

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI**  
**PHU TAI J.S.C**

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

Số/No.: 182/CBTT-PT

Quy Nhơn Nam, ngày 29 tháng 04 năm 2026  
Quy Nhơn Nam, April 29, 2026

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

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

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

**Tên tổ chức / Organization name:** CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI/ PHU TAI J.S.C

- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol:* PTB
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address:* 278 Nguyễn Thị Định, P. Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai/ No. 278 Nguyen Thi Dinh st, Quy Nhơn Nam ward, Gia Lai province
- Điện thoại/ *Telephone:* 0256 3847 668 - Fax: 0256 3847 556

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

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 riêng/ *Separate Financial Statements for Q1.2026*
- Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 hợp nhất/ *Consolidated Financial Statements for Q1.2026*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026.

*This information was disclosed on Company's Potral on date 29/04/2026.*

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 mispresentation.*

**Tài liệu đính kèm/ Attached**

**Documents:**

- Báo cáo tài chính Quý I năm 2026/ *Financial statements for Q1.2026*

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**DEPUTY GENERAL DIRECTOR**  
  


**PHAN QUỐC HOÀI**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026





**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026*

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/03/2026               | 01/01/2026               |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                              |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>4.108.526.276.733</b> | <b>4.075.069.409.407</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>429.282.510.036</b>   | <b>655.288.152.328</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 367.110.285.776          | 584.525.513.239          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 62.172.224.260           | 70.762.639.089           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>274.343.127.579</b>   | <b>200.632.892.871</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 58.012.184.300           | 41.158.050.501           |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (3.431.414.997)          | (2.581.414.997)          |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 219.762.358.276          | 162.056.257.367          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.402.320.784.888</b> | <b>1.206.572.524.329</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 996.368.480.874          | 930.095.419.506          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 357.632.461.251          | 264.392.797.735          |
| 135        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 140.647.891.872          | 102.860.418.585          |
| 136        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (92.328.049.109)         | (90.776.111.497)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>1.768.434.261.749</b> | <b>1.783.645.315.947</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.769.564.398.309        | 1.784.775.452.507        |
| 142        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (1.130.136.560)          | (1.130.136.560)          |
| <b>160</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>234.145.592.481</b>   | <b>228.930.523.932</b>   |
| 161        | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 10          | 37.458.369.244           | 37.398.629.045           |
| 162        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 195.455.992.156          | 184.830.862.262          |
| 163        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 1.231.231.081            | 6.701.032.625            |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**  
**(Tiếp theo)**

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 31/03/2026               | 01/01/2026               |
|------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                            |             | VND                      | VND                      |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>2.437.136.870.839</b> | <b>2.317.945.757.601</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>28.241.664.961</b>    | <b>26.351.921.801</b>    |
| 215        | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 7           | 28.241.664.961           | 26.351.921.801           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>1.652.516.137.640</b> | <b>1.713.991.236.456</b> |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 11          | 1.628.385.255.243        | 1.689.052.724.763        |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 3.690.103.192.777        | 3.688.851.420.764        |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (2.061.717.937.534)      | (1.999.798.696.001)      |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 12          | 24.130.882.397           | 24.938.511.693           |
| 228        | - Nguyên giá                               |             | 47.029.080.553           | 47.029.080.553           |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (22.898.198.156)         | (22.090.568.860)         |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>13</b>   | <b>4.868.356.723</b>     | <b>4.925.185.789</b>     |
| 241        | - Nguyên giá                               |             | 5.682.906.669            | 5.682.906.669            |
| 242        | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (814.549.946)            | (757.720.880)            |
| <b>250</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>227.409.715.856</b>   | <b>43.712.984.549</b>    |
| 252        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 227.409.715.856          | 43.712.984.549           |
| <b>260</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>257.115.893.277</b>   | <b>257.263.443.060</b>   |
| 262        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 257.115.893.277          | 257.263.443.060          |
| <b>270</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>266.985.102.382</b>   | <b>271.700.985.946</b>   |
| 271        | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn             | 10          | 240.264.239.096          | 244.400.767.537          |
| 272        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại          | 36          | 2.864.158.099            | 2.382.313.660            |
| 275        | 3. Lợi thế thương mại                      | 15          | 23.856.705.187           | 24.917.904.749           |
| <b>280</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>6.545.663.147.572</b> | <b>6.393.015.167.008</b> |



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**  
**(Tiếp theo)**

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/03/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>2.890.063.630.583</b> | <b>3.044.617.625.716</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>2.413.794.729.611</b> | <b>2.659.183.221.717</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 16          | 440.572.663.605          | 554.084.132.592          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 17          | 77.051.393.064           | 109.507.056.375          |
| 313        | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                   | 18          | 3.428.787.800            | 3.453.399.800            |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 19          | 88.890.088.828           | 93.543.334.573           |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                      |             | 82.579.610.127           | 127.872.155.491          |
| 316        | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 20          | 76.153.713.146           | 95.208.656.112           |
| 320        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 21          | 39.178.875.697           | 30.339.344.563           |
| 321        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 22          | 1.550.732.971.501        | 1.576.129.889.443        |
| 322        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                   | 23          | 3.129.245.037            | 3.308.620.958            |
| 323        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   |             | 52.077.380.806           | 65.736.631.810           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>476.268.900.972</b>   | <b>385.434.403.999</b>   |
| 338        | 1. Phải trả dài hạn khác                        | 21          | 278.173.200              | 278.173.200              |
| 339        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 22          | 449.171.597.172          | 359.067.844.094          |
| 342        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả              | 36          | 6.693.670.099            | 6.693.670.099            |
| 343        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                    | 23          | 20.125.460.501           | 19.394.716.606           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>3.655.599.516.989</b> | <b>3.348.397.541.292</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>24</b>   | <b>3.655.599.516.989</b> | <b>3.348.397.541.292</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 803.260.840.000          | 669.384.030.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 803.260.840.000          | 669.384.030.000          |
| 414        | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                      |             | 1.765.246.311.654        | 1.765.246.311.654        |
| 420        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 915.959.431.659          | 772.638.088.369          |
| 420a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 727.305.581.910          | 279.590.101.868          |
| 420b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 188.653.849.749          | 493.047.986.501          |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              |             | 144.410.286.676          | 141.129.111.269          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>6.545.663.147.572</b> | <b>6.393.015.167.008</b> |

Người lập biểu



Trần Nguyễn Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



**NGUYỄN SỸ HÒE**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Quý I năm 2026*

| Mã số | CHỈ TIÊU                                               | Thuyết minh | Quý I năm 2026<br>VND  | Quý I năm 2025<br>VND  |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 26          | 2.094.736.372.188      | 1.620.228.953.016      |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 27          | -                      | 17.300.080             |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 2.094.736.372.188      | 1.620.211.652.936      |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 28          | 1.651.939.020.514      | 1.272.664.682.210      |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 442.797.351.674        | 347.546.970.726        |
| 22    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 29          | 15.530.815.440         | 14.049.865.916         |
| 23    | 7. Chi phí tài chính                                   | 30          | 34.921.419.191         | 19.573.951.206         |
| 24    | Trong đó: Chi phí đi vay                               |             | 23.906.033.470         | 17.418.027.185         |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 31          | 164.989.116.102        | 130.691.417.962        |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 32          | 68.696.455.296         | 63.340.326.002         |
| 27    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | (147.549.783)          | 1.239.030.621          |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 189.573.626.742        | 149.230.172.093        |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      | 33          | 2.379.545.317          | 5.483.548.670          |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 34          | 2.157.023.273          | 9.586.634.744          |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | 222.522.044            | (4.103.086.074)        |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 189.796.148.786        | 145.127.086.019        |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 35          | 36.311.982.721         | 29.209.488.646         |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                         | 36          | (481.844.439)          | (1.033.049.514)        |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                            |             | <u>153.966.010.504</u> | <u>116.950.646.887</u> |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  |             | 149.758.429.941        | 113.010.463.140        |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | 4.207.580.563          | 3.940.183.747          |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 37          | 1.864                  | 1.688                  |

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý I năm 2026**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| <b>Mã số</b>                                       | <b>CHỈ TIÊU</b>                                                                            | <b>Thuyết minh</b> | <b>Quý I năm 2026<br/>VND</b> | <b>Quý I năm 2025<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                            |                    |                               |                               |
| <b>01</b>                                          | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                             |                    | <b>189.796.148.786</b>        | <b>145.127.086.019</b>        |
|                                                    | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                         |                    |                               |                               |
| 02                                                 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          |                    | 69.532.180.532                | 60.059.334.130                |
| 03                                                 | - Các khoản dự phòng                                                                       |                    | 2.953.305.586                 | 3.198.923.752                 |
| 04                                                 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |                    | (36.370.995)                  | (1.738.393.947)               |
| 05                                                 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              |                    | (4.159.868.443)               | (2.588.295.342)               |
| 06                                                 | - Chi phí đi vay                                                                           |                    | 23.906.033.470                | 17.418.027.185                |
| <b>08</b>                                          | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                    |                    | <b>281.991.428.936</b>        | <b>221.476.681.797</b>        |
| 09                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            |                    | (136.888.090.078)             | 22.536.798.933                |
| 10                                                 | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  |                    | 15.211.054.198                | 48.362.722.860                |
| 11                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            |                    | (184.585.406.895)             | (43.677.673.949)              |
| 12                                                 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                           |                    | 3.063.831.326                 | (2.540.432.152)               |
| 13                                                 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        |                    | (16.854.133.799)              | 1.489.684.822                 |
| 14                                                 | - Chi phí đi vay đã trả                                                                    |                    | (22.165.990.201)              | (17.538.974.104)              |
| 15                                                 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        |                    | (68.902.989.237)              | (41.769.579.160)              |
| 17                                                 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   |                    | (7.064.524.328)               | (10.915.141.708)              |
| <b>20</b>                                          | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |                    | <b>(136.194.820.078)</b>      | <b>177.424.087.339</b>        |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                            |                    |                               |                               |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác                   |                    | (141.850.006.584)             | (111.068.103.043)             |
| 22                                                 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            |                    | 2.671.938.638                 | 24.386.880.621                |
| 23                                                 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |                    | (57.706.100.909)              | -                             |
| 24                                                 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                |                    | -                             | 3.540.000.000                 |
| 27                                                 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     |                    | 983.594.460                   | 2.679.545.551                 |
| <b>30</b>                                          | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           |                    | <b>(195.900.574.395)</b>      | <b>(80.461.676.871)</b>       |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                            |                    |                               |                               |
| 31                                                 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             |                    | 160.599.457.000               | -                             |
| 33                                                 | 2. Tiền thu từ đi vay                                                                      |                    | 1.302.077.747.688             | 1.241.767.956.584             |
| 34                                                 | 3. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     |                    | (1.358.532.892.233)           | (1.355.154.660.161)           |
| 36                                                 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 |                    | (24.612.000)                  | (66.924.919.000)              |
| <b>40</b>                                          | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        |                    | <b>104.119.700.455</b>        | <b>(180.311.622.577)</b>      |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý I năm 2026**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
*(Tiếp theo)*

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Quý I năm 2026    | Quý I năm 2025   |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
|       |                                                         |             | VND               | VND              |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | (227.975.694.018) | (83.349.212.109) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 655.288.152.328   | 470.850.849.148  |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 1.970.051.726     | 1.738.393.947    |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 3           | 429.282.510.036   | 389.240.030.986  |

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



**NGUYỄN SỸ HÒE**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Vốn điều lệ của Công ty Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 803.260.840.000 VND, tương đương 80.326.084 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 6.979 người (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 6.914 người).

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

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

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

**Cấu trúc tập đoàn**

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm:

| Tên công ty con                          | Địa chỉ                          | Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt  | Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai      | 100%                              | Khai thác, chế biến đá     |
| 2. Công ty CP Đá Universal               | P. Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh | 60%                               | Kinh doanh, chế biến đá    |
| 3. Công ty CP Vina G7                    | P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai      | 75%                               | Kinh doanh, chế biến gỗ    |
| 4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định     | P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai    | 100%                              | Mua bán, sửa chữa xe ô tô  |
| 5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng       | P. Hòa Cường, TP Đà Nẵng         | 100%                              | Mua bán, sửa chữa xe ô tô  |
| 6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai     | P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai      | 100%                              | Kinh doanh, chế biến gỗ    |
| 7. Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH     | Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk         | 70%                               | Khai thác, chế biến đá     |
| 8. Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài | P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai    | 100%                              | Kinh doanh bất động sản    |



| Tên công ty con                                     | Địa chỉ                       | Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 9. Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên       | Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk    | 100%                              | Khai thác, chế biến đá                  |
| 10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát    | Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa  | 99%                               | Khai thác, chế biến đá                  |
| 11. Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận                | P. Đông Hải, Tỉnh Khánh Hòa   | 98%                               | Sản xuất, chế biến đá                   |
| 12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài   | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai  | 100%                              | Sản xuất, chế biến đá                   |
| 13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định           | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai      | 100%                              | Sản xuất giường, tủ, bàn ghế            |
| 14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định | P. Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai | 100%                              | Sản xuất, chế biến đá và bột đá         |
| 15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái             | Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai    | 100%                              | Khai thác, chế biến đá                  |
| 16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa           | Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hòa    | 100%                              | Khai thác, chế biến đá                  |
| 17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai            | Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai  | 100%                              | Khai thác, chế biến đá                  |
| 18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home                   | P. Hạnh Thông, TP Hồ Chí Minh | 100%                              | Thương mại các sản phẩm gỗ, đá          |
| 19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị            | P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai | 60%                               | Kinh doanh bất động sản                 |
| 20. Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều                  | Phường Bình An, tỉnh Gia Lai  | 100%                              | Sản xuất dăm gỗ, viên nén               |
| 21. Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt Cao Cấp Phú Tài       | Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai      | 100%                              | Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác |
| 22. Công ty cổ phần Lâm Nghiệp An Phú               | P. Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai | 98%                               | Sản xuất dăm gỗ, viên nén               |

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

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất



Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

#### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

## **2.4 Ước tính kế toán**

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

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

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

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

## **2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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



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

## **2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

## **2.7 Lợi thế thương mại**

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

## **2.8 Các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Tập đoàn loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn



chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tập đoàn trước khi xác định phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó, Tập đoàn điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

## **2.9 Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.10 Hàng tồn kho**

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

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



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

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

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

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

## **2.11 Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

## **2.12 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

## **2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



## **2.14 Thuê hoạt động**

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

## **2.15 Chi phí chờ phân bổ**

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 12 tháng. Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

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

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

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

## **2.17 Vay**

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

## **2.18 Chi phí đi vay**

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

## **2.19 Chi phí phải trả**



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

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

## **2.20 Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.21 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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



## **2.22 Doanh thu**

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

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## **2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

## **2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**



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

## **2.25 Chi phí tài chính**

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

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

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

## **2.26 Chi phí bán hàng**

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

## **2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

## **2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

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



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

*Chính sách ưu đãi thuế*  
*Chính sách ưu đãi thuế*

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

| Dự án                                                                                                             | Văn bản                                                                                                                                                                                  | Các ưu đãi về thuế TNDN                                                                                                                                                                                                                                                            | Ưu đãi đang được hưởng                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai             | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)                                           | Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2022 | Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN |
| Nhà máy Chế biến gỗ Phù Cát tại Lô B1-B7 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai                       | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4421721746 ngày 23 tháng 01 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)                                           | Được miễn 4 năm thuế TNDN kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2018                                                                               | Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN                        |
| Nhà máy Chế biến đá thạch anh cao cấp tại Khu công nghiệp Dệt may Nhơn Trạch, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai        | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7675111413 ngày 30 tháng 07 năm 2019 được cấp bởi Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai                                                             | Được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2021                                                                                                  | Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN                        |
| Nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp tại lô B8, B9 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai           | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6053867564 ngày 08 tháng 10 năm 2024 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)                                           | Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế                                                                                                                                                  | Chưa phát sinh thu nhập chịu thuế                                                |
| Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai | Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1345282631 ngày 04 tháng 04 năm 2019, thay đổi lần 3 ngày 15 tháng 02 năm 2025 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) | Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời gian 15 năm                                                                                                     | Áp dụng hưởng ưu đãi bắt đầu từ kỳ tính thuế năm 2026                            |

*Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế suất nêu trên, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN

## 2.29 Lãi trên cổ phiếu

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



### 2.30 Các bên liên quan

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

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

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

### 2.31 Thông tin bộ phận

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

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

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                              | 31/03/2026<br>VND             | 01/01/2026<br>VND             |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                                     | 23.115.100.763                | 29.298.085.327                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn              | 343.995.185.013               | 555.167.427.912               |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 54.783.720.222                | 69.621.496.733                |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 18.983.089.729                | 121.169.296.690               |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                      | 88.742.484.401                | 139.068.717.261               |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam            | 98.827.851.319                | 101.088.964.038               |
| Các ngân hàng khác                           | 82.658.039.342                | 124.218.953.190               |
| Tiền đang chuyển                             | -                             | 60.000.000                    |
| Các khoản tương đương tiền (i)               | 62.172.224.260                | 70.762.639.089                |
|                                              | <b><u>429.282.510.036</u></b> | <b><u>655.288.152.328</u></b> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 62.172.224.260 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.75%/năm.



#### 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                | 31/03/2026             |                 | 01/01/2026             |                 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b>         |                        |                 |                        |                 |
| Tiền gửi có kỳ hạn (ii)        | 5.334.722.053          | -               | 4.134.722.053          |                 |
| Chứng chỉ tiền gửi (iii)       | 96.312.636.223         | -               | 86.321.535.314         |                 |
| Các khoản cho vay (iv)         | 118.115.000.000        | -               | 71.600.000.000         |                 |
| <b>Bên khác</b>                | <b>100.215.000.000</b> |                 | <b>50.000.000.000</b>  |                 |
| Bà Đào Thị Liên                | 25.000.000.000         |                 | 25.000.000.000         |                 |
| Bà Lê Thị Trang                | 25.000.000.000         |                 | 25.000.000.000         |                 |
| Ông Trần Văn Chuân             | 50.215.000.000         |                 |                        |                 |
| <b>Bên liên quan</b>           | <b>17.900.000.000</b>  |                 | <b>21.600.000.000</b>  |                 |
| Công ty CP Đầu tư An Phát Land | 17.900.000.000         |                 | 21.600.000.000         |                 |
|                                | <b>219.762.358.276</b> | <b>-</b>        | <b>162.056.257.367</b> |                 |

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm:

- Tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bình Định với lãi suất 4,5%/năm

- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, giá trị 1.200.000.000 VND và 2.534.722.053 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất lần lượt là 6,0%/năm và 4,9%/năm.

(iii) Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 48 tháng, giá trị 96.312.636.223 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam phát hành.

(iv) Cho vay ngắn hạn tại ngày 31/03/2026 theo các hợp đồng đã ký giữa tập đoàn và các cá nhân, tổ chức; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích sử dụng tiền vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư theo quy định của pháp luật; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống; hình thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.



**b) Chứng khoán kinh doanh**

|                                                   | Mã CK | 31/03/2026            |                       |                        | 01/01/2026            |                       |                        |
|---------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                   |       | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn MaSan                    | MSN   | 10.611.476.361        | 9.815.000.000         | (796.476.361)          | -                     | -                     | -                      |
| Công ty Cổ phần FPT                               | FPT   | 16.355.593.739        | 13.986.000.000        | (2.369.593.739)        | -                     | -                     | -                      |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam | CTG   | 5.061.056.000         | 4.888.000.000         | (173.056.000)          | -                     | -                     | -                      |
| 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           |                        | 450.000.000           |                       |                        |
| Chứng khoán và công cụ tài chính khác             |       | 25.534.058.200        | 25.441.769.303        | (92.288.897)           | 11.509.667.030        | 11.413.600.000        | (290.331.526)          |
|                                                   |       | <b>58.012.184.300</b> | <b>54.580.769.303</b> | <b>(3.431.414.997)</b> | <b>41.158.050.501</b> | <b>38.320.900.000</b> | <b>(2.581.414.997)</b> |

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 2025 và 31 tháng 03 năm 2026.

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



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

|                                          | Địa chỉ | 31/03/2026             |                                                    | 01/01/2026             |                                                    |
|------------------------------------------|---------|------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
|                                          |         | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i) | Đắk Lắk | 49,01%                 | 17.797.102.052                                     | 49,01%                 | 17.844.256.801                                     |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà (ii)    | Gia Lai | 50,00%                 | 239.318.791.225                                    | 50,00%                 | 239.419.186.259                                    |
|                                          |         |                        | <b><u>257.115.893.277</u></b>                      |                        | <b><u>257.263.443.060</u></b>                      |

(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 03 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Yên là 49,01%.

(ii) Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà ("Phú Tài Vân Hà") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 14 tháng 03 năm 2023. Trụ sở chính của Phú Tài Vân Hà tại: Tầng 3 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Vân Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Vân Hà là 50%.



## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                      | 31/03/2026             |                         | 01/01/2026             |                         |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                      | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|                                      | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                   |                        |                         |                        |                         |
| <b>Bên liên quan</b>                 | <b>3.071.550.234</b>   | -                       | <b>3.071.550.234</b>   | -                       |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 3.071.550.234          | -                       | 3.071.550.234          | -                       |
| <b>Bên khác</b>                      | <b>993.296.930.640</b> | <b>(89.176.678.409)</b> | <b>927.023.869.272</b> | <b>(87.449.990.797)</b> |
| Masterbrand Cabinets INC             | 85.605.831.967         | -                       | 113.866.120.229        | -                       |
| Brico Depot Sas                      | 42.969.705.691         | -                       | 5.901.146.347          | -                       |
| Carrefour Imports SAS                | 3.785.588.594          | -                       | 16.830.277.557         | -                       |
| Forest Products Distributors Inc     | 40.239.635.579         | -                       | 23.253.229.774         | -                       |
| B and Q Plc                          | 46.531.746.532         | -                       | 8.535.177.337          | -                       |
| Noble House Home Furnishings LLC (i) | 65.293.435.201         | (65.293.435.201)        | 65.293.435.201         | (65.293.435.201)        |
| Atlas International Inc              | 14.402.175.233         | -                       | 30.892.739.393         | -                       |
| Apt Global Trading                   | 36.892.428.973         | -                       | 35.050.584.122         | -                       |
| Melissa & Doug LLC                   | 3.902.515.354          | -                       | 19.092.530.097         | -                       |
| Fast Direct Corp                     | 79.700.007.842         | -                       | 71.920.579.831         | -                       |
| Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê             | 1.776.839.712          | -                       | 8.679.285.887          | -                       |
| Các khách hàng khác                  | 572.197.019.962        | (23.883.243.208)        | 527.708.763.497        | (22.156.555.596)        |
|                                      | <b>996.368.480.874</b> | <b>(89.176.678.409)</b> | <b>930.095.419.506</b> | <b>(87.449.990.797)</b> |

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Công ty đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 65,29 tỷ VND (chiếm 100% giá trị của khoản nợ phải thu).



## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                           | 31/03/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên              | 18.000.000.000         | -                      | 18.000.000.000         | -                      |
| Công ty TNHH Công nghệ Hưng Lợi           | 33.389.484.064         | -                      | 24.246.266.064         | -                      |
| Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh | 47.855.502.500         | -                      | 18.497.558.530         | -                      |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405      | 50.000.000.000         | -                      | 50.000.000.000         | -                      |
| Các người bán khác                        | 208.387.474.687        | (1.327.070.700)        | 153.648.973.141        | (1.501.820.700)        |
|                                           | <b>357.632.461.251</b> | <b>(1.327.070.700)</b> | <b>264.392.797.735</b> | <b>(1.501.820.700)</b> |

## 7 PHẢI THU KHÁC

|                                                                                  | 31/03/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                  | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                               |                        |                        |                        |                        |
| Phải thu về lãi tiền gửi                                                         | 4.713.087.030          | -                      | 3.139.902.338          | -                      |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                                        | 3.767.502.500          | -                      | 2.260.501.500          | -                      |
| Phải thu về tạm ứng (i)                                                          | 23.259.553.643         | (1.824.300.000)        | 28.000.191.038         | (1.824.300.000)        |
| Nguyễn Bích Diễm                                                                 | 1.515.000.000          |                        | 3.006.000.000          |                        |
| Nguyễn Hữu Tâm                                                                   | 2.650.000.000          |                        | 3.429.358.616          |                        |
| Các cá nhân khác                                                                 | 19.094.553.643         |                        | 21.564.832.422         |                        |
| Ký cược, ký quỹ các                                                              | 1.100.828.654          | -                      | 416.000.000            | -                      |
| Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (ii) | 55.250.000.000         | -                      | 55.250.000.000         | -                      |
| Phải thu tiền bán chứng khoán                                                    | 17.681.909.753         | -                      | 3.812.860.430          | -                      |
| Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN                                                | 1.726.674.662          | -                      | 1.614.672.458          | -                      |
| Các khoản phải thu về phí bảo tri (iii)                                          | 2.655.003.144          | -                      | 2.804.593.974          | -                      |
| Phải thu khác                                                                    | 30.493.332.486         | -                      | 5.561.696.847          | -                      |
|                                                                                  | <b>140.647.891.872</b> | <b>(1.824.300.000)</b> | <b>102.860.418.585</b> | <b>(1.824.300.000)</b> |

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



- (ii) Đây là tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn để Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh theo đề nghị của bên được bảo lãnh là Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác và các tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đình, xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai.
- (iii) Tiền kinh phí bảo trì 2% của các căn chung cư chưa bán của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) mà Tập đoàn đã xác định theo quy định hiện hành và nộp cho Ban quản trị chung cư. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được thu lại từ người mua khi các căn hộ còn lại của dự án được bán.

**b) Dài hạn**

|                                                                |                       |          |                       |          |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| Phải thu về tạm ứng                                            | 2.864.117.230         | -        | 3.030.037.230         | -        |
| Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất | 2.384.573.130         | -        | 2.384.573.130         | -        |
| (iv)                                                           |                       |          |                       |          |
| Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (v)           | 20.809.210.365        | -        | 20.469.611.441        | -        |
| Ký cược, ký quỹ khác                                           | 2.183.764.236         | -        | 467.700.000           | -        |
| Phải thu khác                                                  | -                     | -        | -                     | -        |
|                                                                | <b>28.241.664.961</b> | <b>-</b> | <b>26.351.921.801</b> | <b>-</b> |

**c) Trong đó: Bên liên quan**

|                                      |                      |          |                      |          |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 3.767.502.500        | -        | 2.260.501.500        | -        |
|                                      | <b>3.767.502.500</b> | <b>-</b> | <b>2.260.501.500</b> | <b>-</b> |

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

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

**8 NỢ XẤU**

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

|                                  | 31/03/2026            |                        | 01/01/2026            |                        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                  | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| Noble House Home Furnishings LLC | 65.293.435.201        | -                      | 65.293.435.201        | -                      |
| Công ty TNHH Tân Cương           | 1.175.007.342         | -                      | 1.175.007.342         | -                      |
| Các đối tượng khác               | 27.030.313.912        | 1.170.707.346          | 26.896.487.479        | 2.588.818.525          |
|                                  | <b>93.498.756.455</b> | <b>1.170.707.346</b>   | <b>93.364.930.022</b> | <b>2.588.818.525</b>   |



## 9 HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/03/2026               |                        | 01/01/2026               |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        |
| Hàng mua đang đi đường              | 1.473.554.874            | -                      | 1.533.395.506            | -                      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 456.816.170.123          | -                      | 483.063.177.756          | -                      |
| Công cụ, dụng cụ                    | 386.516.116              | -                      | 207.778.922              | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 668.198.169.283          | (1.130.136.560)        | 638.561.022.273          | (1.130.136.560)        |
| - Sản phẩm đá, gỗ                   | 294.113.674.611          | (1.130.136.560)        | 374.654.356.728          | (1.130.136.560)        |
| - Bất động sản (i)                  | 369.252.227.552          | -                      | 261.646.558.420          | -                      |
| - Dịch vụ sửa chữa ô tô             | 4.832.267.120            | -                      | 2.260.107.125            | -                      |
| Sản phẩm                            | 562.425.671.161          | -                      | 608.459.769.430          | -                      |
| - Bất động sản (ii)                 | 404.084.066.290          | -                      | 479.643.883.265          | -                      |
| - Sản phẩm đá, gỗ                   | 158.341.604.871          | -                      | 128.815.886.165          | -                      |
| Hàng hoá                            | 80.264.316.752           | -                      | 52.950.308.620           | -                      |
|                                     | <b>1.769.564.398.309</b> | <b>(1.130.136.560)</b> | <b>1.784.775.452.507</b> | <b>(1.130.136.560)</b> |

(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 m<sup>2</sup>, bao gồm 421 lô đất ở tương đương tổng diện tích 48,846 m<sup>2</sup> 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 03 năm 2026, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

(ii) Thành phẩm bất động sản của Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 03 năm 2026, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bàn giao 86 căn hộ, còn lại 194 căn hộ.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm 31/03/2026 là các sản phẩm gỗ, đá có giá trị 62.195.528.272 VND và sản phẩm dở dang của Dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai) có giá trị 369.252.227.552 VND



## 10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 31/03/2026             | 01/01/2026             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                        |
| Chi phí phục vụ khai thác mỏ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.071.926.952          | 602.077.692            |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9.044.371.456          | 12.386.801.633         |
| Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9.668.703.556          | 7.174.465.781          |
| Chi phí tiền bảo hiểm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.302.938.723          | 9.677.653.948          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12.370.428.557         | 7.557.629.991          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>37.458.369.244</b>  | <b>37.398.629.045</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                        |
| Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 143.477.656.496        | 144.723.425.902        |
| Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 44.339.678.825         | 44.621.258.825         |
| Chi phí phục vụ khai thác mỏ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 19.241.000.043         | 25.186.875.218         |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8.749.510.941          | 7.701.676.621          |
| Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12.969.267.629         | 13.915.889.184         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11.487.125.162         | 8.251.641.787          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>240.264.239.096</b> | <b>244.400.767.537</b> |
| (i) Công ty và các công ty con có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Bình Định, Đồng Nai, Phú Yên, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Công ty và các công ty con đã thanh toán trước cho thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hàng năm theo thời hạn thuê. |                        |                        |



## 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị        | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ hữu hình<br>khác | Cộng                     |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                               | VND                       | VND                      | VND                                | VND                          | VND                   | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                          |                                    |                              |                       |                          |
| Số dư đầu năm                 | 1.359.121.686.432         | 1.932.362.725.690        | 389.111.285.573                    | 8.098.721.005                | 157.002.064           | 3.688.851.420.764        |
| Mua trong năm                 | -                         | 3.469.119.259            | 1.302.397.273                      | 375.000.000                  | -                     | 5.146.516.532            |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | 378.454.630               | 2.462.582.867            | -                                  | -                            | -                     | 2.841.037.497            |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (6.036.558.381)          | (699.223.635)                      | -                            | -                     | (6.735.782.016)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>1.359.500.141.062</b>  | <b>1.932.257.869.435</b> | <b>389.714.459.211</b>             | <b>8.473.721.005</b>         | <b>157.002.064</b>    | <b>3.690.103.192.777</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                          |                                    |                              |                       |                          |
| Số dư đầu năm                 | 666.053.456.778           | 1.114.425.682.008        | 214.826.923.537                    | 4.335.631.615                | 157.002.064           | 1.999.798.696.001        |
| Khấu hao trong năm            | 16.762.378.997            | 40.510.438.399           | 8.601.406.819                      | 204.948.987                  | -                     | 66.079.173.202           |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | (3.646.651.726)          | (513.279.943)                      | -                            | -                     | (4.159.931.669)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>682.815.835.775</b>    | <b>1.151.289.468.681</b> | <b>222.915.050.413</b>             | <b>4.540.580.602</b>         | <b>157.002.064</b>    | <b>2.061.717.937.534</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                          |                                    |                              |                       |                          |
| Tại ngày đầu năm              | 693.068.229.654           | 817.937.043.683          | 174.284.362.037                    | 3.763.089.390                | -                     | 1.689.052.724.763        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>676.684.305.287</b>    | <b>780.968.400.755</b>   | <b>166.799.408.799</b>             | <b>3.933.140.403</b>         | <b>-</b>              | <b>1.628.385.255.243</b> |

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 03 năm 2026 là 652.202.134.862 VND

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 562.795.263.143 VND



**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Chi phí đền bù<br>giải phóng mặt<br>VND | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Quyền khai<br>thác mỏ<br>VND | Phần mềm<br>quản lý<br>VND | TSCĐ vô hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                         |                             |                              |                            |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | 11.755.395.393                          | 10.147.439.000              | 13.257.407.242               | 9.445.520.000              | 2.423.318.918               | 47.029.080.553        |
| Mua trong năm                 | -                                       | -                           | -                            | -                          | -                           | -                     |
| Tăng do mua thêm công ty con  | -                                       | -                           | -                            | -                          | -                           | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                                       | -                           | -                            | -                          | -                           | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>11.755.395.393</b>                   | <b>10.147.439.000</b>       | <b>13.257.407.242</b>        | <b>9.445.520.000</b>       | <b>2.423.318.918</b>        | <b>47.029.080.553</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                         |                             |                              |                            |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | 11.414.304.783                          | 4.102.263.410               | 4.784.501.625                | 442.499.996                | 1.346.999.046               | 22.090.568.860        |
| Khấu hao trong năm            | 39.511.328                              | 118.386.070                 | 79.191.546                   | 406.109.999                | 164.430.353                 | 807.629.296           |
| Tăng do mua thêm công ty con  | -                                       | -                           | -                            | -                          | -                           | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                                       | -                           | -                            | -                          | -                           | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>11.453.816.111</b>                   | <b>4.220.649.480</b>        | <b>4.863.693.171</b>         | <b>848.609.995</b>         | <b>1.511.429.399</b>        | <b>22.898.198.156</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                         |                             |                              |                            |                             |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 341.090.610                             | 6.045.175.590               | 8.472.905.617                | 9.003.020.004              | 1.076.319.872               | 24.938.511.693        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>301.579.282</b>                      | <b>5.926.789.520</b>        | <b>8.393.714.071</b>         | <b>8.596.910.005</b>       | <b>911.889.519</b>          | <b>24.130.882.397</b> |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 9.040.677.465 VND.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 6.468.084.216 VND



### 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Nhà                  | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 5.682.906.669        | 5.682.906.669        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>5.682.906.669</b> | <b>5.682.906.669</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                      |
| Số dư đầu năm                 | 757.720.880          | 757.720.880          |
| Khấu hao trong năm            | 56.829.066           | 56.829.066           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>814.549.946</b>   | <b>814.549.946</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 4.925.185.789        | 4.925.185.789        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>4.868.356.723</b> | <b>4.868.356.723</b> |

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là phần sàn có diện tích 411,03 m<sup>2</sup> tại tầng 1 và 2 của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế đến đầu năm là 757.720.880 VND; khấu hao trong năm là 56.829.066 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 03 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỒI DANG

|                                        | 31/03/2026             | 01/01/2026            |          |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|
|                                        | Giá trị                | Giá trị               | Dự phòng |
|                                        | VND                    | VND                   | VND      |
| <b>Mua sắm</b>                         | <b>94.159.338.743</b>  | <b>11.177.390.437</b> |          |
| - Máy móc thiết bị ngành đá            | 28.203.996.031         | 7.433.101.025         |          |
| - Máy móc thiết bị ngành gỗ            | 7.467.059.042          | 3.744.289.412         |          |
| - Dự án nhà máy viên nén Vạn Ninh (i)  | 58.488.283.670         | -                     |          |
| <b>Xây dựng cơ bản</b>                 | <b>133.250.377.113</b> | <b>32.535.594.112</b> |          |
| - Dự án nhà máy viên nén Phúc Tân Kiều | 64.537.947.480         | 3.387.371.518         |          |
| - Các dự án khác                       | 68.712.429.633         | 29.148.222.594        |          |
|                                        | <b>227.409.715.856</b> | <b>43.712.984.549</b> |          |

(i) Dự án Nhà máy chế biến đá granite, sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản tại thôn Lâm Điền, xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa được đầu tư theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0585350763



cấp lần đầu ngày 05/10/2007, điều chỉnh lần thứ 4 ngày 28/10/2025 do BQL Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa cấp, tổng vốn đầu tư dự án khoảng 134 tỷ VNĐ

**15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                                       | <u>Quý I năm 2026</u><br>VNĐ | <u>Quý I năm 2025</u><br>VNĐ |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số dư đầu năm                         | 24.917.904.749               | 8.840.095.922                |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm |                              |                              |
| Số phân bổ trong năm                  | 1.061.199.562                | 781.158.857                  |
| <b>Số dư cuối năm</b>                 | <b><u>23.856.705.187</u></b> | <b><u>8.058.937.065</u></b>  |

**16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                  | <u>31/03/2026</u>             |                               | <u>01/01/2026</u>             |                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                  | <u>Giá trị</u>                | <u>Số có khả năng trả nợ</u>  | <u>Giá trị</u>                | <u>Số có khả năng trả nợ</u>  |
|                                                  | VND                           | VND                           | VND                           | VND                           |
| <b>Bên liên quan</b>                             | <b>4.041.040.054</b>          | <b>4.041.040.054</b>          | <b>3.071.550.234</b>          | <b>3.071.550.234</b>          |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên             | 4.041.040.054                 | 4.041.040.054                 | 3.071.550.234                 | 3.071.550.234                 |
| <b>Bên khác</b>                                  | <b>436.531.623.551</b>        | <b>436.531.623.551</b>        | <b>551.012.582.358</b>        | <b>551.012.582.358</b>        |
| Công ty TNHH Hoàng Giang                         | 15.719.593.103                | 15.719.593.103                | 13.938.774.041                | 13.938.774.041                |
| Công ty TNHH Thương mại Quốc tế                  | 6.429.388.320                 | 6.429.388.320                 | 5.304.044.044                 | 5.304.044.044                 |
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành | 5.585.068.135                 | 5.585.068.135                 | 6.080.480.916                 | 6.080.480.916                 |
| Công ty TNHH Toàn Cầu D&V                        | 3.410.543.593                 | 3.410.543.593                 | 11.217.799.409                | 11.217.799.409                |
| Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông                  | 22.981.899.902                | 22.981.899.902                | 27.490.312.910                | 27.490.312.910                |
| Các người bán khác                               | 382.405.130.498               | 382.405.130.498               | 486.981.171.038               | 486.981.171.038               |
|                                                  | <b><u>440.572.663.605</u></b> | <b><u>440.572.663.605</u></b> | <b><u>554.084.132.592</u></b> | <b><u>554.084.132.592</u></b> |

**17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                          | <u>31/03/2026</u><br>VNĐ     | <u>01/01/2026</u><br>VNĐ      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i) | 16.596.467.447               | 45.132.802.262                |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Huy Hùng                    | 6.946.862.715                | 12.832.913.145                |
| Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Thành Công                  | 7.855.209.851                | 10.857.941.237                |
| Các khách hàng khác                                      | 45.652.853.051               | 40.683.399.731                |
|                                                          | <b><u>77.051.393.064</u></b> | <b><u>109.507.056.375</u></b> |



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

**18 PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

|                           | <u>31/03/2026</u>           | <u>01/01/2026</u>           |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | VND                         | VND                         |
| Cổ tức lợi nhuận phải trả | 3.428.787.800               | 3.453.399.800               |
|                           | <u><b>3.428.787.800</b></u> | <u><b>3.453.399.800</b></u> |



**19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                        | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                        | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 122.925.160            | 10.246.890.914         | 32.077.159.329           | 36.184.428.674              | 437.749.984             | 6.577.371.553           |
| Thuế xuất, nhập khẩu                   | -                      | -                      | 499.172.983              | 499.172.983                 | -                       | -                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 330.718.498            | 67.669.583.670         | 36.313.659.781           | 68.902.989.237              | 156.068.115             | 34.905.603.831          |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 17.953.406             | 457.887.718            | 1.962.690.632            | 1.944.805.214               | 134.297.556             | 592.117.286             |
| Thuế tài nguyên                        | -                      | 3.210.673.145          | 8.484.755.595            | 8.472.021.020               | -                       | 3.223.407.720           |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất          | 6.229.435.561          | -                      | 81.609.159.811           | 43.789.217.648              | 3.115.426               | 31.593.622.028          |
| Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác | -                      | 11.958.299.126         | 4.705.719.232            | 5.166.051.948               | 500.000.000             | 11.997.966.410          |
|                                        | <b>6.701.032.625</b>   | <b>93.543.334.573</b>  | <b>165.652.317.363</b>   | <b>164.958.686.724</b>      | <b>1.231.231.081</b>    | <b>88.890.088.828</b>   |

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

## 20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                  | 31/03/2026            | 01/01/2026            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | VND                   | VND                   |
| Trích trước chi phí dự án bất động sản           | 37.990.065.106        | 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                    | 8.335.901.966         | 8.321.992.941         |
| Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển          | 2.027.959.066         | 2.238.607.098         |
| Trích trước tiền thuê đất                        | 3.444.137.335         | 1.046.727.318         |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới            | 753.775.927           | 1.404.165.706         |
| Chi phí đi vay                                   | 1.815.256.583         | 364.355.817           |
| Chi phí phải trả khác                            | 8.036.617.163         | 7.039.971.201         |
|                                                  | <b>76.153.713.146</b> | <b>95.208.656.112</b> |

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

## 21 PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                      | 31/03/2026            | 01/01/2026            |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   |                       |                       |
| Kinh phí công đoàn                                   | 9.138.040.729         | 7.872.564.963         |
| Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN                         | 4.781.480.055         | 426.486.118           |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                        | 3.674.151.699         | 1.646.366.683         |
| Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam                  | 200.000.000           | 200.000.000           |
| Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác           | 2.846.954.385         | 2.557.811.882         |
| Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng | 8.027.302.219         | 7.885.268.719         |
| Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn                    | 2.294.174.387         | 3.541.073.615         |
| Phải trả về tạm ứng                                  | 263.298.756           | 216.869.008           |
| Phải trả khác                                        | 7.953.473.467         | 5.992.903.575         |
|                                                      | <b>39.178.875.697</b> | <b>30.339.344.563</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                    |                       |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                         | 278.173.200           | 278.173.200           |
|                                                      | <b>278.173.200</b>    | <b>278.173.200</b>    |



22 VAY

|                                              | 01/01/2026               |                          | Trong năm                |                          | 31/03/2026               |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                              | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
|                                              | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>a) Vay ngắn hạn (i)</b>                   |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Vay ngắn hạn                                 | 1.537.382.190.907        | 1.537.382.190.907        | 1.181.432.221.213        | 1.198.731.673.521        | 1.520.082.738.599        | 1.520.082.738.599        |
| <b>Bên khác</b>                              | <b>1.316.222.190.907</b> | <b>1.316.222.190.907</b> | <b>1.181.432.221.213</b> | <b>1.176.231.673.521</b> | <b>1.321.422.738.599</b> | <b>1.321.422.738.599</b> |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 440.954.403.428          | 440.954.403.428          | 255.437.753.285          | 364.736.426.539          | 331.655.730.174          | 331.655.730.174          |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                      | 318.289.859.070          | 318.289.859.070          | 337.001.652.026          | 332.105.710.603          | 323.185.800.493          | 323.185.800.493          |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam            | 299.451.286.647          | 299.451.286.647          | 193.614.801.438          | 270.268.415.728          | 222.797.672.357          | 222.797.672.357          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 117.093.084.800          | 117.093.084.800          | 293.522.263.701          | 97.060.271.080           | 313.555.077.421          | 313.555.077.421          |
| Các ngân hàng khác                           | 140.433.556.962          | 140.433.556.962          | 101.855.750.763          | 112.060.849.571          | 130.228.458.154          | 130.228.458.154          |
| <b>Bên liên quan</b>                         | <b>221.160.000.000</b>   | <b>221.160.000.000</b>   | -                        | <b>22.500.000.000</b>    | <b>198.660.000.000</b>   | <b>198.660.000.000</b>   |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà             | 221.160.000.000          | 221.160.000.000          | -                        | 22.500.000.000           | 198.660.000.000          | 198.660.000.000          |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả                | 38.747.698.536           | 38.747.698.536           | 15.300.000.000           | 23.397.465.634           | 30.650.232.902           | 30.650.232.902           |
|                                              | <b>1.576.129.889.443</b> | <b>1.576.129.889.443</b> | <b>1.196.732.221.213</b> | <b>1.222.129.139.155</b> | <b>1.550.732.971.501</b> | <b>1.550.732.971.501</b> |

**22 VAY**

|                                               | 01/01/2026             |                        | Trong năm              |                        | 31/03/2026             |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                               | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                         |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay dài hạn (ii)                              | 397.815.542.630        | 397.815.542.630        | 120.903.753.078        | 120.903.753.078        | 479.821.830.074        | 479.821.830.074        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam  | 161.763.748.868        | 161.763.748.868        | 72.121.916.630         |                        | 233.885.665.498        | 233.885.665.498        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam          | 96.836.437.251         | 96.836.437.251         | 33.280.132.448         | 26.900.000.000         | 103.216.569.699        | 103.216.569.699        |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                       | 74.215.356.511         | 74.215.356.511         | 15.501.704.000         | 7.247.465.634          | 82.469.594.877         | 82.469.594.877         |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn | 65.000.000.000         | 65.000.000.000         |                        | 4.750.000.000          | 60.250.000.000         | 60.250.000.000         |
|                                               | <b>397.815.542.630</b> | <b>397.815.542.630</b> | <b>120.903.753.078</b> | <b>159.801.218.712</b> | <b>479.821.830.074</b> | <b>479.821.830.074</b> |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng              | (38.747.698.536)       | (38.747.698.536)       | (15.300.000.000)       | (23.397.465.634)       | (30.650.232.902)       | (30.650.232.902)       |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>         | <b>359.067.844.094</b> | <b>359.067.844.094</b> |                        |                        | <b>449.171.597.172</b> | <b>449.171.597.172</b> |



(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                                                                                                                               | 31/03/2026               |                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                              |              |                                 |                                                                                                                                                 | USD                      | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn (VND)</b>                                    |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>1.069.049.861.817</b> |                        |
| <b>Bên liên quan</b>                                         |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>198.660.000.000</b>   |                        |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài<br>Văn Hà                          | 0,50%        | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Tín chấp                                                                                                                                        | 198.660.000.000          |                        |
| <b>Bên khác</b>                                              |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>870.389.861.817</b>   |                        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam              | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc thiết<br>bị (*)                                                                                                           | 7.501.970.142            |                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam                      | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng hệ thống dây<br>chuyền sản xuất, máy móc<br>thiết bị (*)                                                                          | 261.293.384.391          |                        |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                      | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc thiết<br>bị, quyền tài sản phát sinh từ<br>hợp đồng thuê lại quyền sử<br>dụng đất và cơ sở hạ tầng<br>khu công nghiệp (*) | 272.887.710.253          |                        |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương<br>Việt Nam                         | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng hệ thống dây<br>chuyền sản xuất, máy móc<br>thiết bị, hàng tồn kho (*)                                                            | 198.478.338.877          |                        |
| Ngân hàng HSBC Việt Nam                                      | Thả nổi      | Phục vụ hoạt                    | Thế chấp bằng nợ phải thu (*)                                                                                                                   | 74.741.600.285           |                        |
| Ngân hàng Nông nghiệp và<br>Phát triển Nông thôn Việt<br>Nam | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng hệ thống dây<br>chuyền sản xuất, máy móc<br>thiết bị (*)                                                                          | 55.486.857.869           |                        |
| <b>Vay ngắn hạn (USD)</b>                                    |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>17.658.594,69</b>     | <b>451.032.876.782</b> |
| <b>Bên khác</b>                                              |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>17.658.594,69</b>     | <b>451.032.876.782</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam              | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc,<br>thiết bị và dây chuyền sản<br>xuất (*)                                                                                | 12.135.565,67            | 306.053.107.279        |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                      | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Tín chấp và Thế chấp (*)                                                                                                                        | 1.916.154                | 50.298.090.240         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam                      | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc,<br>thiết bị và dây chuyền sản<br>xuất (*)                                                                                | 2.680.777                | 70.362.345.783         |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương<br>Việt Nam                         | Thả nổi      | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng máy móc,<br>thiết bị; phương tiện vận tải<br>(*)                                                                                  | 926.098,00               | 24.319.333.480         |
| <b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>                         |              |                                 | 36                                                                                                                                              |                          | <b>30.650.232.902</b>  |
|                                                              |              |                                 |                                                                                                                                                 | <b>1.550.732.971.501</b> |                        |

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

|                                                  | Loại tiền | Lãi suất<br>năm | Năm đáo<br>hạn | Mục đích vay                    | Hình thức đảm bảo                                                                    | 31/03/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bên khác</b>                                  |           |                 |                |                                 |                                                                                      | <b>479.821.830.074</b> | <b>397.815.542.630</b> |
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>thương Việt Nam          | VND       | Thả nổi         | 2028           | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Thế chấp bằng tài sản là máy<br>móc, thiết bị ngành gỗ (*)                           | 103.216.569.699        | 96.836.437.251         |
| Ngân hàng TMCP Quân<br>đội                       | VND       | Thả nổi         | 2030           | Phục vụ dự án                   | Thế chấp bằng máy móc, thiết<br>bị và dây chuyền sản xuất hình<br>thành từ dự án (*) | 82.469.594.877         | 74.215.356.511         |
| Ngân hàng Nông nghiệp<br>và Phát triển Nông thôn | VND       | Thả nổi         | 2030           | Phục vụ dự án                   | Thế chấp bằng máy móc, thiết<br>bị và dây chuyền sản xuất hình<br>thành từ dự án (*) | 60.250.000.000         | 65.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu<br>tư và Phát triển Việt Nam  | VND       | Thả nổi         | 2030           | Phục vụ dự án                   | Thế chấp bằng tài sản hình<br>thành từ dự án (*)                                     | 233.885.665.498        | 161.763.748.868        |
|                                                  |           |                 |                |                                 |                                                                                      | <b>479.821.830.074</b> | <b>397.815.542.630</b> |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng                 |           |                 |                |                                 |                                                                                      | (30.650.232.902)       | (40.140.373.536)       |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>            |           |                 |                |                                 |                                                                                      | <b>449.171.597.172</b> | <b>357.675.169.094</b> |



**23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|                                        | 01/01/2026            | Trong năm          | 31/03/2026                       |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                        | VND                   | Tăng<br>VND)       | Giảm<br>VND VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                     |                       |                    |                                  |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng  | 3.308.620.958         |                    | 179.375.921 3.129.245.037        |
|                                        | <b>3.308.620.958</b>  | <b>-</b>           | <b>179.375.921 3.129.245.037</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                      |                       |                    |                                  |
| Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)     | 13.044.316.606        | 554.343.895        | 13.598.660.501                   |
| Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii) | 6.350.400.000         | 176.400.000        | 6.526.800.000                    |
|                                        | <b>19.394.716.606</b> | <b>730.743.895</b> | <b>- 20.125.460.501</b>          |

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

## 24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                          | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư vốn<br>cổ phần<br>VND | Vốn khác của<br>chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận chưa<br>phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Cộng<br>VND              |
|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>               | <b>669.384.030.000</b>           |                                | <b>1.648.102.008.793</b>          | <b>585.810.663.087</b>             | <b>129.592.297.796</b>                    | <b>3.032.888.999.676</b> |
| Trích bổ sung vốn khác<br>tại công ty mẹ | -                                | -                              |                                   | -                                  | -                                         | -                        |
| Lãi trong năm trước                      | -                                | -                              | -                                 | 113.010.463.140                    | 3.940.183.747                             | 116.950.646.887          |
| Chia cổ tức bằng tiền                    | -                                | -                              | -                                 | (66.938.403.000)                   |                                           | (66.938.403.000)         |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi       | -                                | -                              | -                                 | (3.558.982.303)                    | (570.237.741)                             | (4.129.220.044)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>              | <b>669.384.030.000</b>           | <b>-</b>                       | <b>1.648.102.008.793</b>          | <b>628.323.740.924</b>             | <b>132.962.243.802</b>                    | <b>3.078.772.023.519</b> |
| Tăng vốn trong năm                       | 133.876.810.000                  | 27.143.897.000                 |                                   |                                    |                                           | 161.020.707.000          |
| Lãi trong năm nay                        | -                                | -                              | -                                 | 149.758.429.941                    | 4.207.580.563                             | 153.966.010.504          |
| Trích lập quỹ                            | -                                | -                              | -                                 | -                                  | -                                         | -                        |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi       | -                                | -                              | -                                 | (6.437.086.651)                    | (922.250.322)                             | (7.359.336.973)          |
| Chi phí của việc chào bán cổ phiếu       | -                                | (421.250.000)                  | -                                 |                                    | -                                         | (421.250.000)            |
| Tăng/giảm khác                           | -                                | -                              | -                                 | -                                  | (4.154.834)                               | (4.154.834)              |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                | <b>803.260.840.000</b>           | <b>26.722.647.000</b>          | <b>1.765.246.311.654</b>          | <b>915.959.431.659</b>             | <b>144.410.286.676</b>                    | <b>3.655.599.516.989</b> |



**b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu**

|                   | 31/03/2026             | Tỷ lệ          | 01/01/2026             | Tỷ lệ          |
|-------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                   | VND                    |                | VND                    |                |
| Ông Lê Vỹ         | 108.393.660.000        | 13,49%         | 90.340.230.000         | 13,50%         |
| Ông Lê Văn Thảo   | 69.953.820.000         | 8,71%          | 58.148.600.000         | 8,69%          |
| Ông Nguyễn Sỹ Hòe | 50.429.440.000         | 6,28%          | 41.878.290.000         | 6,26%          |
| Ông Lê Văn Lộc    | 49.901.140.000         | 6,21%          | 41.413.050.000         | 6,19%          |
| Các cổ đông khác  | 524.582.780.000        | 65,31%         | 437.603.860.000        | 65,37%         |
| <b>Cộng</b>       | <b>803.260.840.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>669.384.030.000</b> | <b>100,00%</b> |

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

|                                                          | Quý I năm 2026  | Quý I năm 2025  |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                          | VND             | VND             |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                         |                 |                 |
| - Vốn góp đầu năm                                        | 669.384.030.000 | 669.384.030.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm                                 | 133.876.810.000 |                 |
| - Vốn góp giảm trong năm                                 |                 |                 |
| - Vốn góp cuối năm                                       | 803.260.840.000 | 669.384.030.000 |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>                         |                 |                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm                     | 3.453.399.800   | 2.591.748.300   |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm                   | -               | 66.938.403.000  |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | -               | 66.938.403.000  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm       | 24.612.000      | 66.924.919.000  |
| + <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 24.612.000      | 66.924.919.000  |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm                | 3.428.787.800   | 2.605.232.300   |

**d) Cổ phiếu**

|                                                       | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                       | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành                        | 80.326.084 | 66.938.403 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                           | 80.326.084 | 66.938.403 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 80.326.084 | 66.938.403 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                           | 80.326.084 | 66.938.403 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu |            |            |

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

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

|                    | 31/03/2026  | 01/01/2026  |
|--------------------|-------------|-------------|
|                    | VND         | VND         |
| Từ 1 năm trở xuống | 545.454.545 | 632.812.145 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 862.492.909 | 862.492.909 |

**b) Tài sản thuê ngoài**

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

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

**c) Ngoại tệ các loại**

|     | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-----|-------------------|-------------------|
| USD | 1.903.743,95      | 759.356,30        |
| EUR | 5.936,25          | 29.697,98         |

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

|                     | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     | VND               | VND               |
| Nợ khó đòi đã xử lý | 5.848.978.892     | 5.848.978.892     |

**26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                             | <u>Quý I năm 2026</u>           | <u>Quý I năm 2025</u>           |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                             | VND                             | VND                             |
| Doanh thu bán hàng                          | 2.063.923.416.976               | 1.595.829.808.701               |
| - Doanh thu bán các sản phẩm đá             | 456.753.403.763                 | 382.333.988.936                 |
| - Doanh thu bán các sản phẩm gỗ, nhôm sắt   | 1.285.732.324.371               | 1.021.641.041.792               |
| - Doanh thu bán xe ô tô Toyota              | 208.034.392.943                 | 159.614.500.515                 |
| - Doanh thu bất động sản đã bán             | 106.779.331.000                 | 29.689.412.000                  |
| - Doanh thu bán hàng khác                   | 6.623.964.899                   | 2.550.865.458                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                  | 30.812.955.212                  | 24.399.144.315                  |
| - Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota | 30.598.070.571                  | 24.062.633.680                  |
| - Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng      | 214.884.641                     | 336.510.635                     |
|                                             | <b><u>2.094.736.372.188</u></b> | <b><u>1.620.228.953.016</u></b> |

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

|  |               |            |
|--|---------------|------------|
|  | 3.010.144.123 | 51.016.608 |
|--|---------------|------------|

**27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                   | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u>    |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|
|                   | VND                   | VND                      |
| Giảm giá hàng bán | -                     | 17.300.080               |
|                   | <b><u>-</u></b>       | <b><u>17.300.080</u></b> |



## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                                    | Quý I năm 2026           | Quý I năm 2025           |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | VND                      | VND                      |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán                        | 1.627.861.354.711        | 1.253.727.336.739        |
| - Giá vốn bán hàng hóa, sản phẩm đá                | 341.081.455.874          | 276.831.388.897          |
| - Giá vốn bán hàng hóa, sản phẩm gỗ, nhôm sắt      | 1.009.766.618.784        | 800.417.637.613          |
| - Giá vốn bán xe ô tô Toyota                       | 200.697.760.784          | 154.987.901.286          |
| - Giá vốn bất động sản đã bán                      | 75.616.646.041           | 20.897.987.157           |
| - Giá vốn bán hàng hóa khác                        | 698.873.228              | 592.421.786              |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                    | 24.077.665.803           | 18.937.345.471           |
| - Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô                 | 24.077.665.803           | 18.937.345.471           |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | -                        | -                        |
|                                                    | <b>1.651.939.020.514</b> | <b>1.272.664.682.210</b> |
| Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan            |                          |                          |
| Tổng giá trị mua vào:                              | 4.143.780.000            | -                        |
| (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)        |                          |                          |

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                      | Quý I năm 2026        | Quý I năm 2025        |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 2.556.779.152         | 2.100.959.874         |
| Lãi bán các khoản đầu tư                             | 3.594.257.938         | 1.017.422.780         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                          | 1.507.001.000         | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | 3.762.074.889         | 9.188.582.802         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 4.110.702.461         | 1.742.900.460         |
|                                                      | <b>15.530.815.440</b> | <b>14.049.865.916</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan   | 3.767.502.500         | -                     |
| (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)          |                       |                       |

### 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                                                  | Quý I năm 2026        | Quý I năm 2025        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí đi vay                                                                                   | 23.906.033.470        | 17.418.027.185        |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính                                                        | 4.262.320.319         | -                     |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm                                                         | 1.828.733.936         | 2.061.614.367         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm                                              | 4.074.331.466         | 4.506.513             |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư                                      | 850.000.000           | -                     |
| Chi phí tài chính khác                                                                           | -                     | 89.803.141            |
|                                                                                                  | <b>34.921.419.191</b> | <b>19.573.951.206</b> |
| Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41) | 260.046.589           | 288.823.770           |

### 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                   | Quý I năm 2026         | Quý I năm 2025         |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 64.204.749.743         | 82.308.853.827         |
| Chi phí nhân công                 | 8.922.139.522          | 4.488.077.141          |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 44.890.048             | 5.190.178.225          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 877.289.848            | 559.279.034            |
| Thuế, phí và lệ phí               | 4.149.981.532          | 10.378.883.320         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 77.759.424.079         | 23.997.185.949         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 9.030.641.330          | 3.768.960.466          |
|                                   | <b>164.989.116.102</b> | <b>130.691.417.962</b> |

### 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                   | Quý I năm 2026        | Quý I năm 2025        |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 170.108.809           | 108.787.200           |
| Chi phí nhân công                 | 41.049.128.209        | 41.905.825.442        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 2.711.848.719         | 2.353.240.598         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 3.673.055.621         | 2.727.490.463         |
| Thuế, phí và lệ phí               | 1.259.087.671         | 999.917.745           |
| Chi phí dự phòng                  | 1.448.892.222         | 824.707.205           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 8.058.603.887         | 9.492.739.094         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 9.264.530.596         | 4.146.459.398         |
| Lợi thế thương mại                | 1.061.199.562         | 781.158.857           |
|                                   | <b>68.696.455.296</b> | <b>63.340.326.002</b> |



### 33 THU NHẬP KHÁC

|                                             | Quý I năm 2026<br>VND | Quý I năm 2025<br>VND |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 142.938.939           | 2.189.482.243         |
| Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota            | 687.208.499           | 344.108.002           |
| Thu từ hỗ trợ bán hàng                      | -                     | 220.839.457           |
| Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả         | 11.635.791            | 268.666.986           |
| Thu nhập khác                               | 1.537.762.088         | 2.460.451.982         |
|                                             | <b>2.379.545.317</b>  | <b>5.483.548.670</b>  |

### 34 CHI PHÍ KHÁC

|                                                    | Quý I năm 2026<br>VND | Quý I năm 2025<br>VND |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán | 46.850.648            | 2.187.610.909         |
| Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi              | 298.260.663           | 2.369.985.211         |
| Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính         | 20.200.101            | 1.012.267.631         |
| Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được       | 405.118.207           | 1.797.976.755         |
| Chi phí khác                                       | 1.386.593.654         | 2.218.794.238         |
|                                                    | <b>2.157.023.273</b>  | <b>9.586.634.744</b>  |

### 35 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                   | Quý I năm 2026<br>VND | Quý I năm 2025<br>VND |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ        | 19.347.448.226        | 15.752.351.327        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con | 16.964.534.495        | 13.457.137.319        |
| - Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt            | 33.822.630            | 514.786.887           |
| - Công ty CP Vina G7                              | 4.255.353.068         | 4.212.187.904         |
| - Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định               | 552.121.624           | 315.533.267           |
| - Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng                 | 618.154.124           | 196.505.792           |
| - Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai               | 2.800.694.400         | 2.838.744.759         |
| - Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài           | 2.539.416.863         | -                     |
| - Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên      | 233.966.562           | -                     |
| - Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát    | 539.073.556           | 267.939.039           |
| - Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài   | 375.097.252           | 1.087.155.858         |
| - Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định           | 680.142.694           | 818.818.334           |
| - Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình      | 171.109.273           | -                     |
| - Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai            | 1.403.640.860         | 1.699.060.225         |
| - Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa           | 1.754.226.623         | 1.247.789.381         |
| - Công ty TNHH MTV Phú Tài Home                   | 101.415.647           | 258.615.873           |
| - Công ty TNHH MTV Nhôm Sắt Cao cấp PT            | 906.299.319           | -                     |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>           | <b>36.311.982.721</b> | <b>29.209.488.646</b> |

### 36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|                                                                                      | 31/03/2026           | 01/01/2026           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                      | VND                  | VND                  |
| Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại       | 20%                  | 20%                  |
| Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 2.864.158.099        | 2.382.313.660        |
| Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng         | -                    |                      |
|                                                                                      | <b>2.864.158.099</b> | <b>2.382.313.660</b> |

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

|                                                                                      | 31/03/2026           | 01/01/2026           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                      | VND                  | VND                  |
| Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả      | 20%                  | 20%                  |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 6.693.670.099        | 6.693.670.099        |
|                                                                                      | <b>6.693.670.099</b> | <b>6.693.670.099</b> |

#### c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

|                                                                                                        | Quý I năm 2026       | Quý I năm 2025         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                        | VND                  | VND                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế  | (481.844.439)        | (935.127.096)          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại |                      | (97.922.418)           |
|                                                                                                        | <b>(481.844.439)</b> | <b>(1.033.049.514)</b> |

### 37 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

|                                                 | Quý I năm 2026  | Quý I năm 2025  |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | VND             | VND             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | 149.758.429.941 | 113.010.463.140 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 149.758.429.941 | 113.010.463.140 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 80.326.084      | 66.938.403      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>1.864</b>    | <b>1.688</b>    |

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.



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

|                                                          | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | <u>VND</u>            | <u>VND</u>            |
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>                 |                       |                       |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường              | 1.302.077.747.688     | 1.241.767.956.584     |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ | 258.226.603           |                       |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>             |                       |                       |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường             | 1.358.532.892.233     | 1.355.154.660.161     |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường                        | -                     |                       |

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết hội đồng quản trị số 71/NQ-HĐQT ngày 28/04/2026 thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2025:

- Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 với tỷ lệ thực hiện đối với cổ phiếu: 5% mệnh giá cổ phiếu
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 với tỷ lệ đối với cổ phiếu phổ thông: 4:1 (người sở hữu 04 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu)

#### 40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

##### a) Theo lĩnh vực kinh doanh

|                                          | Kinh doanh đá            | Kinh doanh gỗ,<br>nhôm sắt | Kinh doanh bất<br>động sản | Thương mại và<br>dịch vụ | Loại trừ                | Tổng cộng toàn<br>Doanh nghiệp |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                          | VND                      | VND                        | VND                        | VND                      | VND                     | VND                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 456.753.403.763          | 1.285.732.324.371          | 106.779.331.000            | 245.471.313.054          | -                       | 2.094.736.372.188              |
| - Bán hàng nội địa                       | 209.178.857.792          | 138.661.560.595            | 106.779.331.000            | 245.471.313.054          | -                       | 700.091.062.441                |
| - Xuất khẩu                              | 247.574.545.971          | 1.147.070.763.776          | -                          | -                        | -                       | 1.394.645.309.747              |
| Giá vốn hàng bán                         | 341.081.455.874          | 1.009.766.618.784          | 75.616.646.041             | 225.474.299.815          | -                       | 1.651.939.020.514              |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh        | <u>115.671.947.889</u>   | <u>275.965.705.587</u>     | <u>31.162.684.959</u>      | <u>19.997.013.239</u>    | -                       | <u>442.797.351.674</u>         |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định         | <u>54.369.797.388</u>    | <u>87.480.209.196</u>      | -                          | -                        | -                       | <u>141.850.006.584</u>         |
| Tài sản bộ phận                          | 1.981.524.387.789        | 2.683.463.588.253          | 875.801.682.219            | 1.021.757.525.025        | (82.809.552.646)        | 6.479.737.630.640              |
| Tài sản không phân bổ                    |                          |                            |                            |                          |                         | 65.925.516.932                 |
| Tổng Tài sản                             | <u>1.981.524.387.789</u> | <u>2.683.463.588.253</u>   | <u>875.801.682.219</u>     | <u>1.021.757.525.025</u> | <u>(82.809.552.646)</u> | <u>6.545.663.147.572</u>       |
| Nợ phải trả của các bộ phận              | 565.128.175.994          | 1.142.789.283.515          | 525.519.232.907            | 623.625.038.816          | (73.234.404.272)        | 2.783.827.326.960              |
| Nợ phải trả không phân bổ                |                          |                            |                            |                          |                         | 106.236.303.623                |
| Tổng nợ phải trả                         | <u>565.128.175.994</u>   | <u>1.142.789.283.515</u>   | <u>525.519.232.907</u>     | <u>623.625.038.816</u>   | <u>(73.234.404.272)</u> | <u>2.890.063.630.583</u>       |



**b) Theo khu vực địa lý**

|                                          | Gia Lai           | Đồng Nai          | Đà Nẵng         | Khu vực khác    | Loại trừ          | Tổng cộng toàn<br>Doanh nghiệp |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|
|                                          | VND               | VND               | VND             |                 | VND               | VND                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 1.631.764.904.491 | 470.581.459.074   | 146.167.720.870 | 172.624.136.612 | (326.401.848.859) | 2.094.736.372.188              |
| - Bán hàng nội địa                       | 655.404.413.229   | 52.296.640.589    | 146.167.720.870 | 172.624.136.612 | (326.401.848.859) | 700.091.062.441                |
| - Xuất khẩu                              | 976.360.491.262   | 418.284.818.485   | -               | -               | -                 | 1.394.645.309.747              |
| Tài sản bộ phận                          | 4.826.392.321.908 | 1.225.435.632.349 | 66.486.559.076  | 510.158.186.885 | (82.809.552.646)  | 6.545.663.147.572              |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định         | 156.051.151.727   | 36.432.120.546    | -               | 299.399.666     | -                 | 192.782.671.939                |

#### 41 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

|                                      | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| <b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>    | <b>3.010.144.123</b>  | <b>51.016.608</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà     | 23.396.475            | 22.549.335            |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 2.986.747.648         | 28.467.273            |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>         | <b>4.143.780.000</b>  | -                     |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 4.143.780.000         |                       |
| <b>Trả tiền gốc vay trong năm</b>    | <b>22.500.000.000</b> | -                     |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà     | 22.500.000.000        |                       |
| <b>Chi phí lãi vay</b>               | <b>260.046.589</b>    | <b>288.823.770</b>    |
| Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà     | 260.046.589           | 288.823.770           |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>   | <b>3.767.502.500</b>  | -                     |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên | 3.767.502.500         |                       |



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

|                       | <u>Chức vụ</u>                                                                        | <u>Quý I năm 2026</u><br>VND | <u>Quý I năm 2025</u><br>VND |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ông Lê Văn Thảo       | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)                                              | 405.340.000                  | 378.230.000                  |
| Ông Lê Vỹ             | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)                                            |                              | 384.550.000                  |
| Ông Nguyễn Sỹ Hòe     | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                                                    | 354.630.000                  | 319.470.000                  |
| Ông Phan Quốc Hoài    | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                                                | 314.180.000                  | 321.360.000                  |
| Ông Trần Thanh Cung   | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                                                | 268.180.000                  | 249.050.000                  |
| Ông Lê Văn Lộc        | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                                                | 467.633.385                  | 376.685.000                  |
| Ông Lê Anh Văn        | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                                                | 327.838.000                  | 212.350.000                  |
| Ông Đoàn Minh Sơn     | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán                                | 37.700.000                   | 36.700.000                   |
| Ông Đỗ Xuân Lập       | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025) |                              | 36.700.000                   |
| Ông Phan Hồng Quý     | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (bổ nhiệm ngày 27/06/2025)   | 37.700.000                   | -                            |
| Ông Lê Văn Luận       | Phó Tổng Giám đốc                                                                     | 308.595.453                  | 223.293.317                  |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan | Kế toán trưởng                                                                        | 184.170.000                  | 177.320.000                  |

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

#### 43 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, bảng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Người lập biểu



Trần Nguyễn Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 29 tháng 04 năm 2026  
Tổng Giám đốc

