

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
PHU TAI JSC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÚ TÀI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
DN: C=VN, S=BINH DINH, L=Thành phố Quy Nhơn, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4100259236
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.16 16:53:45+0700
Foxit PDF Editor Version: 13.0.0

Số/No.: 9.3./CBTT-PT

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

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

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HCM
STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

Tên tổ chức / Organization name: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI/ PHU TAI J.S.C
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol:* PTB
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address:* 278 Nguyễn Thị Định, P. Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai/
No. 278 Nguyen Thi Dinh st, Quy 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 hợp nhất năm 2025 (đã kiểm toán)/ *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*

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

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

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

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

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

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attached Documents:

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

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



PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 55
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 55

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025; trước đó là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch	(Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 13 tháng 04 năm 2025, miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên	
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên	
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên	
Ông Lê Anh Văn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ông Bùi Thúc Hùng	Trưởng ban
Ông Trương Công Hoàng	Thành viên
Ông Lê Chí Thành	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Anh Văn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2025)

Công ty Cổ phần Phú Tài

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

Ông Lê Văn Thảo
Ông Nguyễn Sỹ Hòe
Ông Lê Vỹ

Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Chủ tịch HĐQT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



M.S.D.N: 410025936
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÚ TÀI
TỈNH GIA LAI

NGUYỄN SỸ HÒE



Số: 140326.002/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN

HÀNG KIỂM TOÁN

AASC

Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Trường Minh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 2290-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.075.069.409.407	3.313.721.396.506
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	655.288.152.328	470.850.849.148
111	1. Tiền		584.525.513.239	287.824.071.647
112	2. Các khoản tương đương tiền		70.762.639.089	183.026.777.501
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	129.032.892.871	26.071.482.908
121	1. Chứng khoán kinh doanh		41.158.050.501	27.485.125.452
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.581.414.997)	(1.413.642.544)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		90.456.257.367	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.278.172.524.329	1.221.413.666.136
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	930.095.419.506	887.789.624.296
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	264.392.797.735	121.796.069.965
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	71.600.000.000	100.640.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	102.860.418.585	177.883.362.286
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(90.776.111.497)	(66.695.390.411)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.783.645.315.947	1.454.946.134.665
141	1. Hàng tồn kho		1.784.775.452.507	1.454.946.134.665
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.130.136.560)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		228.930.523.932	140.439.263.649
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	37.398.629.045	26.545.767.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		184.830.862.262	113.096.007.888
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	6.701.032.625	797.488.378

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

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

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.044.617.625.716	2.456.243.952.304
310	I. Nợ ngắn hạn		2.659.183.221.717	2.351.623.639.078
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	554.084.132.592	516.450.394.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	109.507.056.375	68.886.197.866
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	93.543.334.573	57.268.395.369
314	4. Phải trả người lao động		127.872.155.491	114.451.023.265
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	95.208.656.112	31.218.390.054
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	33.792.744.363	27.420.304.513
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.576.129.889.443	1.470.886.838.781
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	3.308.620.958	2.158.999.718
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		65.736.631.810	62.883.095.208
330	II. Nợ dài hạn		385.434.403.999	104.620.313.226
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	278.173.200	381.889.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	359.067.844.094	81.524.041.035
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	6.693.670.099	6.076.244.664
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	24	19.394.716.606	16.638.138.327
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.348.397.541.292	3.032.888.999.676
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.348.397.541.292	3.032.888.999.676
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.765.246.311.654	1.648.102.008.793
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		772.638.088.369	585.810.663.087
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		279.590.101.868	217.141.128.723
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		493.047.986.501	368.669.534.364
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		141.129.111.269	129.592.297.796
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.393.015.167.008	5.489.132.951.980

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

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



NGUYỄN SỸ HÒE

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

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

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

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



NGUYỄN SỸ HÒE

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

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		178.428.271.474	36.002.403.174
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		470.850.849.148	428.337.603.384
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.009.031.706	6.510.842.590
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>655.288.152.328</u>	<u>470.850.849.148</u>

Người lập biểu

Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

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



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 6.690 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 6.315 người).

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

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

- Cát 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Cấu trúc Tập đoàn

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

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

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

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

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

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

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

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

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 Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.10 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16 Các khoản nợ phải trả

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

2.17 Vay

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

2.18 Chi phí đi vay

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

2.19 Chi phí phải trả

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

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

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tập đoàn hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành 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 trong năm là giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Chính sách ưu đãi thuế

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

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

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1345282631 ngày 04 tháng 04 năm 2019, thay đổi lần 3 ngày 15 tháng 02 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời gian 15 năm	Áp dụng hưởng ưu đãi bắt đầu từ kỳ tính thuế năm 2026

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế suất nêu trên, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

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

2.30 Các bên liên quan

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

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

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

2.31 Thông tin bộ phận

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

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Mua Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều ("Phúc Tân Kiều")

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

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

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

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

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

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

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

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(iii) Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 48 tháng do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn phát hành có tổng giá trị 86.321.535.314 VND với lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,0%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	-	-	-	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	-	-	-	3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP	KBC	-	-	-	5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)
Công ty CP Chứng khoán SSI	SSI	10.261.190.368	9.377.500.000	(883.690.368)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	5.274.648.750	4.905.000.000	(369.648.750)	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Masan	MSN	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		
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		11.509.667.030	11.413.600.000	(290.331.526)	14.986.623.796	14.227.110.000	(896.890.888)
		41.158.050.501	38.320.900.000	(2.581.414.997)	27.485.125.452	25.758.860.000	(1.413.642.544)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	3.071.550.234	-	-	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	3.071.550.234	-	-	-
Bên khác	927.023.869.272	(87.449.990.797)	887.789.624.296	(65.193.569.711)
Masterbrand Cabinets INC	113.866.120.229	-	127.429.960.735	-
Brico Depot Sas	5.901.146.347	-	23.096.894.005	-
Carrefour Imports SAS	16.830.277.557	-	31.950.203.172	-
Forest Products Distributors Inc	23.253.229.774	-	42.949.819.728	-
B and Q Plc	8.535.177.337	-	25.600.977.597	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	65.293.435.201	(65.293.435.201)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
Atlas International Inc	30.892.739.393	-	17.005.579.690	-
Apt Global Trading	35.050.584.122	-	-	-
Melissa & Doug LLC	19.092.530.097	-	-	-
Fast Direct Corp	71.920.579.831	-	30.665.685.307	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	8.679.285.887	-	16.850.724.554	-
Các khách hàng khác	527.708.763.497	(22.156.555.596)	508.337.902.041	(10.783.268.236)
	930.095.419.506	(87.449.990.797)	887.789.624.296	(65.193.569.711)

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

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ Hưng Lợi	24.246.266.064	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	-	-	13.761.481.322	-
Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh	18.497.558.530	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405	50.000.000.000	-	-	-
Các người bán khác	153.648.973.141	(1.501.820.700)	90.034.588.643	(1.501.820.700)
	264.392.797.735	(1.501.820.700)	121.796.069.965	(1.501.820.700)

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

9 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	3.139.902.338	-	6.798.901.911	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.260.501.500	-	1.552.001.000	-
Phải thu về tạm ứng	28.000.191.038	(1.824.300.000)	22.219.789.456	-
Ký cược, ký quỹ các hợp đồng kinh tế	416.000.000	-	665.258.540	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (i)	55.250.000.000	-	67.590.337.355	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	3.812.860.430	-	-	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.614.672.458	-	1.300.136.372	-
Các khoản phải thu về phí bảo trì (ii)	2.804.593.974	-	7.686.092.954	-
Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng (iii)	-	-	64.908.372.000	-
Phải thu khác	5.561.696.847	-	5.162.472.698	-
	102.860.418.585	(1.824.300.000)	177.883.362.286	-

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

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

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

9 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

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

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

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

10 NỢ XẤU

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc 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	-	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty TNHH Tần Cương	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Các đối tượng khác	26.896.487.479	2.588.818.525	24.400.602.328	13.290.520.734
	93.364.930.022	2.588.818.525	89.477.487.137	22.782.096.726

11 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	1.533.395.506	-	2.448.441.300	-
Nguyên liệu, vật liệu	483.063.177.756	-	427.654.351.724	-
Công cụ, dụng cụ	207.778.922	-	709.086.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	638.561.022.273	(1.130.136.560)	619.380.205.232	-
- Sản phẩm đá, gỗ	374.654.356.728	(1.130.136.560)	376.055.400.914	-
- Bất động sản (i)	261.646.558.420	-	242.671.835.041	-
- Dịch vụ sửa chữa ô tô	2.260.107.125	-	652.969.277	-
Thành phẩm	608.459.769.430	-	341.716.982.980	-
- Bất động sản (ii)	479.643.883.265	-	179.909.999.338	-
- Sản phẩm đá, gỗ	128.815.886.165	-	161.806.983.642	-
Hàng hoá	52.950.308.620	-	63.037.067.429	-
	1.784.775.452.507	(1.130.136.560)	1.454.946.134.665	-

- (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là chi phí thực hiện Dự án Khu nhà ở kết hợp 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 31 tháng 12 năm 2025, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- (ii) Thành phẩm bất động sản của Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:
- Giá thành của 06 căn hộ còn lại của Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 23 căn hộ, còn lại 257 căn hộ.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm là các sản phẩm gỗ, đá có giá trị 62.195.528.272 VND và sản phẩm dở dang của Dự án Khu nhà ở kết hợp 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 261.646.558.420 VND.

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	602.077.692	1.316.913.856
Công cụ dụng cụ xuất dùng	12.386.801.633	6.093.335.575
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	7.174.465.781	6.036.190.609
Chi phí tiền bảo hiểm	9.677.653.948	4.918.449.294
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.557.629.991	8.180.878.049
	<u>37.398.629.045</u>	<u>26.545.767.383</u>
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	144.723.425.902	149.908.389.787
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	44.621.258.825	45.747.578.825
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	25.186.875.218	18.315.023.373
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.701.676.621	8.560.238.809
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	13.915.889.184	10.817.407.647
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.251.641.787	8.684.339.138
	<u>244.400.767.537</u>	<u>242.032.977.579</u>

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

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.269.258.809.807	1.731.064.437.849	344.196.142.376	5.680.577.197	157.002.064	3.350.356.969.293
Mua trong năm	859.460.120	52.685.151.148	9.622.458.196	2.817.105.586	-	65.984.175.050
Đầu tư XD/CB hoàn thành	99.139.462.747	203.655.206.648	49.199.421.711	-	-	351.994.091.106
Phân loại lại	146.250.000	600.000.000	(746.250.000)	-	-	-
Tặng do mua thêm công ty con	-	280.000.000	-	-	-	280.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(10.282.296.242)	(55.922.069.955)	(13.160.486.710)	(398.961.778)	-	(79.763.814.685)
Số dư cuối năm	1.359.121.686.432	1.932.362.725.690	389.111.285.573	8.098.721.005	157.002.064	3.688.851.420.764
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	610.768.980.349	1.001.360.129.993	191.300.798.358	4.165.203.559	157.002.064	1.807.752.114.323
Khấu hao trong năm	64.176.999.512	145.309.949.716	32.207.673.741	569.389.834	-	242.264.012.803
Phân loại lại	(14.824.247)	573.203.441	(558.379.194)	-	-	-
Tặng do mua thêm công ty con	-	25.277.774	-	-	-	25.277.774
Thanh lý, nhượng bán	(8.877.698.836)	(32.842.878.917)	(8.123.169.369)	(398.961.778)	-	(50.242.708.899)
Số dư cuối 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
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	658.489.829.458	729.704.307.856	152.895.344.018	1.515.373.638	-	1.542.604.854.970
Tại ngày cuối năm	693.068.229.654	817.937.043.683	174.284.362.037	3.763.089.390	-	1.689.052.724.763

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 652.202.134.862 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 832.800.612.374 VND).

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

14 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	86.416.000	731.525.918	35.978.183.553
Mua trong năm	-	-	-	9.445.520.000	1.380.000.000	10.825.520.000
Tặng do mua thêm công ty con	-	-	-	-	311.793.000	311.793.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
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	11.120.871.709	3.628.719.126	4.467.735.439	86.416.000	731.525.918	20.035.268.192
Khấu hao trong năm	293.433.074	473.544.284	316.766.186	442.499.996	490.755.902	2.016.999.442
Tặng do mua thêm công ty con	-	-	-	-	124.717.226	124.717.226
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
Số dư cuối năm	11.414.304.783	4.102.263.410	4.784.501.625	442.499.996	1.346.999.046	22.090.568.860
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	634.523.684	6.518.719.874	8.789.671.803	-	-	15.942.915.361
Tại ngày cuối năm	341.090.610	6.045.175.590	8.472.905.617	9.003.020.004	1.076.319.872	24.938.511.693

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.040.677.465 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 1.890.482.414 VND).

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

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là phần sàn 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 là 757.720.880 VND; khấu hao trong năm là 227.316.264 VND.

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

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

(i) Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại Xi nghiệp 380 được đầu tư theo Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 07 năm 2024 và Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 17 tháng 08 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty, với tổng giá trị đầu tư khoảng 65 tỷ VND. Trong năm, dây chuyền đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào sản xuất kinh doanh.

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	3.071.550.234	3.071.550.234	1.789.767.634	1.789.767.634
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	3.071.550.234	3.071.550.234	1.789.767.634	1.789.767.634
Bên khác	551.012.582.358	551.012.582.358	514.660.626.670	514.660.626.670
Công ty TNHH Hoàng Giang	13.938.774.041	13.938.774.041	43.638.312.281	43.638.312.281
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế	5.304.044.044	5.304.044.044	10.292.018.532	10.292.018.532
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	6.080.480.916	6.080.480.916	11.610.517.430	11.610.517.430
Công ty TNHH Toàn Cầu D&V	11.217.799.409	11.217.799.409	16.084.052.581	16.084.052.581
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông	27.490.312.910	27.490.312.910	19.892.627.286	19.892.627.286
Các người bán khác	486.981.171.038	486.981.171.038	413.143.098.560	413.143.098.560
	<u>554.084.132.592</u>	<u>554.084.132.592</u>	<u>516.450.394.304</u>	<u>516.450.394.304</u>

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	45.132.802.262	18.709.383.513
Công ty CP Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.320.035.704
Tradepoint	-	6.780.419.253
Công ty CP Vật liệu xây dựng Huy Hùng	12.832.913.145	-
Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Thành Công	10.857.941.237	239.869.152
Các khách hàng khác	40.683.399.731	37.836.490.244
	<u>109.507.056.375</u>	<u>68.886.197.866</u>

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

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	8.730.400.817	128.577.097.079	126.895.047.769	122.925.160	10.246.890.914
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	875.704.835	875.704.835	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	327.126.570	38.601.005.668	118.020.478.765	88.955.492.691	330.718.498	67.669.583.670
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	494.243.197	12.616.390.857	12.669.803.430	17.953.406	457.887.718
Thuế tài nguyên	-	1.875.234.704	31.597.743.703	30.262.305.262	-	3.210.673.145
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	194.118.327.088	200.347.762.649	6.229.435.561	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	180.981.123	7.567.510.983	26.412.117.435	21.840.348.169	-	11.958.299.126
	797.488.378	57.268.395.369	512.217.859.762	481.846.464.805	6.701.032.625	93.543.334.573

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

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

22 PHẢI TRẢ KHÁC

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

23 VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	1.430.746.465.245	1.430.746.465.245	5.146.560.126.585	5.039.924.400.923	1.537.382.190.907	1.537.382.190.907
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	40.140.373.536	40.140.373.536	38.747.698.536	40.140.373.536	38.747.698.536	38.747.698.536
	1.470.886.838.781	1.470.886.838.781	5.185.307.825.121	5.080.064.774.459	1.576.129.889.443	1.576.129.889.443
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	121.664.414.571	121.664.414.571	602.074.065.249	325.922.937.190	397.815.542.630	397.815.542.630
	121.664.414.571	121.664.414.571	602.074.065.249	325.922.937.190	397.815.542.630	397.815.542.630
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(40.140.373.536)	(40.140.373.536)	(38.747.698.536)	(40.140.373.536)	(38.747.698.536)	(38.747.698.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	81.524.041.035	81.524.041.035			359.067.844.094	359.067.844.094

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

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025		01/01/2025	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)							
<i>Bên liên quan</i>				1.464.724.794.092		1.402.244.376.358	
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	0,50%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	221.160.000.000		234.910.000.000	
				221.160.000.000		234.910.000.000	
<i>Bên khác</i>				1.243.564.794.092		1.167.334.376.358	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)	104.562.241.222		84.580.374.161	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)	391.016.653.826		430.760.131.556	
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*)	318.289.859.070		238.104.211.037	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị, hàng tồn kho (*)	289.262.483.012		328.557.662.215	
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng nợ phải thu (*)	65.484.137.836		37.248.529.177	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)	74.949.419.126		41.562.165.345	
Vay ngắn hạn cá nhân	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	-		6.521.302.867	
Vay ngắn hạn (USD)				2.760.174,94	72.657.396.815	1.115.497,98	28.502.088.887
<i>Bên khác</i>				2.760.174,94	72.657.396.815	1.115.497,98	28.502.088.887
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	475.067,05	12.530.843.578	-	-
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	1.893.230,83	49.937.749.602	633.700,98	16.191.693.740
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	391.877,06	10.188.803.635	481.797,00	12.310.395.147
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				38.747.698.536		40.140.373.536	
				1.576.129.889.443		1.470.886.838.781	

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

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

(*) Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

24 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000	1.635.896.772.394	2.398.764.475	418.222.554.667	53.214.594.645	2.779.116.716.181
Trích bổ sung vốn khác tại công ty mẹ	-	38.299.905.785	-	(38.299.905.785)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	368.669.534.364	7.641.887.692	376.311.422.056
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167.346.007.500)	(2.362.500.000)	(169.708.507.500)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(19.986.355.472)	(95.044.581)	(20.081.400.053)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Giảm do truy thu thuế tại các công ty con	-	-	-	(1.645.326.573)	(705.139.960)	(2.350.466.533)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	(26.094.669.386)	-	26.196.169.386	(101.500.000)	-
Do thoái vốn tại công ty con	-	-	(2.398.764.475)	-	-	(2.398.764.475)
Số dư cuối năm trước	669.384.030.000	1.648.102.008.793	-	585.810.663.087	129.592.297.796	3.032.888.999.676
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	158.043.925.947	-	(158.043.925.947)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	497.279.636.654	17.499.474.053	514.779.110.707
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167.346.007.500)	(5.585.000.000)	(172.931.007.500)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	(40.899.623.086)	-	40.899.623.086	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.940.820.673)	(574.070.659)	(26.514.891.332)
Do mua thêm công ty con	-	-	-	-	200.564.913	200.564.913
Giảm khác	-	-	-	(21.080.338)	(4.154.834)	(25.235.172)
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	1.765.246.311.654	-	772.638.088.369	141.129.111.269	3.348.397.541.292

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

	Phân phối tại	Phân phối tại các công ty con		Cộng (3)=(2)+(1)	
	công ty mẹ (1)	Tổng cộng (2)	Phân thuộc về công ty mẹ		Phân thuộc về cổ đông không kiểm soát
	VND	VND	VND	VND	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	14.078.722.153	12.436.169.179	11.862.098.520	574.070.659	26.514.891.332
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	100.149.713.414	57.894.212.533	57.894.212.533	-	158.043.925.947
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	40.899.623.086	40.899.623.086	-	40.899.623.086
Chi trả cổ tức	167.346.007.500	5.585.000.000	-	5.585.000.000	172.931.007.500

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Vỹ	90.340.230.000	13,50%	88.591.230.000	13,23%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	41.413.050.000	6,19%	40.963.050.000	6,12%
Các cổ đông khác	437.603.860.000	65,36%	439.802.860.000	65,70%
Cộng	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	632.812.145	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	862.492.909	587.433.955

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
USD	759.356,30	1.114.769,01
EUR	29.697,98	26.042,83

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	5.848.978.892	5.848.978.892

27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	7.199.139.586.765	6.369.779.308.411
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	1.886.926.559.223	1.777.741.798.695
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ, nhôm sắt	4.001.112.926.705	3.629.211.953.590
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	1.003.738.426.778	882.004.362.944
- Doanh thu bất động sản đã bán	283.118.849.496	70.250.456.000
- Doanh thu bán hàng khác	24.242.824.563	10.570.737.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	100.960.606.900	97.032.566.485
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	100.108.124.413	95.427.164.840
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	852.482.487	1.605.401.645
	<u>7.300.100.193.665</u>	<u>6.466.811.874.896</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	9.371.099.060	2.281.592.181

28 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hàng bán bị trả lại	588.272.727	-
Giảm giá hàng bán	-	341.840.620
	<u>588.272.727</u>	<u>341.840.620</u>

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	5.719.066.370.887	5.172.501.105.314
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	1.366.424.586.926	1.358.807.960.644
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ, nhôm sắt	3.178.473.228.024	2.901.444.056.193
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	974.666.323.255	855.063.338.072
- Giá vốn bất động sản đã bán	193.904.406.371	47.582.185.559
- Giá vốn bán hàng hóa khác	5.597.826.311	9.603.564.846
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	79.721.929.602	74.941.361.745
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	79.721.929.602	74.941.361.745
Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.130.136.560	(5.302.467.332)
	<u>5.799.918.437.049</u>	<u>5.242.139.999.727</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	24.067.521.265	17.020.007.343

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.907.410.800	6.286.584.680
Lãi bán các khoản đầu tư	10.722.233.093	4.974.908.228
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.515.741.140	4.952.903.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	44.967.552.459	49.494.414.252
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	8.445.866.436	11.388.977.793
	84.560.803.928	77.097.787.953
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	8.288.505.500	3.014.002.000

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	77.608.581.812	78.047.461.664
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	6.720.972.843	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	4.831.245.137	15.080.377.187
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	35.351.486	81.978.389
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.167.772.453	1.413.642.544
Chi phí tài chính khác	740.924.680	1.681.091.023
	91.104.848.411	96.304.550.807
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)	1.155.123.543	1.178.512.782

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

34 THU NHẬP KHÁC

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

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

35 CHI PHÍ KHÁC

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

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

36 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	778.327.855	3.048.262.849
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.373.224.331	367.001.853
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.914.910.912)	-
	236.641.274	3.415.264.702

38 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

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

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

41 THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ngoài các thông tin về tiến độ của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng trình bày tại Thuyết minh 41, không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

43 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	1.886.926.559.223	4.001.112.926.705	283.118.849.496	1.128.353.585.514	-	7.299.511.920.938
- Bán hàng nội địa	1.008.348.866.272	360.519.944.831	283.118.849.496	1.128.353.585.514	-	2.780.341.246.113
- Xuất khẩu	878.577.692.951	3.640.592.981.874	-	-	-	4.519.170.674.825
Giá vốn hàng bán	1.367.554.723.486	3.178.473.228.024	193.904.406.371	1.059.986.079.168	-	5.799.918.437.049
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	519.371.835.737	822.639.698.681	89.214.443.125	68.367.506.346	-	1.499.593.483.889
Tổng chi phí mua tài sản cố định	82.210.167.028	311.913.082.295	-	5.218.004.204	-	399.341.253.527
Tài sản bộ phận	1.986.308.049.356	2.740.288.223.490	982.429.903.069	688.682.397.146	(51.052.759.054)	6.346.655.814.006
Tài sản không phân bổ						46.359.353.002
Tổng Tài sản	1.986.308.049.356	2.740.288.223.490	982.429.903.069	688.682.397.146	(51.052.759.054)	6.393.015.167.008
Nợ phải trả của các bộ phận	825.740.937.193	1.322.753.719.089	533.117.455.730	271.341.192.796	(73.234.404.272)	2.879.718.900.536
Nợ phải trả không phân bổ						164.898.725.180
Tổng nợ phải trả	825.740.937.193	1.322.753.719.089	533.117.455.730	271.341.192.796	(73.234.404.272)	3.044.617.625.716

b) Theo khu vực địa lý

	Gia Lai VND	Đồng Nai VND	Đà Nẵng VND	Khu vực khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	4.184.448.225.750	1.955.462.909.770	688.145.136.001	797.042.737.740	(325.587.088.323)	7.299.511.920.938
- Bán hàng nội địa	1.527.771.798.413	93.427.797.951	688.145.136.001	796.583.602.071	(325.587.088.323)	2.780.341.246.113
- Xuất khẩu	2.656.676.427.337	1.862.035.111.819	-	459.135.669	-	4.519.170.674.825
Tài sản bộ phận	4.669.307.619.051	1.215.296.948.418	54.826.771.028	512.524.732.162	(58.940.903.651)	6.393.015.167.008
Tổng chi phí mua tài sản cố định	338.639.492.100	53.619.833.921	2.968.191.246	4.113.736.260	-	399.341.253.527

44 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

45 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

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



NGUYỄN SỸ HÒE