

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
PHU TAI J.S.C

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 347/CBTT-PT

Quy Nhơn Nam, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Quy Nhơn Nam, July 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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 Nhơn Nam ward, Gia Lai province
- Điện thoại/ *Telephone:* 0256 3847 668 - Fax: 0256 3847 556

Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: Ông/Mr. Phan Quốc Hoài

- Chức vụ/ *Position:* Phó Tổng giám đốc/ Deputy General Director

Loại thông tin công bố: ☒ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure:

- Báo cáo tài chính Quý II năm 2026 riêng/ *Separate Financial Statements for Q2.2026*
- Báo cáo tài chính Quý II năm 2026 hợp nhất/ *Consolidated Financial Statements for Q2.2026*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026.

This information was disclosed on Company's Portal on date 30/07/2026.

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

Available at <http://phutai.com.vn> (Financial statements)

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I commit that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attached

Documents:

- Báo cáo tài chính Quý II năm 2026/ *Financial statements for Q2.2026*

Đại diện tổ chức/ Organization representative
Người UQ CBTT /Party authorized to disclose information

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



PHAN QUỐC HOÀI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.012.137.970.767	4.075.069.409.407
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	517.869.029.068	655.288.152.328
111	1. Tiền		517.869.029.068	584.525.513.239
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	70.762.639.089
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	235.000.155.267	200.632.892.871
121	1. Chứng khoán kinh doanh		44.629.111.972	41.158.050.501
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.724.288.594)	(2.581.414.997)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		196.095.331.889	162.056.257.367
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.242.048.566.246	1.206.572.524.329
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	935.036.293.778	930.095.419.506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	276.314.082.480	264.392.797.735
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	125.457.321.889	102.860.418.585
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(94.759.131.901)	(90.776.111.497)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.747.300.079.057	1.783.645.315.947
141	1. Hàng tồn kho		1.748.430.215.617	1.784.775.452.507
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.130.136.560)	(1.130.136.560)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		269.920.141.129	228.930.523.932
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	49.058.829.574	37.398.629.045
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		215.422.311.251	184.830.862.262
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	5.439.000.304	6.701.032.625

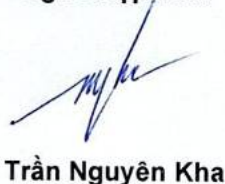
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.726.762.649.908	2.317.945.757.601
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		27.979.434.139	26.351.921.801
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	27.979.434.139	26.351.921.801
220	II. Tài sản cố định		1.872.511.986.700	1.713.991.236.456
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.849.188.733.597	1.689.052.724.763
222	- Nguyên giá		3.931.841.879.188	3.688.851.420.764
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.082.653.145.591)	(1.999.798.696.001)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	23.323.253.103	24.938.511.693
228	- Nguyên giá		47.029.080.553	47.029.080.553
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.705.827.450)	(22.090.568.860)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	4.811.527.657	4.925.185.789
241	- Nguyên giá		5.682.906.669	5.682.906.669
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(871.379.012)	(757.720.880)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	273.869.537.062	43.712.984.549
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		273.869.537.062	43.712.984.549
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	274.263.274.997	257.263.443.060
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		274.263.274.997	257.263.443.060
270	VI. Tài sản dài hạn khác		273.326.889.353	271.700.985.946
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	247.568.363.370	244.400.767.537
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	37	2.963.020.356	2.382.313.660
275	3. Lợi thế thương mại	16	22.795.505.627	24.917.904.749
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.738.900.620.675	6.393.015.167.008

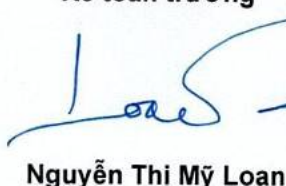
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.012.510.235.988	3.044.617.625.716
310	I. Nợ ngắn hạn		2.519.386.695.136	2.659.183.221.717
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	589.960.054.078	554.084.132.592
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	100.402.237.470	109.507.056.375
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	3.482.584.800	3.453.399.800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	85.804.392.914	93.543.334.573
315	5. Phải trả người lao động		100.936.076.401	127.872.155.491
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	57.177.704.980	95.208.656.112
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		6.026.673.967	-
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	40.865.844.358	30.339.344.563
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.464.720.947.224	1.576.129.889.443
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	2.897.225.282	3.308.620.958
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		67.112.953.662	65.736.631.810
330	II. Nợ dài hạn		493.123.540.852	385.434.403.999
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	257.213.091	278.173.200
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	465.328.240.916	359.067.844.094
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	6.694.602.953	6.693.670.099
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	20.843.483.892	19.394.716.606
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.726.390.384.687	3.348.397.541.292
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.726.390.384.687	3.348.397.541.292
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.004.070.740.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.004.070.740.000	669.384.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		26.722.647.000	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.829.581.434.571	1.765.246.311.654
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		722.884.265.527	772.638.088.369
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		436.001.134.141	279.590.101.868
420b	- LNST chưa phân phối năm nay		286.883.131.386	493.047.986.501
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		143.131.297.589	141.129.111.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.738.900.620.675	6.393.015.167.008

Người lập biểu


Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
6 tháng năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2026 VND	6 tháng Năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	6 tháng Năm 2025 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	2.084.369.165.294	4.179.105.537.482	1.904.632.680.204	3.524.861.633.220
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28		-	-	17.300.080
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.084.369.165.294	4.179.105.537.482	1.904.632.680.204	3.524.844.333.140
11	4. Giá vốn hàng bán	29	1.679.684.212.861	3.331.623.233.375	1.513.600.785.430	2.786.265.467.640
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		404.684.952.433	847.482.304.107	391.031.894.774	738.578.865.500
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	5.202.930.795	20.733.746.235	31.756.414.259	45.806.280.175
23	7. Chi phí tài chính	31	28.184.014.405	63.105.433.596	21.399.248.611	40.973.199.817
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		19.489.302.757	43.395.336.227	19.265.834.004	36.683.861.189
25	9. Chi phí bán hàng	32	149.115.720.994	314.104.837.096	149.882.210.268	280.573.628.230
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	76.591.496.428	145.287.951.724	86.555.522.347	149.895.848.349
27	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(124.608.280)	(272.158.063)	(593.456.596)	645.574.025
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		155.872.043.121	345.445.669.863	164.357.871.211	313.588.043.304
31	12. Thu nhập khác	34	11.861.457.071	14.241.002.388	5.352.478.315	10.836.026.985
32	13. Chi phí khác	35	4.247.898.616	6.404.921.889	11.663.756.839	21.250.391.583
40	14. Lợi nhuận khác		7.613.558.455	7.836.080.499	(6.311.278.524)	(10.414.364.598)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
6 tháng năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2026 VND	6 tháng Năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	6 tháng Năm 2025 VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		163.485.601.576	353.281.750.362	158.046.592.687	303.173.678.706
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	30.666.410.097	66.978.392.818	27.804.744.327	57.014.232.973
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	37	(97.929.403)	(579.773.842)	985.288.549	(47.760.965)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>132.917.120.882</u>	<u>286.883.131.386</u>	<u>129.256.559.811</u>	<u>246.207.206.698</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		127.541.296.625	277.299.726.566	124.573.437.750	237.583.900.890
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.375.824.257	9.583.404.820	4.683.122.061	8.623.305.808
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	898	2.762	1.861	3.549

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
6 tháng năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		353.281.750.362,000	303.173.678.706
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		140.626.424.471	119.679.424.289
03	- Các khoản dự phòng		8.163.265.611	7.322.466.202
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.062.919.539	(10.584.396.020)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.738.757.035)	(13.190.351.317)
06	- Chi phí lãi vay		43.395.336.227	36.683.861.189
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		541.790.939.175	443.084.683.049
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		78.395.495.088	182.467.173.612
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		36.345.236.890	8.816.513.484
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(30.077.212.962)	52.015.617.785
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(17.469.045.820)	(1.707.113.502)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(3.471.061.471)	(8.089.349.786)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(42.431.328.092)	(36.536.995.714)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(79.248.180.958)	(45.008.939.561)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.317.580.376)	(12.153.155.995)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		459.517.261.474	582.888.433.372
	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		(546.376.123.990)	(223.248.800.715)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		22.565.942.127	29.154.311.208
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.039.074.522)	(1.600.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	19.042.971.680
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		288.690.572	5.425.819.641
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(557.560.565.813)	(171.225.698.186)
	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		160.599.457.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.736.935.135.542	2.720.495.994.516
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.894.974.127.096)	(2.706.110.624.581)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(43.342.227.000)	(66.924.919.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(40.781.761.554)	(52.539.549.065)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
6 tháng năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

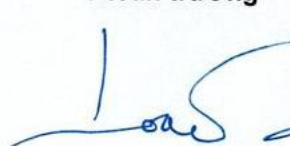
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(138.825.065.893)	359.123.186.121
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		655.288.152.328	470.850.849.148
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.405.942.633	7.488.134.336
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>517.869.029.068</u>	<u>837.462.169.605</u>

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 31) vào ngày 04 tháng 03 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 1.004.070.740.000 VND, tương đương 100.407.074 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 7.053 người (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 6.914 người).

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

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

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Khai thác, chế biến đá
2. Công ty CP Đá Universal	P. Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
3. Công ty CP Vina G7	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	98.64%	Kinh doanh, chế biến gỗ
4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	P. Hòa Cường, TP Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100%	Kinh doanh, chế biến gỗ
7. Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70%	Khai thác, chế biến đá
8. Công ty TNHH MTV Bất	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh	100%	Kinh doanh bất

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
động sản Phú Tài	Gia Lai		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	P. Đông Hải, Tỉnh Khánh Hòa	98%	Sản xuất, chế biến đá
12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	P. Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100%	Khai thác, chế biến đá
16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	P. Hạnh Thông, TP Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	60%	Kinh doanh bất động sản
20. Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Phường Bình An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén
21. Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt Cao Cấp Phú Tài	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác
22. Công ty cổ phần Lâm Nghiệp An Phú	P. Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	98%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2016.

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao bình quân 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 giao dịch bình quân của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá giao dịch bình quân của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá giao dịch bình quân của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Lợi thế thương mại

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

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

2.9 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Chi phí chờ phân bổ

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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất chờ phân bổ, 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. 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.

2.16 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. Các khoản nợ phải trả

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

2.17 Vay

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

2.18 Chi phí đi vay

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

2.19 Chi phí phải trả

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

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

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 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.

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 gồm: chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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

cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

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

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

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

Chính sách ưu đãi thuế

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 Phù 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
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 kì kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 Công ty bao gồm:

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

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

2.31 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	22.100.042.910	29.298.085.327
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	495.768.986.158	555.167.427.912
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	71.965.354.813	69.621.496.733
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	65.738.238.093	121.169.296.690
Ngân hàng TMCP Quân Đội	137.415.602.678	139.068.717.261
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	109.945.698.932	101.088.964.038
Các ngân hàng khác	110.704.091.642	124.218.953.190
Tiền đang chuyển	-	60.000.000
Các khoản tương đương tiền	-	70.762.639.089

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	53.901.210.778	-	4.134.722.053	
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	10.311.121.111	-	86.321.535.314	
Các khoản cho vay	131.883.000.000	-	71.600.000.000	
Bên khác (iii)	117.483.000.000		50.000.000.000	
Bà Đào Thị Liên	23.000.000.000		25.000.000.000	
Bà Lê Thị Trang	25.000.000.000		25.000.000.000	
Ông Trần Văn Chuẩn	69.483.000.000			
Bên liên quan	14.400.000.000		21.600.000.000	
Công ty CP Đầu tư An Phát Land	14.400.000.000		21.600.000.000	
	196.095.331.889	-	162.056.257.367	-

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bình Định với lãi suất 4,5%/năm
- Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng, giá trị 2.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với lãi suất là 3,4%/năm.
- 02 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, giá trị 1.200.000.000 VND và 2.534.722.053 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với lãi suất lần lượt là 6,0%/năm và 4,9%/năm.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01-06 tháng, tổng giá trị 46.566.488.725 tại ngân hàng TMCP Phương Đông, lãi suất từ 4,75%-8,1%/năm

(ii) Chứng chỉ tiền gửi có kì hạn 48 tháng, giá trị 10.311.121.111 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam phát hành.

(iii) Cho vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2026 theo các hợp đồng đã 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 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.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2026			01/01/2026		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần đầu tư thế giới di động	MWG	5.948.943.000	5.467.000.000	(481.943.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần FPT	FPT	16.175.593.739	12.636.000.000	(3.539.593.739)	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	CTG	4.348.502.052	4.074.000.000	(274.502.052)	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán SSI	SSI				10.261.190.368	9.377.500.000	(883.690.368)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB				5.274.648.750	4.905.000.000	(369.648.750)
Công ty CP Tập đoàn Masan	MSN	6.468.399.680	5.768.000.000	(700.399.680)	8.122.672.415	7.700.000.000	(422.672.415)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	KSB				5.539.871.938	4.924.800.000	(615.071.938)
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	450.000.000		450.000.000		
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		11.237.673.501	10.509.823.378	(727.850.123)	11.509.667.030	11.413.600.000	(290.331.526)
		44.629.111.972	38.904.823.378	(5.724.288.594)	41.158.050.501	38.320.900.000	(2.581.414.997)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và 30 tháng 06 năm 2026.

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.

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

Địa chỉ	30/06/2026		01/01/2026	
	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
Đầu tư vào công ty liên kết		274.263.274.997		257.263.443.060
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i)	Đắk Lắk 49,01%	17.844.781.711	49,01%	17.844.256.801
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà (ii)	Gia Lai 50,00%	239.146.503.286	50,00%	239.419.186.259
Công ty cổ phần Đông Lạnh Quy Nhơn (iii)	Gia Lai 47,98%	17.271.990.000		
		274.263.274.997		257.263.443.060

(i) Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4400344683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2004. Trụ sở chính của Phú Yên tại: Lô A7, A8, A17, A18 Khu công nghiệp An Phú, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Khai thác và chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 Vân Hà ("Phú Tài Vân 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 Vân 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 Vân Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Vân Hà là 50%.

(iii) Công ty Đông Lạnh Quy Nhơn ("Công ty Đông Lạnh") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100483485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2003. Trụ sở chính của Công ty Đông Lạnh tại: 04 Phan Chu Trinh, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Đông Lạnh là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Công ty Đông Lạnh là 47,98%.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	1.238.115.264	-	3.071.550.234	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	1.238.115.264	-	3.071.550.234	-
Bên khác	933.798.178.514	(91.607.761.201)	927.023.869.272	(87.449.990.797)
Masterbrand Cabinets INC	111.996.668.439	-	113.866.120.229	-
Brico Depot Sas	7.192.748.581	-	5.901.146.347	-
Carrefour Imports SAS	-	-	16.830.277.557	-
Forest Products Distributors Inc	37.094.760.354	-	23.253.229.774	-
B and Q Plc	30.082.514.843	-	8.535.177.337	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	65.293.435.201	(65.293.435.201)	65.293.435.201	(65.293.435.201)
Atlas International Inc	34.918.565.147	-	30.892.739.393	-
Apt Global Trading	36.952.590.739	-	35.050.584.122	-
Melissa & Doug LLC	14.544.818.749	-	19.092.530.097	-
Fast Direct Corp	41.452.119.076	-	71.920.579.831	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	9.401.628.043	-	8.679.285.887	-
Các khách hàng khác	544.868.329.342	(26.314.326.000)	527.708.763.497	(22.156.555.596)
	935.036.293.778	(91.607.761.201)	930.095.419.506	(87.449.990.797)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Công ty đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 65,29 tỷ VND (chiếm 100% giá trị của khoản nợ phải thu).

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	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	14.629.148.800	-	24.246.266.064	-
Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh	24.510.856.000	-	18.497.558.530	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Các người bán khác	169.174.077.680	(1.327.070.700)	153.648.973.141	(1.501.820.700)
	276.314.082.480	(1.327.070.700)	264.392.797.735	(1.501.820.700)

7 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	3.581.121.638	-	3.139.902.338	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	6.167.502.500	-	2.260.501.500	-
Phải thu về tạm ứng (i)	28.251.536.788	(1.824.300.000)	28.000.191.038	(1.824.300.000)
Võ Văn Tuyên	804.301.795		1.150.781.709	
Nguyễn Hữu Tâm	11.501.583.988		13.928.816.916	
Các cá nhân khác	15.945.651.005		12.920.592.413	
Ký cược, ký quỹ các	421.925.000	-	416.000.000	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (ii)	55.250.000.000	-	55.250.000.000	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	10.952.000.000	-	3.812.860.430	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	(834.955.891)	-	1.614.672.458	-
Các khoản phải thu về phí bảo trì (iii)	2.620.709.844	-	2.804.593.974	-
Phải thu khác	19.047.482.010	-	5.561.696.847	-
	125.457.321.889	(1.824.300.000)	102.860.418.585	(1.824.300.000)

- (i) Các khoản phải thu tạm ứng là các khoản tạm ứng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Sau khi hoàn thành công việc thì các cá nhân sẽ hoàn trả tiền tạm ứng cho công ty.
- (ii) 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.

- (iii) 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.

7 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
Phải thu về tạm ứng	2.864.117.230	-	3.030.037.230	-
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất (iv)	2.384.573.130	-	2.384.573.130	-
Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (v)	20.546.979.543	-	20.469.611.441	-
Ký cược, ký quỹ khác	2.183.764.236	-	467.700.000	-
Phải thu khác	-	-	-	-
	27.979.434.139	-	26.351.921.801	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	3.767.502.500	-	2.260.501.500	-
	3.767.502.500	-	2.260.501.500	-

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

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

8 NỢ XẤU

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Noble House Home Furnishings LLC	65.293.435.201	-	65.293.435.201	-
Công ty TNHH Tân	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Các đối tượng khác	29.281.575.582	990.886.224	26.896.487.479	2.588.818.525
	95.750.018.125	990.886.224	93.364.930.022	2.588.818.525

9 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	4.063.408.070	-	1.533.395.506	-
Nguyên liệu, vật liệu	471.695.349.963	-	483.063.177.756	-
Công cụ, dụng cụ	250.891.508	-	207.778.922	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	656.497.288.381	(1.130.136.560)	638.561.022.273	(1.130.136.560)
- Sản phẩm đá, gỗ	253.451.796.558	(1.130.136.560)	374.654.356.728	(1.130.136.560)
- Bất động sản (i)	399.828.855.594	-	261.646.558.420	-
- Dịch vụ sửa chữa ô tô	3.216.636.229	-	2.260.107.125	-
Sản phẩm	518.993.913.389	-	608.459.769.430	-
- Bất động sản (ii)	367.738.775.706	-	479.643.883.265	-
- Sản phẩm đá, gỗ	151.255.137.683	-	128.815.886.165	-
Hàng hoá	96.929.364.306	-	52.950.308.620	-
	1.748.430.215.617	(1.130.136.560)	1.784.775.452.507	(1.130.136.560)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là chi phí 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 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

- Giá thành của 03 căn hộ còn lại của Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) tại đường Lê Đức Thọ, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Giá thành của các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bàn 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 30 tháng 06 năm 2026, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bàn giao 118 căn hộ, còn lại 262 căn hộ.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm 30/06/2026 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 chỉnh 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 369.252.227.552 VND

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	5.311.745.346	602.077.692
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.162.201.138	12.386.801.633
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	12.775.975.658	7.174.465.781
Chi phí tiền bảo hiểm	4.724.371.671	9.677.653.948
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.084.535.761	7.557.629.991
	49.058.829.574	37.398.629.045
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	142.130.943.954	144.723.425.902
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	44.058.098.825	44.621.258.825
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	19.434.713.138	25.186.875.218
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.532.519.674	7.701.676.621
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	13.680.858.548	13.915.889.184
Chi phí trả trước dài hạn khác	18.731.229.231	8.251.641.787
	247.568.363.370	244.400.767.537
(i) Công ty và các công ty con có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Bình Định, Đồng Nai, Phú Yên, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Công ty và các công ty con đã thanh toán trước cho thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hàng năm theo thời hạn thuê.		

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu 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
Mua trong năm	-	195.535.092.101	23.726.483.543	375.000.000	-	219.636.575.644
Đầu tư XDCB hoàn thành	49.704.706.522	14.246.219.779	32.632.069.532	-	-	96.582.995.833
Thanh lý, nhượng bán	-	(61.777.690.588)	(11.451.422.465)	-	-	(73.229.113.053)
Số dư cuối năm	1.408.826.392.954	2.080.366.346.982	434.018.416.183	8.473.721.005	157.002.064	3.931.841.879.188
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	666.053.456.778	1.114.425.682.008	214.826.923.537	4.335.631.615	157.002.064	1.999.798.696.001
Khấu hao trong năm	33.866.890.870	81.344.415.500	18.056.415.880	351.744.429	-	133.619.466.679.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(40.478.764.609)	(10.286.252.480)	-	-	(50.765.017.089)
Số dư cuối năm	699.920.347.648	1.155.291.332.899	222.597.086.937	4.687.376.044	157.002.064	2.082.653.145.591
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	693.068.229.654	817.937.043.683	174.284.362.037	3.763.089.390	-	1.689.052.724.763
Tại ngày cuối năm	708.906.045.306	925.075.014.084	211.421.329.247	3.786.344.961	-	1.849.188.733.597

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 652.202.134.862 VND

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 562.795.263.143 VND

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phóng mặt VND	Quyền sử dụng đất VND	Quyền khai thác mỏ VND	Phần mềm quản lý VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.755.395.393	10.147.439.000	13.257.407.242	9.445.520.000	2.423.318.918	47.029.080.553
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	9.445.520.000	2.423.318.918	47.029.080.553
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11.414.304.783	4.102.263.410	4.784.501.625	442.499.996	1.346.999.046	22.090.568.860
Khấu hao trong năm	79.022.652	246.087.106	158.383.093	812.219.998	319.545.741	1.615.258.590
Tăng do mua thêm công ty con	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11.493.327.435	4.348.350.516	4.942.884.718	1.254.719.994	1.666.544.787	23.705.827.450
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	341.090.610	6.045.175.590	8.472.905.617	9.003.020.004	1.076.319.872	24.938.511.693
Tại ngày cuối năm	262.067.958	5.799.088.484	8.314.522.524	8.190.800.006	756.774.131	23.323.253.103

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 9.040.677.465 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 30 tháng 06 năm 2026 là 6.468.084.216 VND

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5.682.906.669	5.682.906.669
Số dư cuối năm	5.682.906.669	5.682.906.669
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	757.720.880	757.720.880
Khấu hao trong năm	113.658.132	113.658.132
Số dư cuối năm	871.379.012	871.379.012
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	4.925.185.789	4.925.185.789
Tại ngày cuối năm	4.811.527.657	4.811.527.657

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 Đồng Đa (Phú Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế đến đầu năm là 757.720.880 VND; khấu hao trong năm là 113.658.132 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. 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.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị VND	Giá trị VND
Mua sắm	219.258.185.555	11.177.390.437
- Máy móc thiết bị ngành đá	25.416.829.777	7.433.101.025
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	15.053.965.320	3.744.289.412
- Dự án nhà máy viên nén Vạn Ninh (i)	40.934.300.458	-
- Quyền sử dụng đất nền	135.840.000.000	-
- Khác	2.013.090.000	-
Xây dựng cơ bản	54.611.351.507	32.535.594.112
- Dự án nhà máy viên nén Phúc Tân Kiều	-	3.387.371.518
- Các dự án khác	54.611.351.507	29.148.222.594
	273.869.537.062	43.712.984.549

(i) Dự án Nhà máy chế biến đá granite, sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản tại thôn Lâm Điền, xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa được đầu tư theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0585350763 cấp lần đầu ngày 05/10/2007, điều chỉnh lần thứ 4 ngày 28/10/2025 do BQL Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa cấp, tổng vốn đầu tư dự án khoảng 134 tỷ VNĐ

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
Số dư đầu năm	24.917.904.749	8.840.095.922
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm		
Số phân bổ trong năm	2.122.399.122	1.562.317.716
Số dư cuối năm	22.795.505.627	7.277.778.206

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	2.603.352.638	2.603.352.638	3.071.550.234	3.071.550.234
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	2.603.352.638	2.603.352.638	3.071.550.234	3.071.550.234
Bên khác	587.356.701.440	587.356.701.440	551.012.582.358	551.012.582.358
Công ty TNHH Hoàng Giang	24.211.529.073	24.211.529.073	13.938.774.041	13.938.774.041
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế	8.136.741.832	8.136.741.832	5.304.044.044	5.304.044.044
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	8.531.899.381	8.531.899.381	6.080.480.916	6.080.480.916
Công ty TNHH Toàn Cầu D&V	20.661.140.640	20.661.140.640	11.217.799.409	11.217.799.409
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông	32.051.485.103	32.051.485.103	27.490.312.910	27.490.312.910
Các người bán khác	493.763.905.411	493.763.905.411	486.981.171.038	486.981.171.038
	589.960.054.078	589.960.054.078	554.084.132.592	554.084.132.592

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	10.337.316.518	45.132.802.262
Công ty CP Vật liệu xây dựng Huy Hùng	-	12.832.913.145
Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Thành Công	6.253.567.585	10.857.941.237
Các khách hàng khác	83.811.353.367	40.683.399.731
	100.402.237.470	109.507.056.375

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

18 PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Cổ tức lợi nhuận phải trả	3.482.584.800	3.453.399.800
	<u>3.482.584.800</u>	<u>3.453.399.800</u>

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	122.925.160	10.246.890.914	68.950.302.864	75.698.753.345	3.662.355.631	7.160.796.064
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	922.137.165	922.137.165	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	330.718.498	67.669.583.670	67.057.255.298	79.248.180.958	26.064.242	55.174.003.754
Thuế thu nhập cá nhân	17.953.406	457.887.718	5.235.102.106	4.957.780.962	147.777.945	865.033.401
Thuế tài nguyên	-	3.210.673.145	17.592.825.439	17.846.612.258	-	2.956.886.326
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6.229.435.561	-	84.322.613.927	70.332.038.858	-	7.761.139.508
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	11.958.299.126	14.616.600.700	16.291.168.451	1.602.802.486	11.886.533.861
	6.701.032.625	93.543.334.573	258.696.837.499	265.296.671.997	5.439.000.304	85.804.392.914

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

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích trước chi phí dự án bất động sản	13.490.768.344	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	7.927.260.603	8.321.992.941
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	2.441.643.991	2.238.607.098
Trích trước tiền thuê đất	4.849.350.410	1.046.727.318
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	673.940.041	1.404.165.706
Chi phí lãi vay	346.513.760	364.355.817
Chi phí phải trả khác	13.698.227.831	7.039.971.201
	57.177.704.980	95.208.656.112

(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.

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	11.459.481.805	7.872.564.963
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	4.067.498.890	426.486.118
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.275.202.483	1.646.366.683
Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam	200.000.000	200.000.000
Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác	3.539.662.074	2.557.811.882
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.848.566.210	7.885.268.719
Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn	2.352.541.540	3.541.073.615
Phải trả về tạm ứng	417.236.873	216.869.008
Phải trả khác	9.705.654.483	5.992.903.575
	40.865.844.358	30.339.344.563
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	257.213.091	278.173.200
	257.213.091	278.173.200

22 VAY

	01/01/2026		Trong năm		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	1.537.382.190.907	1.537.382.190.907	2.584.561.142.591	2.699.368.894.274	1.422.574.439.224	1.422.574.439.224
Bên khác	1.316.222.190.907	1.316.222.190.907	2.584.561.142.591	2.666.868.894.274	1.233.914.439.224	1.233.914.439.224
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	441.111.579.454	441.111.579.454	760.146.489.422	893.548.246.875	307.709.822.001	307.709.822.001
Ngân hàng TMCP Quân Đội	318.132.683.045	318.132.683.045	651.698.210.169	725.670.507.530	244.160.385.684	244.160.385.684
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	299.451.286.646	299.451.286.646	442.715.737.504	500.482.829.511	241.684.194.639	241.684.194.639
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	117.093.084.800	117.093.084.800	457.895.338.212	251.903.770.045	323.084.652.967	323.084.652.967
Các ngân hàng khác	140.433.556.962	140.433.556.962	272.105.367.284	295.263.540.313	117.275.383.933	117.275.383.933
Bên liên quan	221.160.000.000	221.160.000.000	-	32.500.000.000	188.660.000.000	188.660.000.000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	221.160.000.000	221.160.000.000	-	32.500.000.000	188.660.000.000	188.660.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	38.747.698.536	38.747.698.536	48.405.754.000	45.006.944.536	42.146.508.000	42.146.508.000
	1.576.129.889.443	1.576.129.889.443	2.632.966.896.591	2.744.375.838.810	1.464.720.947.224	1.464.720.947.224

22 VAY

	01/01/2026		Trong năm		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	397.815.542.630	397.815.542.630	152.632.219.554	152.632.219.554	507.474.748.916	507.474.748.916
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	161.763.748.868	161.763.748.868	103.850.383.106		265.614.131.974	265.614.131.974
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	96.836.437.251	96.836.437.251	33.280.132.448	22.800.000.000	107.316.569.699	107.316.569.699
Ngân hàng TMCP Quân Đội	74.215.356.511	74.215.356.511	15.501.704.000	15.173.013.268	74.544.047.243	74.544.047.243
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	65.000.000.000	65.000.000.000		5.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
	397.815.542.630	397.815.542.630	152.632.219.554	195.605.232.822	507.474.748.916	1.014.949.497.832
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(38.747.698.536)	(38.747.698.536)	(48.405.754.000)	(45.006.944.536)	(42.146.508.000)	(42.146.508.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	359.067.844.094	359.067.844.094			465.328.240.916	972.802.989.832

(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	30/06/2026		01/01/2026	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)					726.439.072.786		1.464.724.794.092
Bên liên quan					188.660.000.000		221.160.000.000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	0,50%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		188.660.000.000		221.160.000.000
Bên khác					537.779.072.786		1.243.564.794.092
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 (*)		63.398.301.589		104.562.241.222
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 (*)		125.627.003.341		391.016.653.826
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 (*)		137.583.786.553		318.289.859.070
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị, hàng tồn kho (*)		106.700.749.370		289.262.483.012
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt	Thế chấp bằng nợ phải thu (*)		44.143.719.674		65.484.137.836
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 (*)		60.325.512.259		74.949.419.126
Vay ngắn hạn cá nhân	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		-		-

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2026		01/01/2026	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (USD)				26.480.675	696.135.366.438	2.760.174,94	72.657.396.815
Bên khác				26.480.675	696.135.366.438	2.760.174,94	72.657.396.815
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 (*)	9.879.264,68	259.686.351.378	475.067	12.530.843.578
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp và Thế chấp (*)	4.054.191	106.576.599.131		-
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 (*)	6.926.988	182.082.818.660	1.893.230,83	49.937.749.602
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị; phương tiện vận tải (*)	5.133.231,11	134.983.445.269	391.877,06	10.188.803.635
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị; phương tiện vận tải (*)	487.000,00	12.806.152.000		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả					42.146.508.000		38.747.698.536
					1.464.720.947.224		1.576.129.889.443



(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	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên khác						507.474.748.916	397.815.542.630
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 (*)	107.316.569.699	96.836.437.251
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 (*)	74.544.047.243	74.215.356.511
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 (*)	60.000.000.000	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 (*)	265.614.131.974	161.763.748.868
						507.474.748.916	397.815.542.630
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(42.146.508.000)	(40.140.373.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						465.328.240.916	357.675.169.094

23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	01/01/2026	Trong năm	30/06/2026
	VND	Tăng VND)	Giảm VND VND
a) Ngắn hạn			
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3.308.620.958		411.395.676 2.897.225.282
	3.308.620.958		2.897.225.282
b) Dài hạn			
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	13.044.316.606	1.108.687.790	14.153.004.396
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii)	6.350.400.000	340.079.496	6.690.479.496
	19.394.716.606		20.843.483.892

- (i) Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- (ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ tại tỉnh Gia Lai. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Gia Lai nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Gia Lai công bố.

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000		1.648.102.008.793	585.810.663.087	129.592.297.796	3.032.888.999.676
Lãi trong năm trước	-	-	-	237.583.900.890	8.623.305.808	246.207.206.698
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167.346.007.500)	(2.362.500.000)	(169.708.507.500)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở h	-	-	100.149.713.414	(100.149.713.414)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.873.750.877)	(570.237.741)	(17.443.988.618)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(18.399.623.086)	18.399.623.086	-	-
Tăng/giảm khác				37.267.741	(47.654.833)	(10.387.092)
Số dư cuối năm trước	669.384.030.000	-	1.729.852.099.121	557.461.983.013	135.235.211.030	3.091.933.323.164
Số dư đầu năm nay	669.384.030.000	-	1.765.246.311.654	772.638.088.369	141.129.111.269	3.348.397.541.292
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	86.829.812.917	(86.829.812.917)	-	-
Tăng vốn trong năm	133.876.810.000	27.143.897.000	-	-	-	161.020.707.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	277.299.726.566	9.583.404.820	286.883.131.386
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(40.163.042.000)	(3.150.000.000)	(43.313.042.000)
Chia cổ tức bằng bằng cổ phiếu	200.809.900.000	-	5.310.000	(200.815.210.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(23.690.142.699)	(922.250.322)	(24.612.393.021)
Chi phí của việc chào bán cổ phiếu	-	(421.250.000)	-	-	-	(421.250.000)
Tăng/giảm khác	-	-	(22.500.000.000)	24.444.658.208	(3.508.968.178)	(1.564.309.970)
Số dư cuối năm nay	1.004.070.740.000	26.722.647.000	1.829.581.434.571	722.884.265.527	143.131.297.589	3.726.390.384.687



b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	<u>30/06/2026</u>	<u>Tỷ lệ</u>	<u>01/01/2026</u>	<u>Tỷ lệ</u>
	VND		VND	
Ông Lê Vỹ	136.259.070.000	13,57%	90.340.230.000	13,50%
Ông Lê Văn Thảo	87.442.270.000	8,71%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	63.036.790.000	6,28%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	64.428.410.000	6,42%	41.413.050.000	6,19%
Các cổ đông khác	652.904.200.000	65,02%	437.603.860.000	65,37%
Cộng	1.004.070.740.000	100,00%	669.384.030.000	100,00%

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

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp tăng trong năm	334.686.710.000	
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	1.004.070.740.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	3.453.399.800	2.591.748.300
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	43.313.042.000	66.938.403.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	43.313.042.000	66.938.403.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	43.283.857.000	66.924.919.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	43.283.857.000	66.924.919.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	3.482.584.800	2.605.232.300

d) Cổ phiếu

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.407.074	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	100.407.074	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.407.074	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	100.407.074	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	545.454.545	632.812.145
Từ 1 năm đến 5 năm	862.492.909	862.492.909

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
USD	1.813.892,14	759.356,30
EUR	7.420,06	29.697,98

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	5.848.978.892	5.848.978.892

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng	4.116.870.699.731	3.474.998.022.065
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	1.072.128.692.755	868.791.946.712
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ, nhôm sắt	2.410.825.644.894	2.051.951.709.280
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	465.782.114.381	417.351.202.702
- Doanh thu bất động sản đã bán	161.336.464.000	124.852.820.496
- Doanh thu bán hàng khác	6.797.783.701	12.050.342.875
Doanh thu cung cấp dịch vụ	62.234.837.751	49.863.611.155
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	61.832.657.876	49.249.530.940
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	402.179.875	614.080.215
	4.179.105.537.482	3.524.861.633.220
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	3.099.440.186	4.539.509.335

27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
Hàng bán bị trả lại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	17.300.080
	-	17.300.080

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	3.283.576.858.050	2.747.076.301.542
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	794.844.910.185	617.971.923.056
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ, nhôm sắt	1.920.807.001.226	1.630.639.842.470
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	450.006.914.022	406.653.805.013
- Giá vốn bất động sản đã bán	112.018.765.691	86.197.217.526
- Giá vốn bán hàng hóa khác	5.899.266.926	5.613.513.477
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.046.375.325	38.624.071.554
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	48.046.375.325	38.624.071.554
Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
	<u>3.331.623.233.375</u>	<u>2.785.700.373.096</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	6.249.386.589	12.605.914.060
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)		

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.622.908.872	4.730.644.161
Lãi bán các khoản đầu tư	4.522.357.966	1.939.142.011
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.014.002.000	5.314.499.140
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.998.956.377	23.233.092.330
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.575.521.020	10.588.902.533
	<u>20.733.746.235</u>	<u>45.806.280.175</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	3.014.002.000	5.274.503.500
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)		

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	43.395.336.227	36.683.861.189
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	609.617.213	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.646.349.415	2.952.874.943
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.638.440.559	4.506.513
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.142.873.597	270.057.221
Chi phí tài chính khác	8.672.816.585	1.061.899.951
	<u>63.105.433.596</u>	<u>40.973.199.817</u>
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	497.828.267	578.103.891

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.933.642.818	133.101.192.735
Chi phí nhân công	15.230.195.561	8.899.540.018
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	52.870.754	251.178.007
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.786.824.813	1.159.121.240
Thuế, phí và lệ phí	7.475.198.939	7.906.013.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	148.486.096.107	118.805.835.467
Chi phí khác bằng tiền	15.140.008.104	10.450.747.060
	<u>314.104.837.096</u>	<u>280.573.628.230</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.518.923.523	198.347.825
Chi phí nhân công	84.741.639.864	101.051.307.551
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.794.708.459	5.558.675.606
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.126.215.506	5.990.268.143
Thuế, phí và lệ phí	4.167.403.614	2.519.232.191
Chi phí dự phòng	3.779.077.153	5.099.310.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.222.703.318	19.369.246.087
Chi phí khác bằng tiền	18.814.881.165	8.547.142.774
Lợi thế thương mại	2.122.399.122	1.562.317.716
	<u>145.287.951.724</u>	<u>149.895.848.349</u>

33 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	749.330.648	3.120.526.217
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	1.755.232.573	2.354.653.633
Thu từ hỗ trợ bán hàng	-	542.334.296
Tiền thuê đất được giảm	2.320.769.509	709.816.211
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	163.650.469	918.322.681
Thu nhập khác	9.252.019.189	3.190.373.947
	14.241.002.388	10.836.026.985

34 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán	647.484.485	1.498.134.286
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	1.215.827.308	9.410.097.311
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	56.019.240	1.294.592.571
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	413.058.792	20.778.623
Chi phí khác	4.072.532.064	9.026.788.792
	6.404.921.889	21.250.391.583

35 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	29.975.712.984	23.462.163.924
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	37.002.679.834	33.552.069.049
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	88.428.876	722.127.785
- Công ty CP Vina G7	10.512.007.370	9.888.711.003
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	1.426.163.524	904.647.604
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	1.115.401.219	517.691.128
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	6.167.499.837	7.040.160.304
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	3.769.218.823	2.176.341.038
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	562.959.720	901.518
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	1.280.163.384	784.301.138
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	685.885.443	2.521.074.050
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	2.135.291.835	1.348.166.596
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình	301.113.146	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	3.183.640.826	3.458.071.404
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	4.710.802.267	3.134.184.472
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	819.990.755	1.055.691.009
- Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt Cao cấp PT	244.112.809	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	66.978.392.818	57.014.232.973

36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2026	01/01/2026
	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	2.963.020.356	2.382.313.660
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	
	2.963.020.356	2.382.313.660

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	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	6.694.602.953	6.693.670.099
	6.694.602.953	6.693.670.099

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(579.773.842)	522.499.658
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.887.435.020
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		(2.457.695.643)
	(579.773.842)	(47.760.965)

37 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	6 tháng Năm 2026	6 tháng Năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	277.299.726.566	237.583.900.890
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	277.299.726.566	237.583.900.890
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	100.407.074	66.938.403
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.762	3.549

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	<u>6 tháng Năm 2026</u>	<u>6 tháng Năm 2025</u>
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.736.935.135.542	2.720.710.117.898
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ	258.226.603	(214.123.382)
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.894.974.127.096	2.706.110.624.581
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	-

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

- Thành lập Công ty TNHH MTV Phú Tài Land theo quyết định số 138/QĐ-HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2026, vốn điều lệ 410 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phú Tài tại Công ty TNHH MTV Phú Tài Land là 100%.
- Thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần VINA G7 theo quyết định số 143/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 07 năm 2026, giảm vốn điều lệ từ 1.150 nghìn tỷ đồng xuống còn 730 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phú Tài tại Công ty Cổ phần VINA G7 giảm từ 98,64% xuống còn 97,84%.

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá VND	Kinh doanh gỗ, nhôm sắt VND	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.072.128.692.755	2.410.825.644.894	161.336.464.000	534.814.735.833	-	4.179.105.537.482
- Bán hàng nội địa	515.956.740.452	280.988.011.427	161.336.464.000	534.814.735.833	-	1.493.095.951.712
- Xuất khẩu	556.171.952.303	2.129.837.633.467	-	-	-	2.686.009.585.770
Giá vốn hàng bán	794.844.910.185	1.920.807.001.226	112.018.765.691	503.952.556.273	-	3.331.623.233.375
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>277.283.782.570</u>	<u>490.018.643.668</u>	<u>49.317.698.309</u>	<u>30.862.179.560</u>	-	<u>847.482.304.107</u>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	<u>71.773.791.182</u>	<u>263.255.120.719</u>	-	<u>137.124.841.750</u>	-	<u>472.153.753.651</u>
Tài sản bộ phận	1.970.177.025.447	3.833.313.780.406	938.274.175.272	1.033.482.217.788	(1.087.963.046.110)	6.687.284.152.803
Tài sản không phân bổ						51.616.467.872
Tổng Tài sản	<u>1.970.177.025.447</u>	<u>3.833.313.780.406</u>	<u>938.274.175.272</u>	<u>1.033.482.217.788</u>	<u>(1.087.963.046.110)</u>	<u>6.738.900.620.675</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	596.350.304.350	1.081.689.420.823	524.201.594.845	1.673.353.759.439	(1.002.974.096.059)	2.872.620.983.397
Nợ phải trả không phân bổ						139.889.252.591
Tổng nợ phải trả	<u>596.350.304.350</u>	<u>1.081.689.420.823</u>	<u>524.201.594.845</u>	<u>1.673.353.759.439</u>	<u>(1.002.974.096.059)</u>	<u>3.012.510.235.988</u>

b) Theo khu vực địa lý

	Gia Lai	Đồng Nai	Đà Nẵng	Khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND		VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.894.179.183.813	1.099.838.533.533	321.787.720.451	225.693.335.518	(543.675.173.319)	4.179.105.537.482
- Bán hàng nội địa	1.200.293.205.985	107.714.925.591	321.787.720.451	225.693.335.518	(543.675.173.319)	1.493.095.951.712
- Xuất khẩu	1.693.885.977.828	992.123.607.942	-	-	-	2.686.009.585.770
Tài sản bộ phận	4.864.689.531.656	2.377.552.441.629	75.724.684.442	335.885.069.102	(1.087.963.046.110)	6.738.900.620.675
Tổng chi phí mua tài sản cố định						-

41 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 liên kết
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Công ty liên doanh
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, những người quản lý khác của Công ty	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:

	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.099.440.186	4.539.509.335
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	50.406.186	22.549.335
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	3.049.034.000	4.516.960.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	6.249.386.589	12.605.914.060
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	6.249.386.589	12.605.914.060
Trả tiền gốc vay trong năm	32.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	32.500.000.000	
Chi phí lãi vay	497.828.267	578.103.891
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	497.828.267	578.103.891
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.014.002.000	5.274.503.500
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	3.014.002.000	5.274.503.500

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

	Chức vụ	6 tháng Năm 2026 VND	6 tháng Năm 2025 VND
Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch HĐQT	812.000.000	825.350.000
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch HĐQT		540.620.000
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	734.970.000	719.392.000
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	648.010.000	683.840.000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	589.290.000	537.470.000
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	806.196.770	738.346.346
Ông Lê Anh Văn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	568.361.000	472.855.192
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	116.800.000	81.800.000
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán		81.800.000
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán	116.800.000	-
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	555.720.294	460.995.082
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	367.580.000	380.400.000

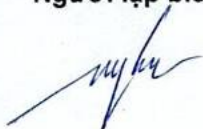
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025.

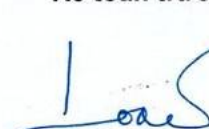
Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, bảng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



Gia Lai, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE