CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI **PHU TAI J.S.C**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No.: 482./CBTT-PT	Quy Nhơn Nam, ngày 30 tháng 10 năm 2026 Quy Nhon Nam, October 30, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI
DN: C=VN, S=BÌNH ĐỊNH, 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 18:24:04+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 13.0.0

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 COMMISION'S PORTAL AND HCM STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Báo cáo 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 mispresentation.

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

M.S.D.N: 4100259236 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI TỈNH GIA LAI

PHAN QUỐC HOÀI

Lưu ý: Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.
Note: If there is any difference in words or understanding between the information in Vietnamese and English, the information in Vietnamese shall be used.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng	02 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05 - 06
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	07 - 47

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
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**		**2.029.808.485.601**	**2.164.418.672.461**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**269.265.783.725**	**426.479.055.821**
111	1. Tiền		269.265.783.725	426.479.055.821
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**930.857.333.513**	**828.067.892.464**
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 ngắn hạn		885.836.657.658	789.491.256.960
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**339.042.153.606**	**417.737.098.945**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	281.249.850.743	372.323.676.367
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	112.338.951.424	81.696.915.879
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	22.487.739.607	40.260.803.931
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(77.034.388.168)	(76.544.297.232)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**386.581.473.204**	**403.840.376.969**
141	1. Hàng tồn kho		386.581.473.204	403.840.376.969
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**104.061.741.553**	**88.294.248.262**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	17.736.756.387	13.588.015.730
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.301.318.156	74.706.232.532
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.023.667.010	-

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.784.018.214.139**	**2.062.554.522.569**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.415.187.376**	**12.279.663.976**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	13.415.187.376	12.279.663.976
220	**II. Tài sản cố định**		**648.143.172.341**	**492.130.414.360**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	643.392.345.533	487.023.478.935
222	*- Nguyên giá*		*1.355.999.731.616*	*1.192.561.313.257*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(712.607.386.083)*	*(705.537.834.322)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.750.826.808	5.106.935.425
228	*- Nguyên giá*		*19.087.566.359*	*19.087.566.359*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(14.336.739.551)*	*(13.980.630.934)*
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**13**	**283.481.518.028**	**7.789.830.251**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		283.481.518.028	7.789.830.251
260	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**2.766.394.888.777**	**1.489.868.990.526**
261	1. Đầu tư vào công ty con		2.558.783.414.251	1.274.029.775.243
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		249.307.565.778	249.307.565.778
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(41.696.091.252)	(33.468.350.495)
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**72.583.447.617**	**60.485.623.456**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	69.498.334.457	58.103.309.796
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	3.085.113.160	2.382.313.660
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.813.826.699.740**	**4.226.973.195.030**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
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**		**2.758.871.513.500**	**1.498.780.117.738**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.605.614.995.291**	**1.408.784.532.117**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	238.971.752.315	215.758.082.594
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	59.199.470.685	37.438.102.111
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	1.339.629.800	303.399.800
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	54.737.689.594	60.023.934.950
315	5. Phải trả người lao động		57.824.138.424	55.490.014.752
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.313.753.457	6.840.398.498
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	46.259.038.814	15.117.136.914
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.089.662.443.992	970.749.357.628
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		49.307.078.210	47.064.104.870
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.153.256.518.209**	**89.995.585.621**
338	1. Phải trả dài hạn khác	19	170.773.200	203.173.200
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.136.939.693.685	75.245.447.685
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	16.146.051.324	14.546.964.736
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**3.054.955.186.240**	**2.728.193.077.292**
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		1.800.583.049.244	1.713.747.926.327
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		223.578.749.996	345.061.120.965
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*223.578.749.996*	*345.061.120.965*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.813.826.699.740**	**4.226.973.195.030**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Nguyên Kha	Nguyễn Thị Mỹ Loan	NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026 VND	Lũy kế năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Lũy kế năm 2025 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**518.459.078.493**	**1.967.899.653.346**	**357.716.242.202**	**1.454.545.161.288**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**518.459.078.493**	**1.967.899.653.346**	**357.716.242.202**	**1.454.545.161.288**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**25**	**409.787.723.216**	**1.525.266.996.870**	**265.566.748.106**	**1.115.429.664.266**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**108.671.355.277**	**442.632.656.476**	**92.149.494.096**	**339.115.497.022**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	21.770.177.383	233.726.504.406	22.948.663.944	140.292.603.192
23	6. Chi phí tài chính	27	19.777.773.122	72.367.097.550	13.569.551.025	38.456.453.807
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*15.087.906.632*	*43.076.051.059*	*10.306.762.486*	*30.207.837.191*
25	7. Chi phí bán hàng	28	44.044.967.510	158.396.287.623	30.949.579.248	122.677.485.750
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	30.044.084.337	88.539.724.263	16.500.845.114	91.098.937.238
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**36.574.707.691**	**357.056.051.446**	**54.078.182.653**	**227.175.223.419**
31	10. Thu nhập khác	30	747.367.109	4.604.266.235	70.451.462	5.005.797.873
32	11. Chi phí khác	31	1.070.286.394	2.976.713.221	1.450.138.728	5.018.639.656
40	**12. Lợi nhuận khác**		**(322.919.285)**	**1.627.553.014**	**(1.379.687.266)**	**(12.841.783)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36.251.788.406**	**358.683.604.460**	**52.698.495.387**	**227.162.381.636**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	7.066.813.490	35.400.579.965	10.721.339.387	34.183.503.311
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(122.092.804)	(702.799.500)	(97.461.780)	(1.423.521.299)
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**29.307.067.720**	**323.985.823.995**	**42.074.617.780**	**194.402.399.624**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Nguyên Kha	Nguyễn Thị Mỹ Loan	NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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***		***358.683.604.460***	***227.162.381.636***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		57.246.274.818	45.927.463.877
03	- Các khoản dự phòng		13.459.791.878	8.741.043.509
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.754.171.456)	(6.308.924.879)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(223.764.808.365)	(115.831.723.602)
06	- Chi phí đi vay		43.076.051.059	30.207.837.191
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***246.946.742.394***	***189.898.077.732***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		126.615.575.216	90.969.270.549
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		17.258.903.765	(10.836.824.468)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		80.852.760.505	42.663.063.126
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(16.273.638.507)	(6.130.644.086)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(9.586.913.948)	(18.148.585.752)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(40.325.227.097)	(29.145.336.993)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.237.261.142)	(15.161.225.781)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.010.082.707)	(10.218.110.455)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***345.240.858.479***	***233.889.683.872***
	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		(571.846.689.335)	(162.433.074.433)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.103.553.172	6.667.106.230
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(558.436.773.314)	(765.727.614.711)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		463.625.970.599	838.639.179.839
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.284.753.639.008)	(18.420.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		233.803.154.583	22.413.062.252
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.705.504.423.303)***	***(78.861.340.823)***
	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		3.422.242.767.173	1.820.554.638.738
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.240.172.214.500)	(1.772.954.704.022)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(139.533.886.000)	(167.271.856.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***1.203.136.123.673***	***(119.671.921.284)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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**		**(157.127.441.151)**	**35.356.421.765**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**426.479.055.821**	**317.305.626.195**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(85.830.945)	1.827.712.126
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**269.265.783.725**	**354.489.760.086**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Nguyên Kha	Nguyễn Thị Mỹ Loan	NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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 Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 2.539 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 2.397 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 Công ty trong kỳ là:

- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal; Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble.

1.4 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong 9 tháng đầu năm 2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều thuận lợi, chủ yếu đến từ nhu cầu về các sản phẩm của Công ty tăng tại các thị trường xuất khẩu chính, hoạt động đầu tư công trong nước được đẩy mạnh. Bên cạnh đó, Công ty 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 Công ty trong kỳ.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp 380	Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Xí nghiệp Thắng Lợi	Xã Tuy Phước Tây, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Xí nghiệp sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa	Phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Khai thác, chế biến đá
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh (i)	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các sản phẩm gỗ

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Chế biến và kinh doanh đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa	Xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá

(i) Chi nhánh đã dừng hoạt động do tái cơ cấu, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể chi nhánh này.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty 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. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại 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. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 38 của báo cáo tài chính riêng này.

2.4 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ ... đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết

thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.5 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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;
- 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.8 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, các khoản 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 con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

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.

2.9 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng 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 căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 Hàng tồn kho

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

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

Giá trị 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.

2.11 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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 mà 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 riêng 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
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm

2.12 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 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.

2.13 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.

2.14 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được 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 của 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 Công ty 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 Công ty 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, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Giá gốc 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 giá gốc và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng kỳ 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 kỳ 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 đến 03 năm.

2.15 Các khoản nợ phải trả

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

2.16 Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức 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 Công ty 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.

2.17 Vay

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

2.18 Chi phí đi vay

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

2.19 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là 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... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu 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.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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;
- Công ty 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 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong 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 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.

2.24 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.

2.25 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.

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên 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.

2.27 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 thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó:

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

Theo 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), Dự án Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu của Công ty tại Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, 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. Công ty đăng ký áp dụng ưu đãi thuế TNDN cho dự án này bắt đầu từ kỳ tính thuế năm 2026.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế sản xuất kinh doanh trên, Công ty 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.

2.28 Các bên liên quan

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

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về các bên liên quan và các giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 của Tập đoàn do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

2.29 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	5.467.523.257	7.531.841.256
Tiền gửi không kỳ hạn	263.798.260.468	418.947.214.565
	269.265.783.725	**426.479.055.821**

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

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Không kỳ hạn	0,05%	56.540.454.595
	USD	Không kỳ hạn	0,00%	5.369.765.711
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Không kỳ hạn	0,50%	54.089.297.901
	USD	Không kỳ hạn	0,00%	9.757.044.872
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	VND	Không kỳ hạn	0,20%	35.129.483.118
	USD	Không kỳ hạn	0,00%	1.612.989.428
	EUR	Không kỳ hạn	0,00%	16.560.178
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	VND	Không kỳ hạn	0,20%	47.201.156.139
	USD	Không kỳ hạn	0,00%	5.993.612.664
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,10% đến 0,20%	47.777.368.515
	USD	Không kỳ hạn	0,00%	310.527.347
				263.798.260.468

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	Cuối kỳ			Đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	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 tháng 2025 và 30 tháng 09 năm 2026.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty 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
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	2.418.284.380	2.418.284.380	-
Cho vay (ii)	882.236.657.658	882.236.657.658	-	742.933.427.720	742.933.427.720	-
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	44.139.544.860	44.139.544.860	-
	885.836.657.658	**885.836.657.658**	**-**	**789.491.256.960**	**789.491.256.960**	**-**

(i) 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 - Chi nhánh Quy Nhơn 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 06 tháng, giá trị 2.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài với lãi suất 3,4%/năm.

(ii) 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	Thời hạn cho vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
					VND	VND
Ngắn hạn						
Bên liên quan					**643.180.580.855**	**691.938.907.181**
- Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	-	18.983.549.382
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	7.247.017.199	6.864.261.620
- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Sơn Phát	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	5.516.280.183	14.190.751.160
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	41.023.477.904	71.765.729.530
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	74.569.826.220	117.149.490.997
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	14.578.642.600	14.859.383.518
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	2.414.392.236	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	34.789.491.132	1.136.197.560
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	856.749.572	507.902.834
- Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	100.759.131.326	104.725.688.083
- Công ty CP Đá Universal	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	4.343.855.095	3.843.855.095
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	202.446.196.689	204.994.673.192
- Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	46.468.485.972	44.087.400.341
- Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Bổ sung vốn lưu động	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	108.167.034.727	88.830.023.869
Bên khác					**239.056.076.803**	**50.994.520.539**
- Bà Lê Thị Trang	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	25.928.082.281	25.000.000.000
- Bà Đào Thị Liên	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	23.856.542.457	25.000.000.000
- Ông Lê Hoài Ngọc	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	10.022.000.002	994.520.539
- Ông Nguyễn Hữu Tâm	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	75.138.356.170	-
- Ông Lê Thành Trung	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	9.008.356.163	-
- Ông Trương Đình Dũng	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	45.061.643.840	-
- Bà Nguyễn Phạm Thanh Uyên	Hoạt động kinh doanh	Thả nổi	12 tháng	Tín chấp	50.041.095.890	-
					882.236.657.658	**742.933.427.720**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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
Đầu tư vào công ty con	**2.558.783.414.251**	**2.517.940.819.713**	**(40.842.594.538)**	**1.274.029.775.243**	**1.240.561.424.748**	**(33.468.350.495)**
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	10.700.000.000	10.700.000.000	-	10.700.000.000	10.700.000.000	-
- Công ty CP Đá Universal	6.000.000.000	2.263.603.124	(3.736.396.876)	6.000.000.000	2.531.649.505	(3.468.350.495)
- Công ty CP Vi Na G7 (i)	710.881.881.008	710.881.881.008	-	41.877.750.000	41.877.750.000	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	25.309.025.243	25.309.025.243	-	25.309.025.243	25.309.025.243	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	45.000.000.000	45.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	34.650.000.000	34.650.000.000	-	34.650.000.000	34.650.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	255.000.000.000	255.000.000.000	-	255.000.000.000	255.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu (ii) Phú Yên	70.000.000.000	70.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	39.600.000.000	39.600.000.000	-	39.600.000.000	39.600.000.000	-
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	5.000.000.000	4.365.654.633	(634.345.367)	5.000.000.000	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	150.000.000.000	150.000.000.000	-	150.000.000.000	150.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định (iii)	266.000.000.000	266.000.000.000	-	146.000.000.000	146.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	64.900.000.000	64.900.000.000	-	64.900.000.000	64.900.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	108.000.000.000	104.801.700.524	(3.198.299.476)	108.000.000.000	108.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều (iv)	63.920.000.000	61.907.421.687	(2.012.578.313)	18.420.000.000	18.420.000.000	-
- Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	13.822.508.000	12.561.533.494	(1.260.974.506)	13.573.000.000	13.573.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Land (v)	410.000.000.000	410.000.000.000		-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**249.307.565.778**	**248.454.069.064**	**(853.496.714)**	**249.307.565.778**	**249.307.565.778**	**-**
- Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	9.307.565.778	9.307.565.778	-	9.307.565.778	9.307.565.778	-
- Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	240.000.000.000	239.146.503.286	(853.496.714)	240.000.000.000	240.000.000.000	-
	2.808.090.980.029	**2.766.394.888.777**	**(41.696.091.252)**	**1.523.337.341.021**	**1.489.868.990.526**	**(33.468.350.495)**

Lý do thay đổi đối với các khoản đầu tư vào công ty con:

(i) Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung để tăng vốn điều lệ của Công ty CP Vina G7 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.
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. Tỉ lệ sở hữu giảm từ 98,6% xuống còn 97,8%.
(ii) Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú yên từ 40 tỷ VND lên 70 tỷ VND theo Quyết định số 145A/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 08 năm 2026 của Hội đồng quản trị.
(iii) Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định từ 146 tỷ VND lên 266 tỷ VND theo Quyết định số 35/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 03 năm 2026 của Hội đồng quản trị.
(iv) Công ty đã thực hiện góp vốn bổ sung để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều từ 4,5 tỷ VND lên 50 tỷ VND theo Quyết định số 37/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 03 năm 2026 của Hội đồng quản trị.
(v) Công ty TNHH MTV Phú Tài Land được thành lập với vốn điều lệ là 410 tỷ VND theo Quyết định 138/QĐ-HĐQT ngày 20 tháng 07 năm 2026 của Hội đồng quản trị, được Sở Tài chính thành phố Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu theo mã số doanh nghiệp 3604115496. Công ty có trụ sở chính tại: Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và hoàn thiện công trình xây dựng.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	60,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty CP Vina G7	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	97,80%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	98,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Phường An Bình, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ
Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	98,00%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ, gỗ quy cách, ván sàn...
Công ty TNHH MTV Phú Tài Land	Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	Phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk	49,01%	Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Công Nghệ Hưng Lợi	-	-	24.246.266.064	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Cơ khí Chế tạo máy Phú Thịnh	29.510.856.000	-	7.109.656.000	-
Công ty TNHH TM Xây dựng Thiện Thành	20.572.627.572	-	4.693.948.883	-
Các người bán khác	44.255.467.852	-	27.647.044.932	-
	112.338.951.424	**-**	**81.696.915.879**	**-**

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***40.772.633.945***	***-***	***38.793.754.560***	***-***
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	12.704.116.886	-	21.356.524.311	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	7.527.651.010	-	9.890.834.493	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	-	-	911.329.508	-
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	-	-	440.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	-	-	39.568.235	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	2.957.667.700	-	2.589.214.466	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	9.634.654.415	-	1.301.009.000	-
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	-	-	1.217.957.377	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	204.538.061	-	1.047.317.170	-
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	4.925.768.130	-	-	-
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	2.818.237.743	-	-	-
Bên khác	***240.477.216.798***	***(77.034.388.168)***	***333.529.921.807***	***(76.544.297.232)***
ASHLEY	9.172.215.218	-	23.741.323.790	-
Carrefour Imports Sas	-	-	16.830.277.557	-
Coop Italia Scarl	-	-	18.373.264.077	-
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)
Yaraghi LLC	7.430.257.107	-	11.389.118.798	-
Các khách hàng khác	128.498.794.429	(11.740.952.967)	189.367.325.047	(11.250.862.031)
	281.249.850.743	**(77.034.388.168)**	**372.323.676.367**	**(76.544.297.232)**

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

7 PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.260.501.500	-	14.760.501.500	-
	Phải thu người lao động (i)	17.698.772.938	-	18.663.377.727	-
	- *Ông Nguyễn Hữu Tâm*	*11.834.635.988*	-	*13.928.816.916*	-
	- *Các đối tượng khác*	*5.864.136.950*	-	*4.734.560.811*	-
	Phải thu tiền bán chứng khoán kinh doanh chưa về tài khoản	275.000.000	-	3.812.860.430	-
	Phải thu về BHXH, BHYT, BHTN	835.960.678	-	1.172.681.711	-
	Phải thu khác	1.417.504.491	-	1.851.382.563	-
		22.487.739.607	**-**	**40.260.803.931**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	11.030.614.246	-	9.895.090.846	-
	- *Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (ii)*	*11.027.614.246*	-	*9.877.090.846*	-
	- *Ký cược, ký quỹ khác*	*3.000.000*	-	*18.000.000*	-
	Tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất (iii)	2.384.573.130	-	2.384.573.130	-
		13.415.187.376	**-**	**12.279.663.976**	**-**
c)	**Trong đó: Bên liên quan**				
	Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	-	-	12.500.000.000	-
	Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	2.260.501.500	-	2.260.501.500	-
		2.260.501.500	**-**	**14.760.501.500**	**-**

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

(iii) 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.

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				
- 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	10.479.903.589	680.978.882	10.914.917.105	486.510.291
	77.715.367.050	**680.978.882**	**77.383.288.330**	**838.991.098**

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	153.504.199.450	-	187.338.433.131	-
Công cụ, dụng cụ	6.179.000	-	1.484.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	139.851.955.861	-	136.804.336.127	-
Sản phẩm	85.764.270.241	-	71.781.852.298	-
Hàng hoá	6.877.327.037	-	6.380.875.907	-
	386.581.473.204	**-**	**403.840.376.969**	**-**

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 174.330.587.478 VND.

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí mua bảo hiểm	2.556.079.590	4.580.836.613
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.106.116.402	5.112.647.545
	Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	2.629.733.182	1.207.787.391
	Chi phí phục vụ khai thác mỏ	781.989.535	602.077.692
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	6.662.837.678	2.084.666.489
		17.736.756.387	**13.588.015.730**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	10.125.778.823	10.372.170.199
	Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Tân, Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa (ii)	5.904.040.401	6.010.101.009
	Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài thuộc Xí Nghiệp 380 (iii)	11.137.733.680	11.515.154.885
	Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại KCN Long Mỹ (iv)	11.740.387.180	-
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.804.398.646	3.799.807.353
	Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	11.177.670.801	9.174.251.379
	Chi phí phục vụ khai thác mỏ	11.791.655.934	16.722.026.482
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.816.668.992	509.798.489
		69.498.334.457	**58.103.309.796**

(i) Bao gồm giá trị tiền thuê đất và hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai với diện tích lần lượt là 39.426,5 m^2 và 32.439 m^2, thời gian thuê lần lượt là 41 năm từ năm 2017 và 38 năm từ năm 2019 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định.

(ii) Đây là số tiền mà Công ty đã thanh toán cho các hộ dân theo các hợp đồng chuyển nhượng đất để phục vụ công việc khai thác mỏ đá tại xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa, thời gian phân bổ là 50 năm tính từ tháng 01 năm 2019.

(iii) Đây là giá trị tiền thuê kết cấu hạ tầng tại lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài, tỉnh Gia Lai với diện tích thuê là 47.086,1 m^2, thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2048 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Xí nghiệp 380.

(iv) Đây là chi phí thuê lại kết cấu hạ tầng từ ngày 01/09/2026 đến 31/12/2048 tại lô CI-3 và CI-5 Khu công nghiệp Long Mỹ, phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai với diện tích lần lượt là 30.716,7 m2 và 30.075,8 m2 nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Xí nghiệp 380 – Chi nhánh công ty Cổ phần Phú Tài.

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	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	407.416.732.383	656.732.236.346	122.716.514.140	5.695.830.388	1.192.561.313.257
Mua trong kỳ	33.933.325.291	77.748.095.168	16.159.703.833	375.000.000	128.216.124.292
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.079.834.366	56.037.619.420	34.372.078.905	-	95.489.532.691
Thanh lý, nhượng bán	-	(49.721.632.163)	(10.545.606.461)	-	(60.267.238.624)
Số dư cuối kỳ	**446.429.892.040**	**739.257.182.865**	**164.241.826.323**	**6.070.830.388**	**1.355.999.731.616**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	249.319.029.411	373.712.004.310	80.329.349.729	2.177.450.872	705.537.834.322
Khấu hao trong kỳ	13.120.645.385	34.762.333.876	7.815.244.150	462.069.601	56.160.293.012
Thanh lý, nhượng bán	-	(39.451.454.127)	(9.639.287.124)	-	(49.090.741.251)
Số dư cuối kỳ	**262.448.227.874**	**368.936.319.983**	**78.583.317.753**	**2.639.520.473**	**712.607.386.083**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	158.097.702.972	283.020.232.036	42.387.164.411	3.518.379.516	487.023.478.935
Tại ngày cuối kỳ	**183.981.664.166**	**370.320.862.882**	**85.658.508.570**	**3.431.309.915**	**643.392.345.533**

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 229.064.957.157 VND (tại ngày đầu năm là 260.531.688.763 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 432.219.110.784 VND (tại ngày đầu năm là 431.746.868.104 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	Giá trị còn lại
			VND	VND
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

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	Giá trị còn lại khi thanh lý, nhượng bán	Chi phí phát sinh khi thanh lý, nhượng bán	Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán
	VND	VND	VND	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
Xe đào bánh xích E63001	2.726.851.852	1.879.580.026	-	1.605.000.000
Máy đào E6300F	2.713.985.185	1.733.317.041	-	1.523.000.000
Xe nâng JIN761FT 28 tấn hiệu JINGONG	1.908.000.000	263.039.726	-	260.000.000
Xe ô tô Lexus GX 470	4.287.478.182	-	-	45.454.545

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	Quyền khai thác mỏ	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.145.440.096	7.942.126.263	19.087.566.359
Số dư cuối kỳ	**11.145.440.096**	**7.942.126.263**	**19.087.566.359**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	10.804.349.490	3.176.281.444	13.980.630.934
Khấu hao trong kỳ	118.533.976	237.574.641	356.108.617
Số dư cuối kỳ	**10.922.883.466**	**3.413.856.085**	**14.336.739.551**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	341.090.606	4.765.844.819	5.106.935.425
Tại ngày cuối kỳ	**222.556.630**	**4.528.270.178**	**4.750.826.808**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu 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	Giá trị còn lại
			VND	VND
Quyền khai tại mỏ Phù Cát	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	1.285.910.265	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, làm đường vào mỏ Mỹ Thắng	Xí nghiệp 380	Sử dụng bình thường	1.685.398.134	-
Chi phí mặt bằng nhà máy	Xí nghiệp Thắng Lợi	Sử dụng bình thường	2.913.529.646	187.139.963
Chi phí mặt bằng nhà máy	Xí nghiệp Thắng Lợi	Sử dụng bình thường	4.808.529.176	-
Chi phí mua mỏ Tân Dân	Xí nghiệp khai thác đá tại Khánh Hòa	Sử dụng bình thường	2.500.000.000	1.531.250.000

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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	***148.957.330.759***	***146.534.308.263***	***7.481.230.300***	***7.481.230.300***
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	7.817.678.084	6.569.308.263	7.384.008.077	7.384.008.077
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	4.125.000.000	4.125.000.000	97.222.223	97.222.223
- Hệ thống cơ sở dữ liệu	1.174.652.675	-	-	-
- Quyền sử dụng đất nền (i)	135.840.000.000	135.840.000.000	-	-
Xây dựng cơ bản	***134.524.187.269***	***134.524.187.269***	***308.599.951***	***308.599.951***
- Dự án Nhà máy viên nén tại Khánh Hòa (ii)	134.524.187.269	134.524.187.269	308.599.951	308.599.951
	283.481.518.028	**281.058.495.532**	**7.789.830.251**	**7.789.830.251**

(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. Công ty 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 xuất 90.000 tấn thành phẩm/năm, tổng diện tích là 45.807,6 m^2;
- 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.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	***44.150.486.139***	***46.335.137.961***
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	688.624.640	14.375.413.674
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	123.085.816	752.004
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	-	64.525.000
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	2.170.963.157	1.670.162.413
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	-	416.309.123
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	2.091.453.000	13.395.241.145
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	38.833.874.371	14.306.404.142
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	-	414.237.290
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	242.485.155	128.527.560
Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	-	1.563.565.610
Bên khác	***194.821.266.176***	***169.422.944.633***
Công ty TNHH Ván ghép Sudima	4.328.846.104	7.616.397.524
Công ty TNHH Phương Tín Việt Nam	4.233.685.600	8.180.543.465
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa keo Bình Thạnh	9.816.852.320	6.810.094.320
Công ty TNHH Hoàng Giang	21.008.824.420	13.938.774.041
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	6.818.034.258	8.313.862.570
Công ty TNHH Hoàng Trang	9.656.115.366	11.110.311.815
Công ty TNHH Hiệp Nghĩa	4.391.008.178	8.720.707.142
Các người bán khác	134.567.899.930	104.732.253.756
	238.971.752.315	**215.758.082.594**

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	***328.821.461***	***119.440***
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	-	119.440
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	328.821.461	-
Bên khác	***58.870.649.224***	***37.437.982.671***
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	35.911.429.039	13.747.128.289
	59.199.470.685	**37.438.102.111**

16 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức	1.339.629.800	303.399.800
	1.339.629.800	**303.399.800**

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-	3.546.866.579	35.881.416.588	36.233.219.387	1.543.397.760	3.195.063.780
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	44.411.394	44.411.394	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.098.627.235	35.400.579.965	45.237.261.142	-	35.261.946.058
Thuế thu nhập cá nhân	-	203.319.794	8.672.820.022	4.135.226.395	-	4.740.913.421
Thuế tài nguyên	-	2.225.427.955	19.548.246.430	19.654.275.585	-	2.119.398.800
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	2.733.331.754	1.455.682.166	-	1.277.649.588
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	8.949.693.387	15.663.860.425	16.951.105.115	480.269.250	8.142.717.947
	-	**60.023.934.950**	**117.944.666.578**	**123.711.181.184**	**2.023.667.010**	**54.737.689.594**

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	335.597.611	292.411.955
Trích trước tiền thuê đất	3.567.139.213	821.145.170
Trích trước chi phí tiền điện	3.203.469.630	3.573.736.923
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	-	1.021.433.978
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	488.918.100	318.178.300
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	15.139.595	773.976.263
Chi phí phải trả khác	703.489.308	39.515.909
	8.313.753.457	**6.840.398.498**

19 PHẢI TRẢ KHÁC

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn	2.758.945.287	979.265.531
	Chi phí lãi vay	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
	Phải trả Công ty CP Vi Na G7	-	550.000.000
	Tiền Đảng phí, đoàn phí công đoàn	1.993.120.951	2.053.031.404
	Phải trả Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	6.988.000.000	-
	Phải trả Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	25.507.805.315	-
	Phải trả Công ty TNHH Gỗ Phú Tài Bình Định	2.374.973.610	-
	Phải trả khác	795.272.608	1.091.759.378
		46.259.038.814	**15.117.136.914**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	170.773.200	203.173.200
		170.773.200	**203.173.200**
c)	**Trong đó: Bên liên quan**		
	Công ty CP Vi Na G7	1.563.764.520	550.000.000
	Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	574.518.655	519.428.242
	Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	6.988.000.000	-
	Công ty TNHH MTV Phú Tài Land	358.767.123	-
	Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	25.507.805.315	-
	Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	2.374.973.610	-
	Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	2.768.399.890	2.038.383.640
		40.136.229.113	**3.107.811.882**

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	8.196.564.736	1.069.886.588	-	9.266.451.324
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (i)	6.350.400.000	529.200.000	-	6.879.600.000
	14.546.964.736	**1.599.086.588**	**-**	**16.146.051.324**

(i) 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 Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định) công bố.

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
			Tăng	Giảm	
		VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn (i)**				
	Vay ngắn hạn	952.167.849.628	1.913.473.792.864	1.788.555.329.500	1.077.086.312.992
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	18.581.508.000	10.305.754.000	16.311.131.000	12.576.131.000
		970.749.357.628	**1.923.779.546.864**	**1.804.866.460.500**	**1.089.662.443.992**
b)	**Vay dài hạn**				
	Vay dài hạn (ii)	93.826.955.685	1.507.305.754.000	451.616.885.000	1.149.515.824.685
		93.826.955.685	**1.507.305.754.000**	**451.616.885.000**	**1.149.515.824.685**
	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(18.581.508.000)	(10.305.754.000)	(16.311.131.000)	(12.576.131.000)
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**75.245.447.685**			**1.136.939.693.685**

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

	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ		Đầu năm	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)					**840.697.529.676**		**889.699.256.447**
Bên liên quan					***177.660.000.000***		***328.842.953.278***
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vân Hà	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		177.660.000.000		221.160.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		-		28.800.000.000
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		-		13.787.607.764
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp				42.560.223.297
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Bịnh	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		-		22.535.122.217

	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ		Đầu năm	
				USD	VND	USD	VND
Bên khác					***663.037.529.676***		***560.856.303.169***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)		130.475.599.616		92.461.755.708
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)		265.568.518.344		88.390.838.200
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)		220.129.589.785		195.707.487.181
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng nợ phải thu (*)		16.863.821.931		65.484.137.836
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)		-		93.812.084.244
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)		30.000.000.000		25.000.000.000
Vay ngắn hạn (USD)				***9.104.049,99***	***236.388.783.316***	***2.368.297,88***	***62.468.593.181***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	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 - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất (*)	1.099.079,79	28.543.102.146	1.893.230,83	49.937.749.603
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)	2.794.891,59	72.558.180.568	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất, máy móc thiết bị, hàng hóa, quyền tài sản (*)	3.648.180,00	94.724.993.700	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				**-**	**12.576.131.000**	**-**	**18.581.508.000**
				9.104.049,99	**1.089.662.443.992**	**2.368.297,88**	**970.749.357.628**

(*) 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	Đầu năm
						VND	VND
Vay dài hạn							
Bên liên quan						***1.072.000.000.000***	***-***
Công ty CP Vi Na G7	VND	0,4%/năm	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	667.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Land	VND	0,4%/năm	Không thời hạn	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	405.000.000.000	-
Bên khác						***77.515.824.685***	***93.826.955.685***
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất đá nhân tạo	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	11.606.442.721	16.580.625.721
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án điện mặt trời mái nhà	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	10.409.381.964	12.246.329.964
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất viên nén	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
						1.149.515.824.685	**93.826.955.685**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(12.576.131.000)	(18.581.508.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**1.136.939.693.685**	**75.245.447.685**

(*) 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.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**669.384.030.000**	**-**	**1.613.598.212.913**	**281.574.443.067**	**2.564.556.685.980**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	194.402.399.624	194.402.399.624
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu		(175.000.000)			(175.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(14.078.722.153)	(14.078.722.153)
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	-	-	100.149.713.414	(100.149.713.414)	-
Số dư cuối kỳ trước	**669.384.030.000**	**(175.000.000)**	**1.713.747.926.327**	**194.402.399.624**	**2.577.359.355.951**
Số dư đầu năm nay	**669.384.030.000**		**1.713.747.926.327**	**345.061.120.965**	**2.728.193.077.292**
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	-	-	-	323.985.823.996	323.985.823.996
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(140.570.116.000)	(140.570.116.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	200.809.900.000	-	5.310.000	(200.815.210.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(17.253.056.048)	(17.253.056.048)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	86.829.812.917	(86.829.812.917)	-
Số dư cuối kỳ này	**1.004.070.740.000**	**26.722.647.000**	**1.800.583.049.244**	**223.578.749.996**	**3.054.955.186.240**

(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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2025	100,00	345.061.120.965
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	25,16	86.829.812.917
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5,00	17.253.056.048
Chi trả cổ tức	98,93	341.385.326.000
- *Chi trả cổ tức bằng cổ tức bằng tiền (i)*		*140.570.116.000*
- *Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu*		*200.815.210.000*
Lợi nhuận sau thuế còn lại chưa phân phối	-	-

(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	136.625.070.000	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	65.168.410.000	6,42%	41.413.050.000	6,19%
Các cổ đông khác	651.798.200.000	65,02%	437.603.860.000	65,36%
	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		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	303.399.800	229.248.300
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	140.570.116.000	167.346.007.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*40.163.042.000*	*167.346.007.500*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	*100.407.074.000*	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong kỳ	139.533.886.000	167.271.856.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước, năi	*139.533.886.000*	*167.271.856.000*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.339.629.800	303.399.800

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 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	481.404.000	632.812.145
Từ 1 năm đến 5 năm	683.833.909	862.492.909

b) Tài sản thuê ngoài

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

c) Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
USD	887.471,12	308.638,72
EUR	559,56	574,87

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	2.694.973.701	2.694.973.701

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	1.967.285.477.649	1.453.692.678.801
- *Doanh thu bán các sản phẩm đá*	*766.555.426.900*	*532.275.112.639*
- *Doanh thu bán các sản phẩm gỗ*	*1.191.163.351.465*	*910.792.102.770*
- *Doanh thu bán hàng khác*	*9.566.699.284*	*10.625.463.392*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	614.175.697	852.482.487
- *Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng*	*614.175.697*	*852.482.487*
	1.967.899.653.346	**1.454.545.161.288**

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	1.525.266.996.870	1.115.429.664.266
- *Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá*	*610.989.068.082*	*380.869.517.076*
- *Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ*	*908.555.329.368*	*733.045.544.871*
- *Giá vốn bán hàng hóa khác*	*5.722.599.420*	*1.514.602.319*
	1.525.266.996.870	**1.115.429.664.266**

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.627.312.971	34.783.895.150
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.713.284.120	7.654.376.274
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	182.364.133.008	78.148.000.140
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.183.639.822	13.397.406.749
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.838.134.485	6.308.924.879
	233.726.504.406	**140.292.603.192**

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	43.076.051.059	30.207.837.191
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	11.778.878.298	2.672.852.422
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.057.590.810	1.693.897.487
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	83.963.029	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	11.370.614.354	3.881.866.707
	72.367.097.550	**38.456.453.807**

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	69.287.280.080	55.084.198.412
Chi phí nhân công	14.591.285.564	8.262.085.463
Chi phí khấu hao tài sản cố định	326.251.035	-
Thuế, phí và lệ phí	10.567.075.454	10.312.392.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	61.133.622.301	46.729.804.888
Chi phí khác	2.490.773.189	2.289.004.426
	158.396.287.623	**122.677.485.750**

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	53.026.893.964	65.146.861.082
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.213.176.611	2.590.678.457
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.119.283.768	2.708.604.580
Thuế, phí và lệ phí	2.841.896.714	2.054.794.211
Chi phí dự phòng	580.060.936	2.418.807.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.379.525.959	6.194.936.893
Chi phí khác	20.468.856.311	10.040.254.913
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(89.970.000)	(56.000.000)
- *Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi*	*(89.970.000)*	*(56.000.000)*
	88.539.724.263	**91.098.937.238**

30 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	927.055.799	2.899.828.312
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	6.296.269	663.536
Thu từ hỗ trợ bán hàng gỗ	-	236.453.378
Tiền thuê đất được giảm	2.320.769.509	709.779.960
Thu nhập khác	1.350.144.658	1.159.072.687
	4.604.266.235	**5.005.797.873**

31 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	307.805.892	1.542.231.411
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	2.249.601	294.520.242
Tiền phạt do giao hàng chậm, hàng lỗi	1.100.846.661	1.830.389.958
Chi phí khác	1.565.811.067	1.351.498.045
	2.976.713.221	**5.018.639.656**

32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	358.683.604.460	227.162.381.636
Các khoản điều chỉnh tăng	11.755.640.132	12.502.611.199
- *Lãi chênh lệch tỷ giá cuối năm trước đã thực hiện trong kỳ*	*1.914.910.912*	*5.658.180.618*
- *Chi phí đóng góp cơ sở hạ tầng*	-	*2.950.990.666*
- *Chi phí phục hồi môi trường*	*1.069.886.589*	*930.225.876*
- *Các khoản tiền phạt*	*307.795.892*	*1.542.231.411*
- *Thù lao HĐQT không chuyên trách*	*241.660.000*	*243.200.000*
- *Chi phí khấu hao của ô tô dưới 9 chỗ lớn hơn 1,6 tỷ*	*609.118.040*	*410.873.378*
- *Các khoản khác*	*7.612.268.699*	*766.909.250*
Các khoản điều chỉnh giảm	(180.857.132.008)	(78.187.995.780)
- *Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN*	*(180.857.132.008)*	*(78.187.995.780)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	189.582.112.584	161.476.997.055
- *Thu nhập chịu thuế TNDN từ Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu*	*12.586.340.760*	-
- *Thu nhập chịu thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh khác*	*176.995.771.824*	*161.476.997.055*
Thuế TNDN theo thuế suất	36.657.788.441	32.295.399.411
- *Chi phí thuế TNDN từ Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu (Thuế suất 10%)*	*1.258.634.076*	-
- *Chi phí thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh khác (Thuế suất 20%)*	*35.399.154.365*	*32.295.399.411*
Thuế TNDN được miễn giảm trong kỳ	(1.258.634.076)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**35.399.154.365**	**32.295.399.411**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	1.425.600	1.888.103.900
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	45.098.627.235	13.218.502.994
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(45.237.261.142)	(15.161.225.781)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**35.261.946.058**	**32.240.780.524**

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN 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) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.034.174.344
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)
	(702.799.500)	**(1.423.521.299)**

34 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	3.422.242.767.173	1.820.554.638.738
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.240.172.214.500	1.087.860.196.133

35 THÔNG TIN KHÁC

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty 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 Công ty 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.

36 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 riêng này.

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ, nhôm sắt	Bất động sản, Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	**Tổng cộng toàn Doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	767.690.755.826	1.182.525.026.865	17.683.870.655	-	1.967.899.653.346
- Bán nội địa	*457.893.163.745*	*258.885.085.795*	*17.683.870.655*	-	*734.462.120.195*
- Xuất khẩu	*309.797.592.081*	*923.639.941.070*	-	-	*1.233.437.533.151*
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				-	-
Giá vốn hàng bán	610.989.068.082	908.555.329.368	5.722.599.420	-	1.525.266.996.870
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**156.701.687.744**	**273.969.697.497**	**11.961.271.235**	**-**	**442.632.656.476**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	**187.644.382.107**	**175.912.962.653**	**135.840.000.000**		**499.397.344.760**
Tài sản bộ phận	1.372.222.437.670	2.092.023.126.188	2.299.214.845.367	-	5.763.460.409.225
Tài sản không phân bổ	-	-	-		50.366.290.515
Tổng tài sản	**1.372.222.437.670**	**2.092.023.126.188**	**2.299.214.845.367**		**5.813.826.699.740**
Nợ phải trả của các bộ phận	185.691.166.917	175.084.418.922	2.214.420.477.215	-	2.575.196.063.054
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	183.675.450.446
Tổng nợ phải trả	**185.691.166.917**	**175.084.418.922**	**2.214.420.477.215**	**-**	**2.758.871.513.500**

b) Theo lĩnh vực địa lý

	Gia Lai	Khánh Hòa	Loại trừ	**Tổng cộng toàn Doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.916.796.814.646	51.102.838.700	-	1.967.899.653.346
- Bán nội địa	*683.359.281.495*	*51.102.838.700*	-	*734.462.120.195*
- Xuất khẩu	*1.233.437.533.151*	-	-	*1.233.437.533.151*
Tài sản bộ phận	5.626.774.417.639	187.052.282.101	-	5.813.826.699.740
Nợ phải trả của các bộ phận	2.722.518.071.343	61.831.925.959	(25.478.483.802)	2.758.871.513.500

38 THÔNG TIN 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 riêng của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng 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 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**			
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	45.739.544.860	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	789.491.256.960	743.751.712.100
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	738.584.689.440				(738.584.689.440)
136	Phải thu ngắn hạn khác	45.427.826.591	135	Phải thu ngắn hạn khác	40.260.803.931	(5.167.022.660)
			313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	303.399.800	303.399.800
319	Phải trả ngắn hạn khác	15.420.536.714	320	Phải trả ngắn hạn khác	15.117.136.914	(303.399.800)

Ngoài các khoản mục có sự thay đổi số liệu khi chuyển đổi theo Thông tư 99/2025/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.

Phê duyệt ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Trần Nguyên Kha	Nguyễn Thị Mỹ Loan	NGUYỄN SỸ HÒE