² tại tầng 1 và 2 của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái Đầm Đông Đa (Phụ Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế là 757.720.880 VND; khấu hao trong năm là 227.316.264 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

18 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 |
| Bên liên quan | 3.071.550.234 | 3.071.550.234 | 1.789.767.634 | 1.789.767.634 |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên | 3.071.550.234 | 3.071.550.234 | 1.789.767.634 | 1.789.767.634 |
| Bên khác | 551.012.582.358 | 551.012.582.358 | 514.660.626.670 | 514.660.626.670 |
| Công ty TNHH Hoàng Giang | 13.938.774.041 | 13.938.774.041 | 43.638.312.281 | 43.638.312.281 |
| Công ty TNHH Thương mại Quốc tế | 5.304.044.044 | 5.304.044.044 | 10.292.018.532 | 10.292.018.532 |
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành | 6.080.480.916 | 6.080.480.916 | 11.610.517.430 | 11.610.517.430 |
| Công ty TNHH Toàn Cầu D&V | 11.217.799.409 | 11.217.799.409 | 16.084.052.581 | 16.084.052.581 |
| Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông | 27.490.312.910 | 27.490.312.910 | 19.892.627.286 | 19.892.627.286 |
| Các người bán khác | 486.981.171.038 | 486.981.171.038 | 413.143.098.560 | 413.143.098.560 |
| | 554.084.132.592 | 554.084.132.592 | 516.450.394.304 | 516.450.394.304 |

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i) | 45.132.802.262 | 18.709.383.513 |
| Công ty CP Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | - | 5.320.035.704 |
| Tradepoint | - | 6.780.419.253 |
| 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 |
| Các khách hàng khác | 40.683.399.731 | 37.836.490.244 |
| | 109.507.056.375 | 68.886.197.866 |

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

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| | Số phải thu đầu năm | | Số phải nộp đầu năm | | Số phải nộp trong năm | | Số đa thực nợ trong năm | | Số phải thu cuối năm | | Số phải nộp cuối năm | |
|--|---------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | | | | | | | | | | | | |
| Thuế xuất, nhập khẩu | 288.484.373 | - | 8.730.400.817 | - | 128.577.097.079 | 875.704.835 | 126.895.047.789 | 875.704.835 | 122.925.160 | - | 10.246.890.914 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 327.126.570 | - | 38.601.005.668 | - | 118.020.478.765 | 12.616.390.857 | 88.955.492.691 | 12.669.803.430 | 330.718.498 | - | 67.669.583.670 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 896.312 | - | 494.243.197 | - | 12.616.390.857 | 12.616.390.857 | 12.669.803.430 | 30.262.305.262 | 17.953.406 | - | 457.887.718 | - |
| Thuế tài nguyên | - | - | 1.875.234.704 | - | 31.597.743.703 | 31.597.743.703 | 30.262.305.262 | 200.347.762.649 | - | - | 3.210.673.145 | - |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | - | - | 194.118.327.088 | 200.347.762.649 | 21.840.348.169 | 6.229.435.561 | - | - | 11.958.299.126 | - |
| Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác | 180.981.123 | - | 7.567.510.983 | - | 26.412.117.435 | 21.840.348.169 | - | - | - | - | - | - |
| | 797.488.378 | 57.268.395.369 | 512.217.859.762 | 481.846.464.805 | 6.701.032.625 | 93.543.334.573 | | | | | | |

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

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Trích trước chi phí dự án bất động sản | 61.042.836.031 | - |
| Chi phí môi giới chuyển nhượng mỏ đá Yên Bái (i) | 13.750.000.000 | 13.750.000.000 |
| Trích trước chi phí tiền điện | 8.321.992.941 | 5.532.529.834 |
| Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển | 2.238.607.098 | 2.648.256.662 |
| Trích trước tiền thuê đất | 1.046.727.318 | 1.434.411.825 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới | 1.404.165.706 | 2.354.844.671 |
| Chi phí lãi vay | 364.355.817 | 900.416.266 |
| Chi phí phải trả khác | 7.039.971.201 | 4.597.930.796 |
| | 95.208.656.112 | 31.218.390.054 |

(i) Chi phí môi giới phải trả cho cá nhân liên quan đến việc môi giới chuyển nhượng quyền khai thác tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đình, xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai.

22 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 7.872.564.963 | 8.865.702.908 |
| Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN | 426.486.118 | 146.038.192 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.646.366.683 | 150.000.000 |
| Cổ tức lợi nhuận phải trả | 3.453.399.800 | 2.591.748.300 |
| Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác | 2.557.811.882 | 1.198.091.676 |
| Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng | 7.885.268.719 | 5.280.047.229 |
| Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn | 3.541.073.615 | 2.180.841.497 |
| Phải trả về tạm ứng | 216.869.008 | 592.717.075 |
| Phải trả khác | 5.992.903.575 | 6.215.117.636 |
| | 33.792.744.363 | 27.420.304.513 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 278.173.200 | 381.889.200 |
| | 278.173.200 | 381.889.200 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| | 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 |
| a) Vay ngắn hạn (i) | | | | | | |
| Vay ngắn hạn | 1.430.746.465.245 | 1.430.746.465.245 | 5.146.560.126.585 | 5.039.924.400.923 | 1.537.382.190.907 | 1.537.382.190.907 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 40.140.373.536 | 40.140.373.536 | 38.747.698.536 | 40.140.373.536 | 38.747.698.536 | 38.747.698.536 |
| | 1.470.886.838.781 | 1.470.886.838.781 | 5.185.307.825.121 | 5.080.064.774.459 | 1.576.129.889.443 | 1.576.129.889.443 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| Vay dài hạn (ii) | 121.664.414.571 | 121.664.414.571 | 602.074.065.249 | 325.922.937.190 | 397.815.542.630 | 397.815.542.630 |
| | 121.664.414.571 | 121.664.414.571 | 602.074.065.249 | 325.922.937.190 | 397.815.542.630 | 397.815.542.630 |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng | (40.140.373.536) | (40.140.373.536) | (38.747.698.536) | (40.140.373.536) | (38.747.698.536) | (38.747.698.536) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 81.524.041.035 | 81.524.041.035 | | | 359.067.844.094 | 359.067.844.094 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
Số 278, Đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------|--------------|-------------|------------------------------|--|------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| | | | | | | USD | VND | USD | VND |
| Bên khác | | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | VND | Thả nổi | 2028 | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng tài sản là máy móc, thiết bị ngành gỗ (*) | 397.815.542.630 | 121.664.414.571 | 96.836.437.251 | 67.500.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội | VND | Thả nổi | 2030 | Phục vụ dự án | Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*) | 74.215.356.511 | 54.164.414.571 | | |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn | VND | Thả nổi | 2030 | Phục vụ dự án | Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*) | 65.000.000.000 | - | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | VND | Thả nổi | 2030 | Phục vụ dự án | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ dự án (*) | 161.763.748.868 | - | | |
| | | | | | | 397.815.542.630 | 121.664.414.571 | | |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng | | | | | | (38.747.698.536) | (40.140.373.536) | | |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | | | | | | 359.067.844.094 | 81.524.041.035 | | |

(*) 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.

(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 | |
|--|--------------|------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | | USD | VND | USD | VND |
| Vay ngắn hạn (VND) | | | | | | | |
| Bên liên quan | | | | | | | |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hóa | 0,50% | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Tin chấp | | | | |
| Bên khác | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*) | 1.243.564.794.092 | 1.167.334.376.358 | 104.562.241.222 | 84.580.374.161 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*) | 391.016.853.826 | 430.780.131.556 | | |
| Ngân hàng TMCP Quân đội | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc thiết bị, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*) | 318.289.859.070 | 238.104.211.037 | | |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng nợ phải thu (*) | 289.262.483.012 | 328.557.662.215 | | |
| Ngân hàng HSBC Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng nợ phải thu (*) | 65.484.137.836 | 37.248.529.177 | | |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*) | 74.949.419.126 | 41.562.165.345 | | |
| Vay ngắn hạn cá nhân | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Tin chấp | - | 6.521.302.867 | | |
| Vay ngắn hạn (USD) | | | | | | | |
| Bên khác | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất | 2.760.174,94 | 1.115.497,98 | 2.760.174,94 | 28.502.088,867 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất | 475.067,05 | 1.115.497,98 | 12.530.843,578 | 28.502.088,867 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | Thả nổi | Phục vụ hoạt động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất | 1.893.230,83 | 633.700,98 | 49.937.749,602 | 16.191.693,740 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | | | | 391.877,06 | 481.797,00 | 10.188.803,635 | 12.310.395,147 |
| | | | | 38.747.698.536 | 40.140.373.536 | | |
| | | | | 1.576.129.889.443 | 1.470.886.838.781 | | |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | | Vốn khác của chủ sở hữu | | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước: | 669.384.030.000 | 1.635.896.772.394 | 2.398.764.475 | 418.222.654.667 | 53.214.594.645 | 2.779.116.716.181 | - | - |
| Trích bổ sung vốn khác tại công ty mẹ | - | 38.299.905.785 | - | (38.299.905.785) | - | - | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 368.669.534.364 | - | 7.641.887.692 | 376.311.422.056 | - |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | (167.346.007.500) | - | (2.362.500.000) | (169.708.507.500) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (19.986.355.472) | - | (95.044.581) | (20.081.400.053) | - |
| Góp vốn thành lập công ty con | - | - | - | - | - | 72.000.000.000 | 72.000.000.000 | - |
| Giảm do truy thu thuế tại các công ty con | - | - | - | (1.645.326.573) | - | (705.139.960) | (2.350.466.533) | - |
| Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu | - | (26.094.669.386) | - | 26.196.169.386 | - | (101.500.000) | - | - |
| Do thoái vốn tại công ty con | - | - | (2.398.764.475) | - | - | - | (2.398.764.475) | - |
| Số dư cuối năm trước: | 669.384.030.000 | 1.648.102.008.793 | - | 585.810.663.087 | 129.592.297.796 | 3.032.888.999.676 | - | - |
| Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu | - | 158.043.925.947 | - | (158.043.925.947) | - | - | - | - |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 497.279.636.654 | - | 17.499.474.053 | 514.779.110.707 | - |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | (167.346.007.500) | - | (5.585.000.000) | (172.931.007.500) | - |
| Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu | - | (40.899.623.086) | - | 40.899.623.086 | - | - | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (25.940.820.673) | - | (574.070.659) | (26.514.891.332) | - |
| Do mua thêm công ty con | - | - | - | (21.080.338) | - | 200.564.913 | 200.564.913 | - |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | (4.154.834) | (25.235.172) | - |
| Số dư cuối năm nay | 669.384.030.000 | 1.765.246.311.654 | - | 772.638.088.369 | 141.129.111.269 | 3.348.397.541.292 | - | - |

43

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

24 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 3.308.620.958 | 2.158.999.718 |
| | 3.308.620.958 | 2.158.999.718 |
| b) Dài hạn | | |
| Chi phí hoàn nguyên môi trường (i) | 13.044.316.606 | 10.993.338.327 |
| Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii) | 6.350.400.000 | 5.644.800.000 |
| | 19.394.716.606 | 16.638.138.327 |

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

(ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ 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 Tập đoàn đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định) công bố.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Việc phân phối lợi nhuận trong năm được Tập đoàn thực hiện như sau:

| | Phân phối tại | Phân phối tại các công ty con | | Cộng (3)=(2)+(1) |
|--|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | công ty mẹ (1) | Tổng cộng (2) | Phân thuộc về công ty mẹ | |
| | VND | VND | VND | VND |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 14.078.722.153 | 12.436.169.179 | 11.862.098.520 | 574.070.659 |
| Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu | 100.149.713.414 | 57.894.212.533 | 57.894.212.533 | - |
| Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu | - | 40.899.623.086 | 40.899.623.086 | - |
| Chỉ trả cổ tức | 167.346.007.500 | 5.585.000.000 | - | 5.585.000.000 |
| | | | | 172.931.007.500 |

Trong đó, phân phối lợi nhuận năm 2024 tại Công ty mẹ theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | Tỷ lệ | 01/01/2025 | Tỷ lệ |
|-------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | VND | | VND | |
| 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 Hòe | 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% |
| Cộng | 669.384.030.000 | 100% | 669.384.030.000 | 100% |

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 669.384.030.000 | 669.384.030.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 669.384.030.000 | 669.384.030.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 2.591.748.300 | 335.755.800 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | 172.931.007.500 | 169.708.507.500 |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 172.931.007.500 | 169.708.507.500 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm | 172.069.356.000 | 167.452.515.000 |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 172.069.356.000 | 167.452.515.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | 3.453.399.800 | 2.591.748.300 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| | VND | VND |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 66.938.403 | 66.938.403 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 66.938.403 | 66.938.403 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 66.938.403 | 66.938.403 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 66.938.403 | 66.938.403 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 66.938.403 | 66.938.403 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

26 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

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

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (Thuyết minh 12) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập đoàn đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----|------------|--------------|
| USD | 759.356,30 | 1.114.769,01 |
| EUR | 29.697,98 | 26.042,83 |

d) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| Nợ khó đòi đã xử lý | 5.848.978.892 | 5.848.978.892 |

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng | 7.199.139.586.765 | 6.369.779.308.411 |
| - Doanh thu bán các sản phẩm đá | 1.886.926.559.223 | 1.777.741.798.695 |
| - Doanh thu bán các sản phẩm gỗ, nhôm sắt | 4.001.112.926.705 | 3.629.211.953.590 |
| - Doanh thu bán xe ô tô Toyota | 1.003.738.426.778 | 882.004.362.944 |
| - Doanh thu bất động sản đã bán | 283.118.849.496 | 70.250.456.000 |
| - Doanh thu bán hàng khác | 24.242.824.563 | 10.570.737.182 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 100.960.606.900 | 97.032.566.485 |
| - Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota | 100.108.124.413 | 95.427.164.840 |
| - Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng | 852.482.487 | 1.605.401.645 |
| | 7.300.100.193.665 | 6.466.811.874.896 |

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 9.371.099.060 | 2.281.592.181 |
|--|---------------|---------------|

28 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Hàng bán bị trả lại | 588.272.727 | - |
| Giảm giá hàng bán | - | 341.840.620 |
| | 588.272.727 | 341.840.620 |

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của hàng hoá đã bán | 5.719.066.370.887 | 5.172.501.105.314 |
| - Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá | 1.366.424.586.926 | 1.358.807.960.644 |
| - Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ, nhôm sắt | 3.178.473.228.024 | 2.901.444.056.193 |
| - Giá vốn bán xe ô tô Toyota | 974.666.323.255 | 855.063.338.072 |
| - Giá vốn bất động sản đã bán | 193.904.406.371 | 47.582.185.559 |
| - Giá vốn bán hàng hóa khác | 5.597.826.311 | 9.603.564.846 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 79.721.929.602 | 74.941.361.745 |
| - Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô | 79.721.929.602 | 74.941.361.745 |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 1.130.136.560 | (5.302.467.332) |
| | 5.799.918.437.049 | 5.242.139.999.727 |

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
Tổng giá trị mua vào:
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 24.067.521.265 | 17.020.007.343 |
|--|----------------|----------------|

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 11.907.410.800 | 6.286.584.680 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 10.722.233.093 | 4.974.908.228 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 8.515.741.140 | 4.952.903.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 44.967.552.459 | 49.494.414.252 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 8.445.866.436 | 11.388.977.793 |
| | 84.560.803.928 | 77.097.787.953 |

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 8.288.505.500 | 3.014.002.000 |
|--|---------------|---------------|

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay | 77.608.581.812 | 78.047.461.664 |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 6.720.972.843 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 4.831.245.137 | 15.080.377.187 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 35.351.486 | 81.978.389 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 1.167.772.453 | 1.413.642.544 |
| Chi phí tài chính khác | 740.924.680 | 1.681.091.023 |
| | 91.104.848.411 | 96.304.550.807 |

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 1.155.123.543 | 1.178.512.782 |
|--|---------------|---------------|

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 257.653.049.668 | 225.262.791.941 |
| Chi phí nhân công | 18.204.700.130 | 18.426.224.897 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 541.766.332 | 373.454.938 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.474.333.832 | 2.343.980.412 |
| Thuế, phí và lệ phí | 13.986.735.283 | 17.623.987.521 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 260.563.450.059 | 224.560.526.662 |
| Chi phí khác bằng tiền | 9.784.654.994 | 8.340.606.038 |
| | 563.208.690.298 | 496.931.572.409 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 2.027.163.465 | 450.943.257 |
| Chi phí nhân công | 164.134.423.437 | 156.046.492.666 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 11.717.671.622 | 12.288.673.718 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 14.055.190.661 | 10.056.020.081 |
| Thuế, phí và lệ phí | 2.895.947.313 | 5.964.996.819 |
| Chi phí dự phòng | 24.080.721.086 | 16.459.457.340 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 35.561.594.712 | 36.868.502.430 |
| Chi phí khác bằng tiền | 26.562.219.389 | 23.036.401.627 |
| Lợi thế thương mại | 3.722.214.208 | 3.124.635.428 |
| | 284.757.145.893 | 264.296.123.366 |

34 THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 3.568.310.343 | 14.609.465.710 |
| Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota | 3.398.999.375 | 2.466.277.640 |
| Thu từ hỗ trợ bán hàng gỗ | 1.636.206.322 | 1.182.500.027 |
| Tiền thuê đất được giảm | 2.368.317.578 | 5.188.830.651 |
| Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả | 1.871.851.250 | 1.711.973.843 |
| Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác (i) khoáng sản | - | 85.785.000.000 |
| Thu nhập khác | 7.328.490.586 | 13.534.716.505 |
| | 20.172.175.454 | 124.478.764.376 |

(i) Năm 2024, Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) đã thực hiện chuyển nhượng quyền khai thác và một số tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đỉnh, xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai cho Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái theo hợp đồng chuyển nhượng số 2207/2024/HĐCN ký ngày 22 tháng 07 năm 2024. Theo đó, tổng giá trị chuyển nhượng chưa bao gồm VAT là 121,435 tỷ VND (trong đó, quyền khai thác khoáng sản là 85,785 tỷ VND, các tài sản cố định là 35,650 tỷ VND). Tập đoàn đã ghi nhận thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản vào thu nhập khác là 85,785 tỷ VND. Khoản thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản cố định sẽ được ghi nhận vào thu nhập khác sau khi bù trừ với giá trị còn lại của các tài sản này tại thời điểm bán giao.

35 CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 1.921.092.844 | 3.960.867.886 |
| Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi | 12.840.520.942 | 9.236.903.879 |
| Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính | 3.039.449.076 | 2.512.655.365 |
| Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được | 1.073.597.338 | 1.326.686.916 |
| Chi phí trong giai đoạn ngừng khai thác tại công ty con | 7.168.837.322 | 5.529.085.143 |
| Chi phí chuyển nhượng quyền khai thác (ii) | - | 58.000.844.448 |
| Chi phí khác | 7.279.096.029 | 16.818.029.809 |
| | 33.322.593.551 | 97.385.073.446 |

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam,
 Tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

(ii) Các chi phí liên quan đến chuyển nhượng quyền khai thác chủ yếu bao gồm: phí môi giới hợp đồng mua bán, phí cấp quyền khai thác phải nộp bổ sung, tiền ký quỹ phục hồi môi trường của mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đỉnh, xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai tại thời điểm chuyển nhượng.

36 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ | 47.056.883.822 | 28.169.299.961 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con | 70.963.155.644 | 64.085.845.398 |
| - Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt | 714.244.980 | 759.977.564 |
| - Công ty CP Vina G7 | 19.297.120.550 | 11.058.745.164 |
| - Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định | 1.715.504.463 | 1.785.192.942 |
| - Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng | 1.232.994.129 | 1.170.302.584 |
| - Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai | 15.175.164.316 | 14.577.163.765 |
| - Công ty Sản xuất đá Granit TNHH | 1.169.002.638 | 11.091.464.899 |
| - Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài | 6.279.421.161 | - |
| - Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên | 496.085.437 | 14.690.757 |
| - Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát | 1.946.458.890 | 2.940.316.569 |
| - Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận | - | 5.667.583.385 |
| - Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài | 5.474.821.805 | - |
| - Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định | 2.937.618.853 | 2.497.417.985 |
| - Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định | - | 224.873.430 |
| - Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai | 5.410.045.732 | 4.416.307.965 |
| - Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa | 6.844.361.907 | 6.305.503.562 |
| - Công ty TNHH MTV Phú Tài Home | 2.270.310.783 | 1.576.304.827 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 118.020.039.466 | 92.255.145.359 |

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại | 20% | 20% |
| Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 2.382.313.660 | 1.245.730.603 |
| Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng | - | 755.798.896 |
| | 2.382.313.660 | 2.001.529.499 |

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 6.693.670.099 | 6.076.244.664 |
| | 6.693.670.099 | 6.076.244.664 |

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

c) 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 | 3.048.262.849 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.373.224.331 | 367.001.853 |
| 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) | - |
| | 236.641.274 | 3.415.264.702 |

38 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 497.279.636.654 | 368.669.534.364 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 497.279.636.654 | 368.669.534.364 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 66.938.403 | 66.938.403 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 7.429 | 5.508 |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thực hiện các thủ tục để chào bán cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu năm 2025. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thực hiện phân phối 13.387.681 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ đợt chào bán này và đang hoàn tất các thủ tục để lưu ký chứng khoán theo quy định (chi tiết xem tại Thuyết minh 41).

39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 2.729.593.233.571 | 2.724.259.707.274 |
| Chi phí nhân công | 929.144.560.679 | 782.406.622.183 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 95.217.048.795 | 118.891.454.062 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 251.877.218.605 | 248.367.673.806 |
| Thuế, phí và lệ phí | 258.495.377.860 | 47.297.807.782 |
| Chi phí dự phòng | 24.080.721.086 | 12.561.457.492 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 956.991.911.473 | 755.404.567.956 |
| Chi phí khác bằng tiền | 55.728.205.463 | 47.658.028.661 |
| Lợi thế thương mại | 3.722.214.208 | 3.124.635.428 |
| | 5.304.850.491.739 | 4.739.971.954.644 |

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Số tiền đi vay thực thu trong năm | | |
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 5.748.375.965.231 | 4.749.307.765.361 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm | 258.226.603 | 1.121.082.616 |
| Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 5.365.847.338.113 | 4.819.278.281.628 |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường | - | 47.700.000.000 |

41 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 đã 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 Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

 cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31/12/2025

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.

42 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 41, 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 hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

43 BÁO CÁO BỘ PHẬN
a) Theo lĩnh vực kinh doanh

| | Kinh doanh đa | | Kinh doanh gỗ, nhóm sắt | | Kinh doanh bất động sản | | Thương mại và dịch vụ | | Loại trừ | | Tổng cộng toàn | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-----|-----------------------|-----|----------|-----|----------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 1.886.926.559.223 | 4.001.112.926.705 | 283.118.849.496 | 1.128.353.585.514 | - | - | - | - | - | - | - | 7.299.511.920.938 |
| - Bán hàng nội địa | 1.008.348.866.272 | 360.519.944.831 | 283.118.849.496 | 1.128.353.585.514 | - | - | - | - | - | - | - | 2.780.341.246.113 |
| - Xuất khẩu | 878.577.692.951 | 3.640.592.981.874 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.519.170.674.825 |
| Giá vốn hàng bán | 1.367.554.723.486 | 3.178.473.228.024 | 193.904.406.371 | 1.059.986.079.168 | - | - | - | - | - | - | - | 5.799.918.437.049 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 519.371.835.737 | 822.639.698.681 | 89.214.443.125 | 68.367.506.346 | - | - | - | - | - | - | - | 1.499.593.483.889 |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 82.210.167.028 | 311.913.082.295 | - | 5.218.004.204 | - | - | - | - | - | - | - | 399.341.253.527 |
| Tài sản bộ phận | 1.986.308.049.356 | 2.740.288.223.490 | 982.429.903.069 | 688.682.397.146 | (51.052.759.054) | - | - | - | - | - | - | 6.346.655.814.006 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 46.359.353.002 |
| Tổng Tài sản | 1.986.308.049.356 | 2.740.288.223.490 | 982.429.903.069 | 688.682.397.146 | (51.052.759.054) | - | - | - | - | - | - | 6.393.015.167.008 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 825.740.937.193 | 1.322.753.719.089 | 533.117.455.730 | 271.341.192.796 | (73.234.404.272) | - | - | - | - | - | - | 2.879.718.900.536 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 164.898.725.180 |
| Tổng nợ phải trả | 825.740.937.193 | 1.322.753.719.089 | 533.117.455.730 | 271.341.192.796 | (73.234.404.272) | - | - | - | - | - | - | 3.044.617.625.716 |

b) Theo Khu vực địa lý

| | Gia Lai | | Đông Nai | | Đà Nẵng | | Khu vực khác | | Loại trừ | | Tổng cộng toàn | |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----|--------------|-----|----------|-----|----------------|-------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 4.184.448.225.750 | 1.965.462.909.770 | 688.145.136.001 | 797.042.737.740 | (325.587.088.323) | - | - | - | - | - | - | 7.299.511.920.938 |
| - Bán hàng nội địa | 1.527.771.798.413 | 93.427.797.951 | 688.145.136.001 | 796.583.602.071 | (325.587.088.323) | - | - | - | - | - | - | 2.780.341.246.113 |
| - Xuất khẩu | 2.656.676.427.337 | 1.862.035.111.819 | - | 459.135.669 | - | - | - | - | - | - | - | 4.519.170.674.825 |
| Tài sản bộ phận | 4.669.307.619.051 | 1.215.296.948.418 | 54.826.771.028 | 512.524.732.162 | (58.940.903.651) | - | - | - | - | - | - | 6.393.015.167.008 |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 338.639.492.100 | 53.619.833.921 | 2.968.191.246 | 4.113.736.260 | - | - | - | - | - | - | - | 399.341.253.527 |

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025

44 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|--|
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, những người quản lý khác của Công ty | Công ty liên kết Công ty liên doanh Thành viên quản lý chủ chốt của Tập đoàn |

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

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bán hàng, cung cấp dịch vụ | 9.371.099.060 | 2.281.592.181 |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà | 103.619.060 | 73.652.181 |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 9.267.480.000 | 2.207.940.000 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 24.067.521.265 | 17.020.007.343 |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 24.067.521.265 | 17.020.007.343 |
| Trả tiền gốc vay trong năm | 13.750.000.000 | 2.590.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà | 13.750.000.000 | 2.590.000.000 |
| Chi phí lãi vay | 1.155.123.543 | 1.178.512.782 |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà | 1.155.123.543 | 1.178.512.782 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 8.288.505.500 | 3.014.002.000 |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 8.288.505.500 | 3.014.002.000 |

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và người quản lý khác như sau:

| Chức vụ | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND | |
|---------------------|---|-----------------|---------------|
| Ông Lê Văn Thảo | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025) | 1.739.240.000 | 1.671.860.000 |
| Ông Lê Vỹ | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025) | 584.200.000 | 1.632.690.000 |
| Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/04/2025) | 1.607.492.000 | 1.185.357.891 |
| Ông Phan Quốc Hoài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.393.900.000 | 1.338.440.000 |
| Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.159.570.000 | 1.046.180.000 |
| Ông Lê Văn Lộc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.611.843.884 | 1.681.468.237 |
| Ông Lê Anh Văn | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/04/2025) kiêm Phó Tổng Giám đốc | 947.574.905 | 390.393.280 |

| Chức vụ | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND | |
|-----------------------|---|-----------------|-------------|
| Ông Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | 220.400.000 | 144.000.000 |
| Ông Đỗ Xuân Lập | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025) | 81.800.000 | 144.000.000 |
| Ông Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (bổ nhiệm ngày 27/06/2025) | 138.600.000 | - |
| Ông Lê Văn Luận | Phó Tổng Giám đốc | 943.799.475 | 704.863.261 |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan | Kế toán trưởng | 784.070.000 | 704.156.042 |

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

45 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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 TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Ý KIẾN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025 được Công ty Cổ phần Phú Tài đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: <https://phutai.com.vn/>



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Gia Lai, ngày 03 tháng 04 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ VĂN THẢO



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

30 Năm Sáng Tạo - Tốc Độ - Bền Vững