

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
PHU TAI J.S.C

CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÚ TÀI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÚ TÀI
DN: C=VN, S=BINH DINH, L=Thành phố
Quy Nhơn, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ
TÀI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:4100259236
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 18:23:46+0700
Foxit PDF Editor Version: 13.0.0

Số/No.: 482./CBTT-PT

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

Quy Nhơn Nam, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Quy Nhơn Nam, October 30, 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 riêng/ *Separate Financial Statements for Q3.2026*
- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 hợp nhất/ *Consolidated Financial Statements for Q3.2026*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026.

This information was disclosed on Company's Potral on date 30/10/2026.

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

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

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attached

Documents:

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026/ *Financial statements for Q3.2026*

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 57

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4,251,265,367,339	4,075,069,409,407
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	390,572,805,789	654,362,430,577
111	1. Tiền		342,134,810,849	583,599,791,488
112	2. Các khoản tương đương tiền		48,437,994,940	70,762,639,089
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	391,955,998,345	203,205,337,737
121	1. Chứng khoán kinh doanh		50,744,964,449	41,158,050,501
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5,724,288,594)	(2,581,414,997)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		346,935,322,490	164,628,702,233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1,211,525,183,187	1,204,000,079,463
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	950,495,100,794	930,095,419,506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	231,066,738,614	264,392,797,735
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	125,368,289,432	100,287,973,719
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(95,404,945,653)	(90,776,111,497)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1,944,320,086,865	1,783,645,315,947
141	1. Hàng tồn kho		1,945,450,223,425	1,784,775,452,507
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1,130,136,560)	(1,130,136,560)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		312,891,293,153	229,856,245,683
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	48,045,327,824	37,398,629,045
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		253,644,328,743	184,830,862,262
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	10,594,485,562	6,701,032,625
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	15	607,151,024	925,721,751

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,857,194,262,520	2,317,945,757,601
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		30,266,477,238	26,351,921,801
211	. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	-	-
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	30,266,477,238	26,351,921,801
220	II. Tài sản cố định		1,917,192,836,187	1,713,991,236,456
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1,894,677,212,375	1,689,052,724,763
222	- Nguyên giá		3,958,687,187,656	3,688,851,420,764
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2,064,009,975,281)	(1,999,798,696,001)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	22,515,623,812	24,938,511,693
228	- Nguyên giá		47,029,080,553	47,029,080,553
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24,513,456,741)	(22,090,568,860)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	4,754,698,591	4,925,185,789
241	- Nguyên giá		5,682,906,669	5,682,906,669
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(928,208,078)	(757,720,880)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		358,752,955,732	43,712,984,549
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	358,752,955,732	43,712,984,549
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	275,290,611,039	257,263,443,060
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		275,290,611,039	257,263,443,060
270	VI. Tài sản dài hạn khác		270,936,683,733	271,700,985,946
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	245,867,756,504	244,400,767,537
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38	3,085,113,160	2,382,313,660
279	3. Lợi thế thương mại	16	21,983,814,069	24,917,904,749
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7,108,459,629,859	6,393,015,167,008

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

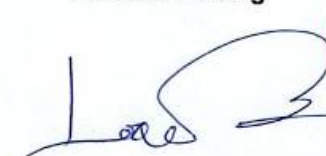
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3,355,318,978,641	3,044,617,625,716
310	I. Nợ ngắn hạn		2,806,622,870,027	2,659,183,221,717
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	621,205,369,620	554,084,132,592
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	145,979,097,074	109,507,056,375
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19	4,489,629,800	3,453,399,800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	109,866,622,091	93,543,334,573
315	5. Phải trả người lao động		126,120,211,217	127,872,155,491
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	55,864,218,526	95,208,656,112
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	39,859,055,173	30,339,344,563
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1,638,109,040,115	1,576,129,889,443
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2,977,444,318	3,308,620,958
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		62,152,182,093	65,736,631,810
330	II. Nợ dài hạn		548,696,108,614	385,434,403,999
338	1. Phải trả dài hạn khác	22	245,773,200	278,173,200
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	518,500,955,680	359,067,844,094
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38	8,339,218,250	6,693,670,099
343	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	21,610,161,484	19,394,716,606
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	25	3,753,140,651,218	3,348,397,541,292
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1,004,070,740,000	669,384,030,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1,004,070,740,000	669,384,030,000
412	2. Thặng dư vốn		26,722,647,000	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1,829,581,434,571	1,765,246,311,654
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		780,882,237,334	772,638,088,369
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		422,670,756,149	279,590,101,868
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		358,211,481,185	493,047,986,501
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	111,883,592,313	141,129,111,269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7,108,459,629,859	6,393,015,167,008

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật


NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này		Kỳ trước	
		Quý 3 VND	Lũy Kế VND	Quý 3 VND	Lũy Kế VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	2,155,913,273,639	6,337,890,764,326	1,683,944,053,890	5,208,805,687,110
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29	1,976,481,500	1,976,481,500	70,040,000	87,340,080
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2,153,936,792,139	6,335,914,282,826	1,683,874,013,890	5,208,718,347,030
4. Giá vốn hàng bán	30	1,737,794,536,260	5,072,492,969,552	1,322,481,086,798	4,108,746,554,438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		416,142,255,879	1,263,421,313,274	361,392,927,092	1,099,971,792,592
6. Doanh thu hoạt động tài chính	31	13,391,952,451	34,879,629,539	21,749,718,101	62,241,499,136
7. Chi phí tài chính	32	37,533,857,527	105,155,690,692	20,208,127,599	61,181,327,416
Trong đó: Chi phí đi vay		28,425,577,318	76,216,287,002	17,784,302,853	54,468,164,042
8. Chi phí bán hàng	33	159,222,360,903	473,754,286,164	129,836,168,515	410,409,796,745
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	75,433,346,489	220,193,646,983	56,353,037,119	206,248,885,468
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		1,184,072,337	3,979,179,979	2,056,975,541	8,017,048,706
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		158,528,715,748	503,176,498,953	178,802,287,501	492,390,330,805
12. Thu nhập khác	35	11,371,693,530	25,881,972,210	1,911,085,993	12,747,112,978
13. Chi phí khác	36	7,075,228,906	13,093,038,391	8,995,662,183	30,246,053,766
14. Lợi nhuận khác		4,296,464,624	12,788,933,819	(7,084,576,190)	(17,498,940,788)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		162,825,180,372	515,965,432,772	171,717,711,311	474,891,390,017
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	37	31,032,055,800	96,594,617,382	30,931,178,126	87,945,411,099
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38	(69,416,382)	942,748,651	102,400,460	54,639,495
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		131,862,540,954	418,428,066,739	140,684,132,725	386,891,339,423
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		124,656,318,084	401,638,439,049	136,451,421,137	374,035,322,027
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7,206,222,870	16,789,627,690	4,232,711,588	12,856,017,396
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	39	1,573	5,070	2,039	5,588

Người lập biểu

TRẦN NGUYỄN KHA

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		515,965,432,772	474,891,390,017
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		197,154,891,760	183,309,638,064
03	- Các khoản dự phòng		9,655,975,991	11,113,148,254
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3,543,679,807)	(12,968,942,598)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(17,774,801,190)	(21,782,821,267)
06	- Chi phí đi vay		76,216,287,002	54,468,164,042
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		777,674,106,528	689,030,576,512
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(542,190,902)	106,058,019,985
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(160,674,770,918)	(219,861,014,362)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		70,132,690,543	40,340,370,740
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(16,160,559,540)	(332,201,533)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(9,586,913,948)	(18,148,585,752)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(73,498,236,467)	(54,046,762,285)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83,184,919,993)	(49,814,390,890)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29,970,646,895)	(18,286,818,400)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		474,188,558,408	474,939,194,015
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(933,287,892,719)	(317,063,448,914)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		139,258,068,884	33,399,680,798
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(182,306,620,257)	(1,600,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3,795,099,753	24,040,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17,061,990,000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11,727,224,126	17,017,793,503
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(977,876,110,213)	(244,205,974,613)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		160,599,457,000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		5,644,501,685,917	4,310,929,317,459
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(5,425,794,101,450)	(4,243,571,135,754)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(142,683,886,000)	(169,634,356,000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		236,623,155,467	(102,276,174,295)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(267,064,396,338)	128,457,045,107
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		654,362,430,577	470,850,849,148
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3,274,771,550	7,488,134,336
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>390,572,805,789</u>	<u>606,796,028,591</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật





NGUYỄN SỸ HÒE

Trần Nguyên Kha

Nguyễn Thị Mỹ Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 32) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 27 tháng 05 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.004.070.740.000 VND, tương đương 100.407.074 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 7.053 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 7.111 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:** Hoạt động chính của Tập đoàn trong kỳ là:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong 9 tháng đầu năm 2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn có nhiều thuận lợi chủ yếu đến từ nhu cầu các sản phẩm của Tập đoàn tăng tại các thị trường xuất khẩu chính, hoạt động đầu tư công trong nước được đẩy mạnh. Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, phát triển thêm sản phẩm viên nén gỗ, sản phẩm nhôm sắt, tăng cường đầu tư nâng cấp máy móc thiết bị và tối ưu hóa quy trình sản xuất nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Những yếu tố này đã hỗ trợ tích cực cho kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ kế toán.

1.6 Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Khai thác, chế biến đá
2. Công ty CP Đá Universal	Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
3. Công ty CP Vina G7	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	98,64%	Kinh doanh, chế biến gỗ
4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100%	Kinh doanh, chế biến gỗ
7. Công ty Sản xuất đá Granite - TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70%	Khai thác, chế biến đá
8. Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100%	Khai thác, chế biến đá
10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99%	Khai thác, chế biến đá
11. Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Phường Đồng Hải, tỉnh Khánh Hòa	98%	Sản xuất, chế biến đá
12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100%	Khai thác, chế biến đá
16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	60%	Kinh doanh bất động sản
20. Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác
21. Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Phường An Bình, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ
22. Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	98%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ, gỗ quy cách, ván sàn...
23. Công ty TNHH MTV Phú Tài Land	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	100%	Kinh doanh bất động sản

Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

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

Tập đoàn 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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tập đoàn đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Thông tư cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được điều chỉnh để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 45 của báo cáo tài chính hợp nhất này.

2.4 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ 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.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.5 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có 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 các khoản mục có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 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.

2.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.9 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi, 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty 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 kỳ trước, Tập đoàn điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính của các kỳ trước, Tập đoàn xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính 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 kỳ, 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 kỳ 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 kỳ 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.

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 kỳ 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 theo quy định của pháp luật.

2.10 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11 Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 kỳ, căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.13 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
--------------------------	--------

2.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 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.

2.16 Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi

nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

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

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

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

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

2.17 Các khoản nợ phải trả

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

2.18 Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.19 Vay

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

2.20 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

2.21 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 kỳ 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 kỳ báo cáo.

2.22 Các khoản dự phòng phải trả

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

- Tập đoàn có nghĩa vụ 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 kỳ kế toán

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

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 2% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

2.23 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 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 mua lại của chính mình) 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.

2.24 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 báo cáo tài chính;

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh là hàng bán bị trả lại.

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

2.26 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.27 Chi phí tài chính

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

2.28 Chi phí bán hàng

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

2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.30 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 kỳ kế toán.

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập báo cáo tình hình tài chính.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

Chính sách ưu đãi thuế

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

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
Nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2022	Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN
Nhà máy Chế biến gỗ Phú Cát tại Lô B1-B7 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4421721746 ngày 23 tháng 01 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được miễn 4 năm thuế TNDN kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2018	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
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 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	Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế suất nêu trên, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.31 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 kỳ.

2.32 Các bên liên quan

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

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 giữa niên độ, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	23,368,080,122	29,298,085,327
Tiền gửi không kỳ hạn	318,766,730,727	555,167,427,912
Tiền đang chuyển	-	60,000,000
Các khoản tương đương tiền	48,437,994,940	69,836,917,338
	390,572,805,789	654,362,430,577

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Không kỳ hạn	0.05%	60,595,608,887
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	6,376,623,351
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0.50%	67,750,961,777
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	12,379,701,417
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0.20%	40,406,601,182
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	1,735,370,715
	EUR	Không kỳ hạn	0.00%	16,560,178
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0.20%	55,903,582,646
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	6,009,488,904
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0.20%	1,855,741,251
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	14,319,479,102
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,10% đến 0,20%	51,101,865,099
	USD	Không kỳ hạn	0.00%	315,146,218
				318,766,730,727
Các khoản tương đương tiền				
Tiền gửi có kỳ hạn				48,437,994,940
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND	1 tháng	4,55% đến 4,75%	48,437,994,940
				48,437,994,940

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	Cuối kỳ			Đầu năm		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Thế giới di động	MWG	8,829,615,020	7,964,000,000	(865,615,020)	-	-	-
Công ty CP FPT	FPT	15,645,318,055	12,474,000,000	(3,171,318,055)	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán SSI	SSI	2,411,613,475	2,291,400,000	(120,213,475)	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 Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	KSB	-	-	-	5,539,871,938	4,924,800,000	(615,071,938)
Công ty CP Tập đoàn Masan	MSN	5,521,879,776	4,830,000,000	(691,879,776)	8,122,672,415	7,700,000,000	(422,672,415)
Tổng Công ty MBLand (i)		450,000,000			450,000,000		
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		17,886,538,123	17,011,275,855	(875,262,268)	11,509,667,030	11,413,600,000	(290,331,526)
		50,744,964,449	44,570,675,855	(5,724,288,594)	41,158,050,501	38,320,900,000	(2,581,414,997)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 30 tháng 09 năm 2026.

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

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	15,257,416,612	15,257,416,612	-	4,953,006,433	4,953,006,433	-
Cho vay (i)	331,677,905,878	331,677,905,878	-	72,971,858,701	72,971,858,701	-
Chứng chỉ tiền gửi (iii)	-	-	-	86,703,837,099	86,703,837,099	-
	346,935,322,490	346,935,322,490	-	164,628,702,233	164,628,702,233	-

(i) Thông tin chi tiết về các khoản cho vay là đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
					VND	VND
Bên khác						
- Bà Đào Thị Liên	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	23,856,542,457	25,000,000,000
- Bà Lê Thị Trang	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	25,928,082,281	25,000,000,000
- Ông Lê Hoài Ngọc	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	10,021,998,006	994,520,539
- Ông Trần Văn Chuẩn	Thực hiện hoạt động kinh doanh	3,9%/năm	9 tháng	Tín chấp	79,705,726,330	-
Ông Nguyễn Hữu Tâm	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	75,138,356,170	-
Ông Lê Thành Trung	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	9,008,356,163	-
Ông Trương Đình Dũng	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	45,061,643,840	-
Bà Nguyễn Phạm Thanh Uyên	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	50,041,095,890	-

	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
					VND	VND
- Công ty CP Đầu tư An Phát Land	Thực hiện hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	12,916,104,741	21,977,338,162
					331,677,905,878	72,971,858,701

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn gồm:

- Khoản tiền gửi 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 với lãi suất 4,5%/năm. Tại ngày cuối kỳ, khoản tiền gửi có kỳ hạn này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng.
- Khoản tiền gửi kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, tổng giá trị 5.888.211.468 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với lãi suất 3,4%/năm đến 4,9%/năm.
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 3.258.414.938 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 7,9%/năm đến 8,1%/năm. Khoản tiền gửi có kỳ hạn này là kinh phí bảo tri 2% đã thu từ người mua nhà của Dự án Chung cư Phú Tài Central Life 2 Quy Nhơn (Phú Tài Central Life) và tiền lãi phát sinh. Tập đoàn không sử dụng khoản tiền gửi này mà sẽ bàn giao toàn bộ cho Ban quản trị chung cư, sau khi Ban quản trị chung cư được thành lập

(iii) Chứng chỉ tiền gửi là loại có kỳ hạn 48 tháng do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phát hành có tổng giá trị 4.510.790.206 VND với lãi suất 4,4%/năm.

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

	Địa chỉ	Cuối kỳ		Đầu năm	
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	VND	%	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i)	Đắk Lắk	49.01%	19,208,899,224	49.01%	17,844,256,801
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà (ii)	Gia Lai	50.00%	239,019,721,815	50.00%	239,419,186,259
Công ty CP Đông lạnh Quy Nhơn (iii)	Gia Lai	47.39%	17,061,990,000	0.00%	-
			275,290,611,039		257,263,443,060

(i) Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4400344683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2004. Trụ sở chính của Phú Yên tại: Lô A7, A8, A17, A18 Khu công nghiệp An Phú, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Khai thác và chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Yên là 49,01%.

(ii) Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà ("Phú Tài Vân Hà") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 14 tháng 03 năm 2023. Trụ sở chính của Phú Tài Vân Hà tại: Tầng 3 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Vân Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Vân Hà là 50%.

(iii) Tại Quyết định 83/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 05 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (Công ty con) nhận chuyển nhượng 1.200.000 cổ phần (chiếm 100% vốn điều lệ) tại Công ty CP Đông lạnh Quy Nhơn ("Đông lạnh Quy Nhơn"). Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài mới hoàn tất nhận chuyển nhượng 568.733 cổ phần (chiếm 47,39% vốn điều lệ) của Đông lạnh Quy Nhơn, với tổng giá trị mua là 17.061.990.000 VND (giá cổ phần là 30.000 VND). Đông lạnh Quy Nhơn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100483485 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2003. Vốn điều lệ của Đông lạnh Quy Nhơn là 12 tỷ VND, trụ sở chính tại 04 Phan Chu Trinh, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Đông lạnh Quy Nhơn là 47,39%. Hiện nay, công ty con vẫn đang trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các cổ đông còn lại của Đông lạnh Quy Nhơn.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên khác				
Masterbrand Cabinets INC	114,724,905,445	-	113,866,120,229	-
Brico Depot Sas	-	-	5,901,146,347	-
Carrefour Imports SAS	-	-	16,830,277,557	-
Forest Products Distributors Inc	57,604,246,581	-	23,253,229,774	-
B and Q Plc	30,082,514,843	-	8,535,177,337	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	65,293,435,201	(65,293,435,201)	65,293,435,201	(65,293,435,201)
Atlas International Inc	23,850,513,486	-	30,892,739,393	-
Apt Global Trading	72,195,465,295	-	35,050,584,122	-
Melissa & Doug LLC	11,019,628,517	-	19,092,530,097	-
Fast Direct Corp	96,744,426,185	-	71,920,579,831	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	1,600,000,000	-	8,679,285,887	-
Các khách hàng khác	477,379,965,241	(26,960,139,752)	530,780,313,731	(22,156,555,596)
	950,495,100,794	(92,253,574,953)	930,095,419,506	(87,449,990,797)

(i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Tập đoàn đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Tập đoàn chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Tập đoàn đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Tập đoàn, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Tập đoàn sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Trong năm 2025, Tập đoàn đã nhận được từ Noble House số tiền 26.796,54 USD cho yêu cầu thanh toán này. Toàn bộ các yêu cầu còn lại của Tập đoàn chưa được đáp ứng. Hiện nay, Tòa án đã dừng thụ lý vụ án và theo thông báo từ Website của Tòa án thì Tòa án đã có lệnh bác bỏ các vụ án Chương 11 của các con nợ. Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Tập đoàn đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 65,29 tỷ VND.

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm nợ phải thu khó đòi: dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản phải thu khách hàng được trích lập thêm chủ yếu do tình hình thu hồi nợ của một số khoản nợ xấu chưa có nhiều cải thiện khiến Tập đoàn phải tiếp tục trích lập thêm dự phòng theo tuổi nợ.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên khác	231.066.738.614	(1.327.070.700)	264.392.797.735	(1.501.820.700)
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ Hưng Lợi	-	-	24.246.266.064	-
Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh	29.510.856.000	-	18.497.558.530	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty TNHH TM Xây dựng Thiện Thành	20.572.627.572	-	4.693.948.883	-
Các khách hàng khác	112.983.255.042	(1.327.070.700)	148.955.024.258	(1.501.820.700)
	231.066.738.614	(1.327.070.700)	264.392.797.735	(1.501.820.700)

7 PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2,260,501,500	-	2,260,501,500	-
Phải thu người lao động (i)	29,677,841,710	(1,824,300,000)	28,000,191,038	(1,824,300,000)
- Ông Nguyễn Hữu Tâm	11,834,635,988	-	13,928,816,916	-
- Các đối tượng khác	17,843,205,722	(1,824,300,000)	14,071,374,122	(1,824,300,000)
Kỷ cược, ký quỹ	10,459,223,500	-	416,000,000	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (ii)	55,349,263,699	-	55,250,000,000	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	275,000,000	-	3,812,860,430	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	441,953,755	-	1,614,672,458	-
Các khoản phải thu về phí bảo trì (iii)	2,620,709,844	-	2,804,593,974	-
Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng (iv)	8,125,456,000	-	-	-
Phải thu khác	16,158,339,424	-	6,129,154,319	-
	125,368,289,432	(1,824,300,000)	100,287,973,719	(1,824,300,000)

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
b) Dài hạn				
Phải thu người lao động (i)	2,864,117,230	-	3,030,037,230	-
Ký cược, ký quỹ khác	2,794,748,099	-	467,700,000	-
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất (v)	2,384,573,130	-	2,384,573,130	-
Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (vi)	22,223,038,779	-	20,469,611,441	-
	30,266,477,238	-	26,351,921,801	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	2,260,501,500	-	2,260,501,500	-
	2,260,501,500	-	2,260,501,500	-

(i) Phải thu người lao động chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên và người quản lý để thực hiện các công việc phục vụ hoạt động kinh doanh như: thanh toán chi phí đi công tác, tiếp khách, mua sắm vật tư, hàng hóa nhỏ lẻ, triển khai dự án đầu tư... Thời gian hoàn ứng được quy định tùy thuộc vào tính chất công việc và được thực hiện ngay sau khi công việc hoàn thành.

(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.

(iv) Đây là khoản tiền ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (công ty con) để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, xã Tuy Phước theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 29 tháng 05 năm 2026 của UBND xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai.

(v) 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.

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

8 NỢ XẤU

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	93,583,398,360	1,329,823,407	90,038,809,322	2,588,818,525
- Noble House Home Furnishings LLC	65,293,435,201	-	65,293,435,201	-
- Công ty CP Fecon South	1,942,028,260	-	1,174,936,024	352,480,807
- Các đối tượng khác	26,347,934,899	1,329,823,407	23,570,438,097	2,236,337,718
Trả trước cho người bán	1,327,070,700	-	1,501,820,700	-
Phải thu khác	1,824,300,000	-	1,824,300,000	-
	96,734,769,060	1,329,823,407	93,364,930,022	2,588,818,525

9 HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	577,541,615	-	1,533,395,506	-
Nguyên liệu, vật liệu	522,625,724,797	-	483,063,177,756	-
Công cụ, dụng cụ	184,707,747	-	207,778,922	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	730,470,937,051	(1,130,136,560)	638,561,022,273	(1,130,136,560)
- Sản phẩm đá, gỗ	293,681,008,660	(1,130,136,560)	374,654,356,728	(1,130,136,560)
- Bất động sản (i)	435,598,947,373	-	261,646,558,420	-
- Dịch vụ sửa chữa ô tô	1,190,981,018	-	2,260,107,125	-
Sản phẩm	571,075,773,760	-	608,459,769,430	-
- Bất động sản (ii)	346,389,279,334	-	479,643,883,265	-
- Sản phẩm đá, gỗ	224,686,494,426	-	128,815,886,165	-
Hàng hoá	120,515,538,455	-	52,950,308,620	-
	1,945,450,223,425	(1,130,136,560)	1,784,775,452,507	(1,130,136,560)

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ 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, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai có giá trị 435.598.947.373 VND.

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là chi phí thực hiện Dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai được thực hiện bởi Liên danh nhà thầu Công ty CP Phú Tài và Công ty CP Đầu tư An Phát Land theo quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận nhà đầu tư. Quy mô dự án: diện tích đất là 127.834 m², bao gồm 421 lô đất ở tương đương tổng diện tích 48.846 m² và các công trình phụ trợ. Tổng mức đầu tư của dự án: 861.046.051.000 VND; Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay; thời gian hoạt động của dự án là 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được giao đất); thời gian xây dựng không quá 54 tháng kể từ ngày hợp đồng

dự án có hiệu lực. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- (ii) Sản phẩm bất động sản của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 gồm: giá thành của 03 căn shophouse 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; và giá thành của các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bàn giao tại Dự án Chung cư Phú Tài Central Life 2 Quy Nhơn (Phú Tài Central Life) tại đường Lý Thái Tổ - Hoàng Văn Thụ, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bàn giao 138 căn hộ, còn lại 242 căn hộ.

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	2,489,979,890	602,077,692
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	10,948,487,339	7,174,465,781
Chi phí mua bảo hiểm	6,005,766,897	9,677,653,948
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13,220,321,574	12,386,801,633
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	15,380,772,124	7,557,629,991
	48,045,327,824	37,398,629,045
b) Dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	140,676,554,108	144,723,425,902
(i)		
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	15,354,171,301	13,915,889,184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9,809,064,192	7,701,676,621
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	44,058,098,825	44,621,258,825
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	19,097,591,731	25,186,875,218
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	16,872,276,347	8,251,641,787
	245,867,756,504	244,400,767,537

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

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1,359,121,686,432	1,932,362,725,690	389,111,285,573	8,098,721,005	157,002,064	3,688,851,420,764
Mua trong kỳ	47,908,968,661	276,366,230,811	59,800,282,558	375,000,000	-	384,450,482,030
Đầu tư XDCB hoàn thành	55,540,770,123	56,037,619,420	34,372,078,905	-	-	145,950,468,448
Thanh lý, nhượng bán	(53,786,376,269)	(190,660,839,525)	(16,117,967,792)	-	-	(260,565,183,586)
Số dư cuối kỳ	1,408,785,048,947	2,072,566,600,490	468,704,815,150	8,473,721,005	157,002,064	3,958,687,187,656
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	666,053,456,778	1,114,425,682,008	214,826,923,537	4,335,631,615	157,002,064	1,999,798,696,001
Khấu hao trong kỳ	51,487,524,878	107,442,472,742	27,936,990,664	520,886,989	-	187,387,875,273
Thanh lý, nhượng bán	(20,201,293,350)	(89,971,208,890)	(12,421,911,794)	-	-	(122,594,414,034)
Số dư cuối kỳ	697,348,241,384	1,131,810,381,782	229,837,831,448	4,856,518,604	157,002,064	2,064,009,975,281
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	693,068,229,654	817,937,043,683	174,284,362,037	3,763,089,390	-	1,689,052,724,763
Tại ngày cuối kỳ	711,436,807,563	940,756,218,709	238,866,983,703	3,617,202,401	-	1,894,677,212,375

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 865.946.203.895 VND (tại ngày đầu năm 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 cuối kỳ là 594.898.263.126 VND (tại ngày đầu năm là 562.795.263.143 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Nhà xưởng 3 tầng	Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Sử dụng bình thường	63,912,578,662	47,195,659,566
Dây chuyền ép	Xí nghiệp 380	Sử dụng bình thường	41,083,774,372	36,780,764,899
Dây chuyền sản xuất chính nhà máy viên nén	Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Sử dụng bình thường	43,221,373,840	40,294,556,607
Máy CPM (Máy ép viên nén)	Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Sử dụng bình thường	32,668,638,329	30,456,419,578
Dây chuyền sản xuất chính nhà máy viên nén	Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Sử dụng bình thường	66,144,191,104	64,800,165,303
Máy CPM (Máy ép viên nén)	Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Sử dụng bình thường	42,989,817,946	42,116,280,549

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn đã thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại khi thanh lý, nhượng bán VND	Chi phí phát sinh khi thanh lý, nhuộm bán VND	Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán VND
Máy nghiền sàng	4,246,212,909	-	-	45,000,000
Xe đào bánh xích E63001	2,749,238,687	1,579,117,509	-	1,291,000,000

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mỏ	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11,755,395,393	10,147,439,000	13,257,407,242	9,445,520,000	2,423,318,918	47,029,080,553
Số dư cuối kỳ	11,755,395,393	10,147,439,000	13,257,407,242	9,445,520,000	2,423,318,918	47,029,080,553
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11,414,304,783	4,102,263,410	4,784,501,625	442,499,996	1,346,999,046	22,090,568,860
Khấu hao trong kỳ	118,533,976	398,313,873	237,574,641	1,218,329,997	450,135,394	2,422,887,881
Số dư cuối kỳ	11,532,838,759	4,500,577,283	5,022,076,266	1,660,829,993	1,797,134,440	24,513,456,741
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	341,090,610	6,045,175,590	8,472,905,617	9,003,020,004	1,076,319,872	24,938,511,693
Tại ngày cuối kỳ	222,556,634	5,646,861,717	8,235,330,976	7,784,690,007	626,184,478	22,515,623,812

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 6.468.084.216 VND (tại ngày đầu năm là 6.468.084.216 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 9.040.677.465 VND (tại ngày đầu năm là 9.040.677.465 VND).

Thông tin về các tài sản cố định vô hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Quyền sử dụng đất	Công ty CP Vi Na G7	Sử dụng bình thường	9,677,439,000	6,319,960,154
Chi phí mặt bằng nhà máy	Xí nghiệp Thăng Lợi	Sử dụng bình thường	4,808,529,176	-

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là phần sản có diện tích 411,03 m² tại tầng 1 và 2 của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế là 928.208.078 VND; khấu hao trong kỳ là 170.487.198 VND. Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 90.000.000 VND (kỳ trước là 90.000.000 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	161,789,807,552	161,504,807,552	11,177,390,437	11,177,390,437
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	14,232,570,651	13,947,570,651	7,433,101,025	7,433,101,025
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	11,717,236,901	11,717,236,901	3,744,289,412	3,744,289,412
- Quyền sử dụng đất nền (i)	135,840,000,000	135,840,000,000	-	-
Xây dựng cơ bản	196,963,148,180	196,963,148,180	32,535,594,112	32,535,594,112
- Dự án Nhà máy viên nén tại Khánh Hòa (ii)	134,524,187,269	134,524,187,269	3,387,371,518	3,387,371,518
- Các dự án khác	62,438,960,911	62,438,960,911	29,148,222,594	29,148,222,594
	358,752,955,732	358,467,955,732	43,712,984,549	43,712,984,549

(i) Đây là chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị An Phú - An Khánh, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn dự kiến đầu tư xây dựng nhà cho mục đích văn phòng làm việc hoặc cho thuê tại lô đất này.

(ii) Dự án nhà máy chế biến đá Granite, sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản được phê duyệt tại Quyết định số 100/3/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 09 năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty với thông tin chính như sau:

- Tên Dự án: Nhà máy chế biến đá Granite, sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản;
- Địa điểm xây dựng: Thôn Lâm Điền, xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa;
- Chủ đầu tư: Công ty CP Phú Tài;
- Quy mô của dự án: xây dựng nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản với công suất 90.000 tấn thành phẩm/năm, tổng diện tích là 45.807,6 m²;
- Tổng mức đầu tư: 138.985.950.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: 06 tháng
- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026: dự án đang trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng.

15 TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng trong ngắn hạn (i)	607,151,024	925,721,751
	607,151,024	925,721,751

- (i) Khoản tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có số dư là 607.151.024 VND đang bị phong tỏa để bảo lãnh dự thầu và bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Công ty CP Vàng Na G7	Công ty TNHH Sản xuất đá Granit - TNHH	Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	750,078,105	8,598,394,943	10,802,546,157	10,829,092,326	1,016,320,853	3,745,319,284	16,054,703,751	51,796,455,419
Tăng do điều chỉnh giá phí trong kỳ	-	-	-	-	-	249,508,000	-	249,508,000
Số dư cuối kỳ	750,078,105	8,598,394,943	10,802,546,157	10,829,092,326	1,016,320,853	3,994,827,284	16,054,703,751	52,045,963,419
Số phân bổ lũy kế								
Số dư đầu năm	750,078,105	8,598,394,940	9,182,164,236	7,038,910,014	711,424,595	62,421,988	535,156,792	26,878,550,670
Số phân bổ trong kỳ	-	3	810,190,962	812,181,924	76,224,064	280,898,946	1,204,102,781	3,183,598,680
Số dư cuối kỳ	750,078,105	8,598,394,943	9,992,355,198	7,851,091,938	787,648,659	343,320,934	1,739,259,573	30,062,149,350
Giá trị còn lại								
Số dư đầu năm	-	3	1,620,381,921	3,790,182,312	304,896,258	3,682,897,296	15,519,546,959	24,917,904,749
Số dư cuối kỳ	-	-	810,190,959	2,978,000,388	228,672,194	3,651,506,350	14,315,444,178	21,983,814,069

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	2,199,073,355	3,071,550,234
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	2,199,073,355	3,071,550,234
Bên khác	619,006,296,265	551,012,582,358
Công ty TNHH Hoàng Giang	21,008,824,420	13,938,774,041
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	5,299,196,352	5,304,044,044
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	9,556,067,141	6,080,480,916
Công ty TNHH Toàn Cầu D&V	19,256,666,680	11,217,799,409
Công ty TNHH MTV Gỗ Hoàng Thông	24,801,647,836	27,490,312,910
Các người bán khác	539,083,893,836	486,981,171,038
	621,205,369,620	554,084,132,592

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác		
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	24,870,953,311	45,132,802,262
Công ty CP Vật liệu xây dựng Huy Hùng	-	12,832,913,145
Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Thành Công	7,077,063,573	10,857,941,237
Sklum Home and Deco, S.L.	15,882,156,612	-
Các khách hàng khác	98,148,923,578	40,683,399,731
	145,979,097,074	109,507,056,375

(i) Đây là các khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Dự án chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence), Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life và Dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ.

19 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	4,489,629,800	3,453,399,800
	4,489,629,800	3,453,399,800

Khoản phải trả tiền cổ tức cho cổ đông lẻ nguyên nhân là do các cổ đông lẻ chưa đăng ký lưu ký chứng khoán, chưa cung cấp thông tin tài khoản. Tập đoàn sẽ thực hiện chi trả khi các cổ đông này hoàn tất các thủ tục nhận cổ tức.

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	122,925,160	10,246,890,914	84,348,183,323	90,067,020,420	1,666,920,199	6,072,048,856
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1,684,814,332	1,684,814,332	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	330,718,498	67,669,583,670	98,380,971,425	83,184,919,993	-	82,534,916,604
Thuế thu nhập cá nhân	17,953,406	457,887,718	10,662,370,777	5,856,168,067	1,993,880	5,248,130,902
Thuế tài nguyên	-	3,210,673,145	26,495,981,726	26,136,495,806	-	3,570,159,065
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6,229,435,561	-	85,801,068,699	84,060,625,220	6,103,645,095	1,614,653,013
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	11,958,299,126	22,256,467,033	26,209,978,896	2,821,926,388	10,826,713,651
	6,701,032,625	93,543,334,573	329,629,857,315	317,200,022,734	10,594,485,562	109,866,622,091

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

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí lãi vay	374,768,046	364,355,817
Trích trước chi phí dự án bất động sản	1,524,340,509	61,042,836,031
Chi phí môi giới chuyển nhượng mỏ đá Yên Bái (i)	13,750,000,000	13,750,000,000
Trích trước chi phí tiền điện	7,837,445,075	8,321,992,941
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	16,357,959,207	2,238,607,098
Trích trước tiền thuê đất	6,810,243,083	1,046,727,318
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	2,692,136,035	1,404,165,706
Chi phí phải trả khác	6,517,326,571	7,039,971,201
	55,864,218,526	95,208,656,112

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

22 PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	10,738,646,453	7,872,564,963
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	5,155,634,588	426,486,118
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,991,878,843	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	5,265,450,188	2,557,811,882
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	575,470,855	7,885,268,719
Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn	1,979,401,641	3,541,073,615
Phải trả về tạm ứng	169,357,526	216,869,008
Phải trả về Quỹ bảo trì căn hộ chung cư (i)	4,531,418,170	673,058,301
Phải trả khác	8,203,539,394	5,319,845,274
	39,859,055,173	30,339,344,563
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	245,773,200	278,173,200
	245,773,200	278,173,200

(i) Đây là khoản tiền kinh phí bảo trì 2% mà người mua căn hộ chung cư đã nộp khi bàn giao nhà theo hợp đồng. Khi Ban quản trị tòa nhà được thành lập, tiền phí bảo trì sẽ được Tập đoàn bàn giao cho Ban quản trị tòa nhà quản lý theo đúng quy định.

23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3,308,620,958	92,939,540	424,116,180	2,977,444,318
	3,308,620,958	92,939,540	424,116,180	2,977,444,318
b) Dài hạn				
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	13,044,316,606	1,686,244,878	-	14,730,561,484
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii)	6,350,400,000	529,200,000	-	6,879,600,000
	19,394,716,606	2,215,444,878	-	21,610,161,484

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

(ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ khai thác tại tỉnh Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định). Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế nên Tập đoàn đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định) công bố.

24 VAY

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Vay ngắn hạn (i)				
Vay ngắn hạn	1,537,382,190,907	4,851,556,500,586	4,797,426,464,914	1,591,512,226,579
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	38,747,698,536	68,992,505,268	61,143,390,268	46,596,813,536
	1,576,129,889,443	4,920,549,005,854	4,858,569,855,182	1,638,109,040,115
b) Vay dài hạn				
Vay dài hạn (ii)	397,815,542,630	795,649,863,122	628,367,636,536	565,097,769,216
	397,815,542,630	795,649,863,122	628,367,636,536	565,097,769,216
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(38,747,698,536)	(68,992,505,268)	(61,143,390,268)	(46,596,813,536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	359,067,844,094			518,500,955,680

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

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ		Đầu năm	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)					1,012,656,377,862		1,464,724,794,092
Bên liên quan					177,660,000,000		221,160,000,000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	0.50%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		177,660,000,000		221,160,000,000
Bên khác					834,996,377,862		1,243,564,794,092
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)		130,475,599,616		104,562,241,222
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)		274,574,607,017		391,016,653,826
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*)		279,479,906,944		318,289,859,070
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị, hàng tồn kho (*)		66,352,575,868		289,262,483,012
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng nợ phải thu (*)		16,863,821,931		65,484,137,836
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)		67,249,866,486		74,949,419,126

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ		Đầu năm	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (USD)				22.289.405,03	578.855.848.717	2.760.174,94	72.657.396.815
Bên khác				22.289.405,03	578.855.848.717	2.760.174,94	72.657.396.815
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất (*)	1.561.898,61	40.562.506.902	475.067,05	12.530.843.578
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất (*)	7.554.628,77	196.193.709.180	1.893.230,83	49.937.749.602
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị; phương tiện vận tải (*)	8.964.160,49	232.799.247.827	391.877,06	10.188.803.635
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị; phương tiện vận tải (*)	740.284,94	19.225.200.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị (*)	3.468.432,22	90.075.184.808	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				-	46.596.813.536	-	38.747.698.536
					<u>1.638.109.040.115</u>		<u>1.576.129.889.443</u>

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác						565,097,769,216	397,815,542,630
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Thả nổi	2028	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng tài sản là máy móc, thiết bị ngành gỗ (*)	157,988,066,758	96,836,437,251
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	66,618,499,609	74,215,356,511
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	55,500,000,000	65,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ dự án (*)	284,991,202,849	161,763,748,868
						565,097,769,216	397,815,542,630
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(46,596,813,536)	(38,747,698,536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						518,500,955,680	359,067,844,094

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

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	669,384,030,000	-	1,648,102,008,793	585,810,663,087	129,592,297,796	3,032,888,999,676
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	374,035,322,027	12,856,017,396	386,891,339,423
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167,346,007,500)	(2,362,500,000)	(169,708,507,500)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	100,149,713,414	(100,149,713,414)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16,873,750,877)	(570,237,741)	(17,443,988,618)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(18,399,623,086)	18,399,623,086	-	-
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu	-	(175,000,000)	-	-	-	(175,000,000)
Tăng/giảm khác	-	-	-	(10,387,093)	1	(10,387,092)
Số dư cuối kỳ trước	669,384,030,000	(175,000,000)	1,729,852,099,121	693,865,749,316	139,515,577,452	3,232,442,455,889
Số dư đầu năm nay	669,384,030,000	-	1,765,246,311,654	772,638,088,369	141,129,111,269	3,348,397,541,292
Chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (i)	133,876,810,000	26,722,647,000	-	-	-	160,599,457,000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	396,999,082,073	16,760,627,706	413,759,709,779
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(140,570,116,000)	(3,150,000,000)	(143,720,116,000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	200,809,900,000	-	5,310,000	(200,815,210,000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(24,937,549,626)	(958,391,227)	(25,895,940,853)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	86,829,812,917	(86,829,812,917)	-	-
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(22,500,000,000)	22,500,000,000	-	-
Do công ty con tăng vốn trong kỳ (iii)	-	-	-	41,897,755,435	(41,897,755,435)	-
Số dư cuối kỳ này	1,004,070,740,000	26,722,647,000	1,829,581,434,571	780,882,237,334	111,883,592,313	3,753,140,651,218

- (i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 theo chủ trương tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 09 năm 2025 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 454/GCN-UBCK ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, Công ty đã phân phối thành công toàn bộ 13.387.681 cổ phiếu dự kiến phát hành (trong đó: 13.264.836 cổ phiếu được phân phối ra công chúng với giá 12.000 VND/cổ phiếu và 122.845 cổ phiếu được phân phối theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết với giá 15.000 VND/cổ phiếu). Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 669.384.030.000 VND lên 803.260.840.000 VND. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành đã được sử dụng để tăng vốn góp vào các công ty con theo đúng mục đích sử dụng vốn được phê duyệt.
- (ii) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2026 và Văn bản 3391/UBCK-QLCB ngày 24 tháng 04 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của PTB, Công ty cũng đã phát hành thành công 20.080.990 cổ phiếu (trong tổng số 20.081.521 cổ phiếu dự kiến phát hành theo tỷ lệ 4:1) để trả cổ tức năm 2025. Sau đợt phát hành vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 803.260.840.000 VND lên 1.004.070.740.000 VND.
- (iii) Công ty mẹ đã thực hiện góp vốn bổ sung để tăng vốn điều lệ của Công ty CP Vi Na G7 (công ty con) từ 63 tỷ VND lên 1.155 tỷ VND theo Quyết định số 91/QĐ-HĐQT ngày 21 tháng 05 năm 2026 của Hội đồng quản trị. Sau khi góp vốn, tại 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty con là 98,64%.

Công ty đã thực hiện chủ trương giảm vốn điều lệ của Công ty CP Vina G7 từ 1.1155 tỷ VND xuống còn 730 tỷ VND theo quyết định số 143/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 07 năm 2026 của Hội đồng quản trị. Tỷ lệ sở hữu giảm từ 98,6% xuống còn 97,8%.

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

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Tại các công ty con		Cộng (4)=(1)+(2) +(3)
		Phản thuộc về công ty mẹ (2)	Phản thuộc về cổ đông không kiểm soát (3)	
	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	17.253.056.048	7.684.493.578	958.391.227	25.895.940.853
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	86.829.812.917	-	-	86.829.812.917
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	22.500.000.000	-	22.500.000.000
Chia trả cổ tức bằng tiền (i)	140.570.116.000	-	3.150.000.000	143.720.116.000
Chia trả cổ tức bằng cổ phiếu	200.815.210.000	-	-	200.815.210.000

- (i) Ngày 28 tháng 04 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 71/NQ-HĐQT để thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền và nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025. Theo đó, ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền là ngày 18 tháng 05 năm 2026; tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền là 5%/cổ phiếu và ngày thanh toán đã thực hiện là ngày 28 tháng 05 năm 2026.

Ngày 03 tháng 08 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 149/NQ-HĐQT để thông qua phương án tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2026 với tỷ lệ là 10%/cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 09 tháng 09 năm 2026 và ngày thanh toán đã thực hiện là ngày 29 tháng 09 năm 2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Đầu năm VND	Tỷ lệ
Ông Lê Vỹ	136.259.070.000	13,57%	90.340.230.000	13,50%
Ông Lê Văn Thảo	87.442.270.000	8,71%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	63.036.790.000	6,28%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	64.428.410.000	6,42%	41.413.050.000	6,19%
Các cổ đông khác	652.904.200.000	65,02%	437.603.860.000	65,36%
Cộng	1.004.070.740.000	100%	669.384.030.000	100%

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	334.686.710.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.004.070.740.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	3.453.399.800	2.591.748.300
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	143.720.116.000	169.708.507.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	143.720.116.000	169.708.507.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong kỳ	142.683.886.000	169.634.356.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	142.683.886.000	169.634.356.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	4.489.629.800	2.665.899.800

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.407.074	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.407.074	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	100.407.074	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.407.074	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	100.407.074	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

26 LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	Các khoản điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đá Universal	4,000,000,000	(2,490,931,250)	-	1,509,068,750
Công ty CP Vi Na G7	15,750,000,000	12,556,292,935	-	28,306,292,935
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	24,750,000,000	(12,911,842,270)	-	11,838,157,730
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	290,000,000	238,248,032	-	528,248,032
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	100,000,000	(31,654,150)	-	68,345,850
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	72,000,000,000	(2,548,144,701)	-	69,451,855,299
Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	251,540,000	(69,916,283)	-	181,623,717
	117,141,540,000	(5,257,947,687)	-	111,883,592,313

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 9 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:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	601,404,000	632,812,145
Từ 1 năm đến 5 năm	1,283,833,909	862,492,909

b) Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Bộ Quốc phòng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định của các hợp đồng thuê đất. Theo quy định của hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Luật đất đai hiện hành, Tập đoàn có nghĩa vụ phải di dời, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước khi kết thúc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc chưa có đủ cơ sở để ước tính một cách đáng tin cậy các chi phí cần thiết cho việc thực hiện nghĩa vụ này. Do đó, nghĩa vụ này đang được trình bày là nợ tiềm tàng trong báo cáo tài chính này.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (Thuyết minh 10) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập đoàn đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
USD	1,488,667.48	759,356.30
EUR	656.29	29,697.98

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	5,848,978,892	5,848,978,892

28 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng	6,242,204,827,398	5,133,003,035,395
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	1,686,905,490,622	1,364,376,076,685
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ, nhôm sắt	3,625,575,579,672	2,871,078,148,413
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	732,157,036,284	674,410,195,103
- Doanh thu bất động sản đã bán	194,524,579,000	218,420,176,496
- Doanh thu bán hàng khác	3,042,141,820	4,718,438,698
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95,685,936,928	75,802,651,715
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	95,071,761,231	74,950,169,228
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	614,175,697	852,482,487
	<u>6,337,890,764,326</u>	<u>5,208,805,687,110</u>

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

	5,647,771,509	8,117,721,037
--	---------------	---------------

29 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hàng bán bị trả lại	1,976,481,500	87,340,080
	<u>1,976,481,500</u>	<u>87,340,080</u>

30 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	5,000,624,271,239	4,049,472,576,866
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	1,251,565,562,192	947,568,002,411
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ, nhôm sắt	2,906,576,889,113	2,294,946,047,193
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	709,218,837,846	657,658,207,859
- Giá vốn bất động sản đã bán	134,132,049,268	148,675,731,039
- Giá vốn bán hàng hóa khác	(869,067,180)	624,588,364
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	71,868,698,313	58,426,335,756
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	71,868,698,313	58,426,335,756
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	847,641,816
	5,072,492,969,552	4,108,746,554,438
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	17,844,313,762	18,216,805,616
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)		

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10,245,908,473	7,260,702,511
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5,713,284,120	7,744,489,084
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi ti	2,600,131,008	48,995,640
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	11,289,150,212	34,218,369,303
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	5,031,155,726	12,968,942,598
	34,879,629,539	62,241,499,136

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	76,216,287,002	54,468,164,042
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	11,778,878,298	2,956,069,516
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	12,530,175,876	3,163,213,088
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1,487,475,919	
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	3,142,873,597	270,057,221
Chi phí tài chính khác	-	323,823,549
	105,155,690,692	61,181,327,416
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan	730,016,250	867,538,375
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 44)		

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	189,976,685,800	188,214,748,425
Chi phí nhân công	19,950,953,318	13,033,468,306
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	9,552,358,842	372,562,569
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,709,815,471	1,825,573,833
Thuế, phí và lệ phí	10,841,582,066	10,865,500,102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	233,515,653,526	180,456,915,174
Chi phí khác	7,207,237,141	15,641,028,336
	473,754,286,164	410,409,796,745

34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	625,487,378	295,807,767
Chi phí nhân công	130,787,133,867	130,696,148,780
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	8,234,580,965	7,973,063,971
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11,222,710,594	8,999,803,203
Thuế, phí và lệ phí	5,961,575,651	4,250,697,594
Chi phí dự phòng	5,160,810,946	8,024,123,683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,699,772,109	29,327,236,584
Chi phí khác	29,757,446,793	14,260,738,117
Lợi thế thương mại	3,183,598,680	2,477,265,769
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(439,470,000)	(56,000,000)
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(439,470,000)	(56,000,000)
	220,193,646,983	206,248,885,468

35 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1,847,735,112	3,144,646,090
Tiền phạt thu được	352,204,588	-
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	739,394,820	1,231,836,234
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	1,796,343,659	3,169,673,056
Các khoản hỗ trợ từ khách hàng	13,655,951,378	612,661,707
Tiền thuê đất được giảm	2,320,769,509	709,821,211
Thu nhập khác	5,169,573,144	3,878,474,680
	25,881,972,210	12,747,112,978

36 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	560,435,780	1,753,167,699
Các khoản phạt thuế, tiền chậm nộp	2,744,915,140	2,037,926,366
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	415,952,091	785,309,464
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	1,840,896,520	11,768,442,291
Các khoản khác	7,530,838,860	13,901,207,946
	13,093,038,391	30,246,053,766

37 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	35,400,579,965	34,183,503,311
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	61,194,037,417	53,761,907,788
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	98,084,794	816,938,670
- Công ty CP Vina G7	18,395,208,584	14,758,004,999
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	2,289,572,818	1,268,959,885
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	1,378,730,418	777,463,138
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	10,715,752,239	11,257,613,602
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	4,081,477,972	5,479,709,280
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	1,060,507,961	306,980,822
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	2,016,868,278	1,476,694,479
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	1,598,206,401	3,964,939,700
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	3,585,110,621	2,160,564,556
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	935,091,759	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	5,009,461,117	4,944,941,024
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	7,706,880,023	5,162,025,707
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	1,845,032,903	1,387,071,926
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	187,616,233	-
- Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	244,112,809	-
- Công ty TNHH MTV PT Land	46,322,487	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	96,594,617,382	87,945,411,099

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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	3,085,113,160	2,382,313,660
	3,085,113,160	2,382,313,660

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	8,339,218,250	6,693,670,099
	8,339,218,250	6,693,670,099

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1,645,548,151	522,499,658
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	1,989,835,480
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(702,799,500)	(2,457,695,643)
	942,748,651	54,639,495

39 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	401,638,439,049	374,035,322,027
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	401,638,439,049	374,035,322,027
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	79,216,478	66,938,403
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5,070	5,588

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5,644,501,685,917	4,310,929,317,459
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5,425,794,101,450	4,243,571,135,754

41 THÔNG TIN KHÁC

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có khoản cam kết góp số vốn 156,6 tỷ VND vào Công ty CP Đầu tư Nhà Bình Kiến ("Nhà Bình Kiến") để sở hữu 23,29% vốn điều lệ tại công ty liên kết này theo chủ trương tại Quyết định 78B/QĐ-HĐQT ngày 06 tháng 05 năm 2026 của Hội đồng quản trị về việc góp vốn thành lập công ty liên doanh. Nhà Bình Kiến đã được thành lập theo Giấy

chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401132988 do Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 21 tháng 05 năm 2026. Nhà Bình Kiến có trụ sở chính tại: 775 Hùng Vương, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng nhà ở... Công ty dự kiến sẽ thực hiện góp vốn khi dự án được triển khai.

42 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

43 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ, nhôm sắt	Kinh doanh bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1,684,929,009,122	3,625,575,579,672	194,524,579,000	830,885,115,032	6,335,914,282,826
- Bán hàng nội địa	846,415,815,901	519,032,910,542	194,524,579,000	830,885,115,032	2,390,858,420,475
- Xuất khẩu	838,513,193,221	3,106,542,669,130	-	-	3,945,055,862,351
Giá vốn hàng bán	1,251,565,562,192	2,906,576,889,113	134,132,049,268	780,218,468,979	5,072,492,969,552
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	433,363,446,930	718,998,690,559	60,392,529,732	50,666,646,053	1,263,421,313,274
Tổng chi phí mua TSCĐ	260,097,553,615	457,701,272,440	-	137,424,178,964	855,223,005,019
Tài sản bộ phận	2,101,307,370,343	3,210,657,921,361	1,653,884,690,873	92,243,356,767	7,058,093,339,344
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	50,366,290,515
Tổng Tài sản	2,101,307,370,343	3,210,657,921,361	1,653,884,690,873	92,243,356,767	7,108,459,629,859
Nợ phải trả của các bộ phận	455,642,765,028	973,941,702,310	521,999,396,943	1,213,614,560,031	3,165,198,424,312
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	190,120,554,329
Tổng nợ phải trả	455,642,765,028	973,941,702,310	521,999,396,943	1,213,614,560,031	3,355,318,978,641

b) Theo khu vực địa lý

	Gia Lai	Đồng Nai	Đà Nẵng	Khu vực khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3,908,928,173,906	1,749,406,192,560	486,812,933,833	190,766,982,527	-	6,335,914,282,826
- Bán hàng nội địa	1,629,490,717,766	83,787,786,349	486,812,933,833	190,766,982,527	-	2,390,858,420,475
- Xuất khẩu	2,279,437,456,140	1,665,618,406,211	-	-	-	3,945,055,862,351
Tài sản bộ phận	4,592,441,021,294	2,116,763,593,602	85,654,013,404	3,471,214,835,817	(3,157,613,834,258)	7,108,459,629,859
Tổng chi phí mua TSCĐ	760,159,382,623	88,536,272,879	299,337,214	6,228,012,303	-	855,223,005,019

44 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	Công ty 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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	5,647,771,509	8,117,721,037
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	77,665,509	76,531,037
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	5,570,106,000	8,041,190,000
Mua hàng hóa, dịch vụ	17,844,313,762	18,216,805,616
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	17,844,313,762	18,216,805,616
Trả tiền gốc vay trong kỳ	43,500,000,000	5,250,000,000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	43,500,000,000	5,250,000,000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3,014,002,000	6,781,504,500
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	3,014,002,000	6,781,504,500
Chi phí lãi vay	730,016,250	867,538,375
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	730,016,250	867,538,375

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

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

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	1,204,920,000	1,222,080,000
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)	-	540,620,000
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	1,094,170,000	1,034,882,000
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	965,580,000	997,660,000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	835,000,000	779,590,000
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1,084,317,469	1,110,920,884

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Anh Văn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/04/2025) kiêm Phó Tổng Giám đốc	871,258,000	643,420,174
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	136,000,000	121,600,000
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025)	-	81,800,000
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (bổ nhiệm ngày 27/06/2025)	136,000,000	39,800,000
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	809,338,459	655,115,082
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	539,270,000	549,320,000

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 Tập đoàn.

45 SỐ LIỆU SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính hợp nhất giữa cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC			
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH			
111	Tiền	584,525,513,239	111	Tiền	583,599,791,488	(925,721,751)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	90,456,257,367	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	164,628,702,233	74,172,444,866
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	71,600,000,000				(71,600,000,000)
136	Phải thu ngắn hạn khác	102,860,418,585	135	Phải thu ngắn hạn khác	100,287,973,719	(2,572,444,866)
155	Tài sản ngắn hạn khác		165	Tài sản ngắn hạn khác	925,721,751	925,721,751

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất cho
năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
			313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	3,453,399,800	3,453,399,800
319	Phải trả ngắn hạn khác	33,792,744,363	320	Phải trả ngắn hạn khác	30,339,344,563	(3,453,399,800)

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất cho
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày
30/09/2025

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

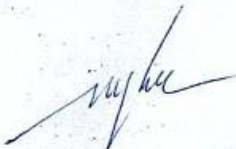
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			B) BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
21	Doanh thu hoạt động tài	69,023,003,636	22	Doanh thu hoạt động tài	62,241,499,136	(6,781,504,500)
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	1,235,544,206	27	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	8,017,048,706	6,781,504,500

Ngoài các khoản mục có sự thay đổi số liệu khi chuyển đổi theo Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC được trình bày trong bảng nêu trên, còn một số khoản mục khác có thay đổi về mã số và tên gọi của khoản mục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật






NGUYỄN SỸ HÒE

Trần Nguyên Kha

Nguyễn Thị Mỹ Loan