

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

**Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường
Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026**

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường
Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	02
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	03
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	09-59

ĐÓP
F
GR
N:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà N

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103016102, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Các dịch vụ: tư vấn đầu tư, tư vấn mua doanh nghiệp (tư vấn M&A), tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn phát triển thị trường (không bao gồm tư vấn pháp luật tài chính); tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý tài chính kinh doanh, tư vấn phát triển nguồn nhân lực (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính); Dịch vụ môi giới bất động sản; bãi đỗ xe và các công trình công cộng.

Trụ sở chính

Địa chỉ: Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên
Bà Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13/02/2026

Ban Kiểm soát

Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Sang – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Bà Vũ Thị Minh Hoài – Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Vũ Thị Minh Hoài

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.386.727.728.710	3.065.077.874.688
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	201.875.720.150	227.053.302.165
111	1. Tiền		196.375.720.150	217.053.302.165
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.500.000.000	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	4.205.098.777.998	1.831.847.555.212
121	1. Chứng khoán kinh doanh		193.020.000.000	193.020.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.152.875.000)	(5.038.279.167)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		4.017.231.652.998	1.643.865.834.379
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		455.600.702.727	400.450.617.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	376.259.497.399	374.901.404.874
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	111.231.779.694	69.790.471.571
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	41.588.163.403	28.064.774.395
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(73.478.737.769)	(72.306.033.717)
140	IV. Hàng tồn kho	11	424.963.036.177	460.516.615.594
141	1. Hàng tồn kho		443.551.035.822	471.278.632.766
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(18.587.999.645)	(10.762.017.172)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		99.189.491.657	145.209.784.594
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	17	7.129.698.036	5.359.749.663
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		86.026.582.424	109.742.203.679
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	6.033.211.197	4.030.831.252
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	26.077.000.000



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.131.020.975.856	4.961.626.926.519
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.082.800.000	3.987.800.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	9	4.082.800.000	3.987.800.000
220	II. Tài sản cố định		1.425.468.553.859	1.413.528.490.018
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.161.417.104.137	1.139.128.018.548
222	- Nguyên giá		2.113.825.523.143	2.027.823.610.327
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(952.408.419.006)	(888.695.591.779)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	168.821.026.981	177.029.622.222
225	- Nguyên giá		188.308.100.558	188.308.100.558
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(19.487.073.577)	(11.278.478.336)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	95.230.422.741	97.370.849.248
228	- Nguyên giá		118.930.759.787	118.653.634.787
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.700.337.046)	(21.282.785.539)
240	IV. Bất động sản đầu tư	16	104.910.118.400	105.715.223.165
241	- Nguyên giá		122.172.433.422	122.172.433.422
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.262.315.022)	(16.457.210.257)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	12	298.419.699.259	280.140.292.379
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		2.981.960.232	3.511.717.401
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		295.437.739.027	276.628.574.978
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	6	2.946.185.222.063	2.751.301.571.704
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.934.753.952.027	1.715.022.301.668
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.011.431.270.036	1.036.279.270.036
270	VII. Tài sản dài hạn khác		351.954.582.275	406.953.549.253
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	17	52.582.304.103	59.553.766.438
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.401.893.593	5.855.126.991
279	3. Lợi thế thương mại	18	294.970.384.579	341.544.655.824
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.517.748.704.566	8.026.704.801.207

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.518.158.496.055	1.989.196.425.781
310	I. Nợ ngắn hạn		3.982.047.775.380	1.430.714.824.448
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	108.497.084.951	113.832.757.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	4.012.193.657	4.886.283.840
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	21	16.106.131.061	43.628.356.756
315	4. Phải trả người lao động		34.265.372.865	36.867.550.631
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	31.576.441.459	26.488.173.841
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		483.566.209	378.144.995
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	23.222.410.254	15.917.544.862
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	3.750.887.104.346	1.176.294.393.385
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.997.470.578	12.421.618.726
330	II. Nợ dài hạn		536.110.720.675	558.481.601.333
338	1. Phải trả dài hạn khác	23	9.051.606.401	8.925.174.601
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	484.554.470.517	516.512.102.908
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		42.504.643.757	33.044.323.824
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	25	5.999.590.208.511	6.037.508.375.426
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
412	2. Thặng dư vốn		74.895.139.513	74.895.139.513
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		80.481.887.391	80.481.887.391
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.160.957.903	1.160.957.903
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		303.515.086.967	317.010.777.599
420a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		314.644.181.077	277.026.986.991
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		(11.129.094.110)	39.983.790.608
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.140.206.796.737	2.164.629.273.020
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.517.748.704.566	8.026.704.801.207

Lê Thị Thương
Người lập

Lê Việt Cường
Kế toán trưởngVũ Thị Minh Hoài
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	582.230.257.222	498.639.494.778	1.566.970.518.423	1.570.765.975.216
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	10.005.167.190	11.482.106.985	25.338.087.260	29.522.217.416
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		572.225.090.032	487.157.387.793	1.541.632.431.163	1.541.243.757.800
11	4. Giá vốn hàng bán	29	486.630.327.694	394.958.249.932	1.269.177.499.064	1.223.126.695.272
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.594.762.338	92.199.137.861	272.454.932.099	318.117.062.528
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	30	52.708.203.622	54.199.919.867	136.890.953.611	152.652.617.849
23	8. Chi phí tài chính	31	59.794.839.017	26.510.795.067	141.319.063.812	68.414.061.252
24	Trong đó: Chi phí đi vay		44.346.217.667	23.181.287.846	125.176.175.401	64.359.957.366
25	9. Chi phí bán hàng	32	52.407.173.415	35.035.167.387	121.815.796.810	103.906.674.370
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	49.930.832.800	50.203.108.002	156.550.561.831	161.057.815.830
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(1.440.601.869)	(558.164.594)	(5.268.349.641)	(3.908.319.926)
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(25.270.481.141)	34.091.822.678	(15.607.886.384)	133.482.808.999
31	13. Thu nhập khác	34	1.132.991.983	1.667.945.121	2.465.414.133	5.724.697.383
32	14. Chi phí khác	35	852.269.713	981.765.824	1.610.678.556	14.671.904.667
40	15. Lợi nhuận khác		280.722.270	686.179.297	854.735.577	(8.947.207.284)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(24.989.758.871)	34.778.001.975	(14.753.150.807)	124.535.601.715
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	5.127.318.326	9.542.944.540	11.353.213.294	35.696.610.960
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		575.969.100	(570.979.339)	10.913.553.329	579.789.868
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(30.693.046.297)	25.806.036.774	(37.019.917.430)	88.259.200.887
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(12.824.479.342)	16.007.567.525	(11.129.094.110)	45.168.459.217
62	21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(17.868.566.955)	9.798.469.249	(25.890.823.320)	43.090.741.670
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	(38)	47	(33)	133
71	23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	(38)	47	(33)	133



Lê Thị Thương
Người lập



Lê Việt Cường
Kế toán trưởng



Vũ Phi Minh Hoài
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(14.753.150.807)	124.535.601.715
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		127.490.888.514	112.598.544.398
03	- Các khoản dự phòng		9.098.393.700	8.410.151.684
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(44.526.219)	211.923.738
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(106.148.435.900)	(35.964.126.108)
06	- Chi phí đi vay		125.176.175.401	64.359.957.366
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		140.819.344.689	274.152.052.793
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		31.604.396.924	(247.723.392.096)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		28.357.490.020	(118.060.184.546)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		346.489.294.146	108.449.145.613
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		5.201.513.961	(8.995.860.086)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(166.354.057.669)	(60.398.257.565)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.614.314.380)	(77.869.266.163)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(284.182.866)	(3.159.614.331)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		344.219.484.825	(133.605.376.381)
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		(141.720.849.910)	(219.170.894.730)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	670.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.449.323.728.421)	(722.909.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.057.265.196.280	331.100.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(225.000.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		146.480.408.003	27.478.656.792
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.612.298.974.048)	(582.831.237.938)
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		300.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		5.066.934.261.356	3.650.672.149.715
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.806.017.870.056)	(2.947.525.850.968)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(18.281.312.730)	(19.925.220.037)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.242.935.078.570	683.221.078.710
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(25.144.410.653)	(33.215.535.609)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		227.053.302.165	101.436.456.286
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(33.171.362)	50.886.088
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		201.875.720.150	68.271.806.765

Lê Thị Thương
Người lập

Lê Việt Cường
Kế toán trưởng



Vũ Thị Minh Hoài
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là Công ty Cổ phần.

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mẹ là kinh doanh bất động sản, quản lý vốn đầu tư và cung cấp dịch vụ quản trị, hỗ trợ điều hành chung cho các đơn vị thành viên.

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng;

Các dịch vụ: tư vấn đầu tư, tư vấn mua doanh nghiệp (tư vấn M&A), tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn phát triển thị trường (không bao gồm tư vấn pháp luật tài chính); Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý tài chính kinh doanh, tư vấn phát triển nguồn nhân lực (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính); Dịch vụ môi giới bất động sản; Bãi đỗ xe và các công trình công cộng.

1.4 . Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

1.5 . Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 17 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn***Thành lập công ty con***

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây (“WFC”) đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm Orifood với tỷ lệ góp vốn là 95% vốn điều lệ.

Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Công ty con cấp 1

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (“TSC”) (i)	TP. Cần Thơ	41,07%	41,07%	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (“DCL”)	Tỉnh Vĩnh Long	58,05%	58,05%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam (“FXK”)	TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (“FLD”)	TP. Hà Nội	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Đại hội đồng cổ đông của TSC chỉ đạt 41,07% tuy nhiên, Công ty vẫn là Công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con cấp 2

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Các công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ				
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây ("WFC")	TP. Cần Thơ	18,53%	45,11%	Chế biến, nhập xuất khẩu nông sản
(ii) Công ty Cổ phần Hạt giống TSC ("TSS")	TP. Cần Thơ	23,67%	57,63%	Kinh doanh hạt giống
Công ty Cổ phần FIT Consumer ("FC") (iii)	TP. Cần Thơ	46,35%	100,00%	Kinh doanh hàng tiêu dùng
Công ty Cổ phần Giống cây trồng Nông Tín ("NTC")	TP. Hồ Chí Minh	39,54%	96,28%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
Các công ty con của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long				
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	29,61%	51,00%	Giới thiệu thuốc
Công ty TNHH Một thành viên Benovas Capsule (iii)	Tỉnh Vĩnh Long	58,05%	100,00%	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	TP. Hồ Chí Minh	58,04%	99,98%	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas ("TBYT Benovas") (iii)	Tỉnh Vĩnh Long	58,05%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tỉnh Tây Ninh	48,76%	84,00%	Sản xuất thuốc, hóa liệu và dược liệu
Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte ("Charlotte")	TP. Hà Nội	98,61%	98,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của TSC tại Đại hội đồng cổ đông của WFC chỉ đạt 45,11%, tuy nhiên, TSC vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

(iii) Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas, Công ty TNHH Một thành viên Benovas Capsule (trước đây là Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC – Sài Gòn): Toàn bộ cổ đông của các công ty này là các đơn vị thành viên của Tập đoàn. Do đó, Tập đoàn chiếm 100% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Công ty con cấp 3

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây				
Công ty CP Westfood Hậu Giang ("WFHG")	TP. Cần Thơ	18,43%	99,50%	Chế biến nông sản
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm Orifood ("WFO")	TP. Cần Thơ	17,60%	95,00%	Chế biến và bảo quản rau quả
Công ty con của Công ty Cổ phần FIT Consumer				
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa ("Vikoda")	Tỉnh Khánh Hòa	44,27%	95,53%	Sản xuất đồ uống không cồn và kinh doanh dịch vụ thương mại

- Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	TP. Hồ Chí Minh	22,71%	49,00%	Phân phối hàng tiêu dùng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	TP. Cần Thơ	37,00%	49,78%	Đầu tư tài chính

1.6 . Số lượng lao động

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 1.820 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 1.722 người).

1.7 . Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tập đoàn lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") về hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 và Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn.

1.8 . Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty mẹ đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán "FIT" theo Quyết định số 298/QĐ-SGDHN ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 26 tháng 07 năm 2013.

Ngày 07 tháng 08 năm 2015, Cổ phiếu FIT chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Quyết định số 334/QĐ-SGDHCM ngày 07 tháng 08 năm 2015 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 19 tháng 08 năm 2015.

Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 339.933.034 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

2 . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 . Kỳ 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.

2.2 . Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3 . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 . Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"), cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

3.2 . Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư 202 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 43, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**4.1 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

4.2 . Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

4.3 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ). Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ).

4.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, không bị hạn chế sử dụng.

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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác” hoặc “Tài sản dài hạn khác” tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4.5 . Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh:***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời từ chênh lệch giá.

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 ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Trong quá trình nắm giữ, Tập đoàn không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán kinh doanh là cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): Giá trị hợp lý là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Đối với cổ phiếu không niêm yết, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty được đầu tư, mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.
- Đối với trái phiếu doanh nghiệp: giá trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán thì không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Việc thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh sẽ được xử lý như thay đổi chính sách kế toán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lợi nhuận cố định.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Tập đoàn vay vốn để đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau: Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Tập đoàn tại đơn vị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị được đầu tư tại cùng thời điểm.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

4.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn như sau:

Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng hoặc cho thuê liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định

Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa, bảo dưỡng hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo (thường là 36 tháng).

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (50 năm).

Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước

- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đánh Thạnh với thời gian 20 năm được chia thành 10 lần nộp kể từ ngày cấp phép, chi phí trả trước mỗi lần nộp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng tương ứng thời gian khai thác.
- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu với thời gian 20 năm chưa được phân bổ do chưa bắt đầu khai thác.

Chi phí chờ phân bổ khác

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hiệu lực của loại chi phí đó.

4.9 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 12 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

4.10 . Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê. Trường hợp không xác định được lãi suất ngầm định, lãi suất sử dụng là lãi suất ghi trong hợp đồng hoặc lãi suất biên đi vay của Tập đoàn tại thời điểm khởi đầu hợp đồng thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê, tài sản cố định được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Tài sản cố định thuê tài chính là máy móc thiết bị có thời gian khấu hao từ 5 - 25 năm.

4.11 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 10 năm.

Bản sắc thương hiệu

Bản sắc thương hiệu được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 năm.

4.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chi tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

4.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

4.14 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Báo cáo tình hình tài chính.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.15 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của Hợp tác đầu tư đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Tập đoàn là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho Hợp tác đầu tư, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Các Hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tập đoàn chỉ bao gồm Hợp tác đầu tư không có quyền đồng kiểm soát. Tập đoàn thực hiện hạch toán theo bản chất kinh tế của từng hợp đồng, cụ thể:

- Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn và được hưởng lợi nhuận theo lãi suất cố định, khoản góp vốn Hợp tác đầu tư này được ghi nhận theo bản chất là khoản cho vay, trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” và được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Lợi nhuận được chia từ Hợp tác đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định áp dụng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn và được hưởng lợi ích theo lợi nhuận sau thuế của Hợp tác đầu tư, khoản góp vốn Hợp tác đầu tư này được ghi nhận là khoản đầu tư tài chính và được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Lợi nhuận được chia từ Hợp tác đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty có quyền nhận. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định về dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

- Trường hợp Tập đoàn là bên nhận vốn góp từ các bên tham gia Hợp tác đầu tư và có nghĩa vụ phân chia lợi nhuận theo mức cố định, khoản vốn nhận được được ghi nhận theo bản chất là khoản vay. Khoản lợi nhuận phải trả cho bên góp vốn được ghi nhận vào chi phí tài chính trên cơ sở dồn tích.

4.16 . Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.17 . Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.18 . Ghi nhận doanh thu và thu nhập***Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, các khoản doanh thu hoạt động hợp tác đầu tư và các khoản doanh thu 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.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

4.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.21 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính;
- 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...
- Chiết khấu thanh toán cho người mua.

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

4.22 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

4.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Tập đoàn xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối kỳ tài chính, Tập đoàn xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4.24 . Lãi trên cổ phiếu

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

4.25 . Các bên liên quan

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

- Công ty mẹ, công ty liên kết và các công ty con khác trong cùng tập đoàn;
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Tập đoàn, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4.26 . Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; hoặc
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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 hợp nhất của Tập đoàn.

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	921.514.012	918.194.854
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	195.454.206.138	216.135.107.311
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	150.727.607.220	133.056.400
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	33.707.430.631	93.474.417.601
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	7.075.534.530	14.783.319.545
- Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam	-	100.000.000.000
- Các ngân hàng, tổ chức khác	3.943.633.757	7.744.313.765
Các khoản tương đương tiền	5.500.000.000	10.000.000.000
Tổng cộng	201.875.720.150	227.053.302.165

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Chứng khoán kinh doanh**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu	193.020.000.000			193.020.000.000		
- Cổ phiếu sàn Upcom (i)	6.125.000.000	972.125.000	(5.152.875.000)	6.125.000.000	1.086.720.833	(5.038.279.167)
- Cổ phiếu chưa niêm yết (ii)	186.895.000.000		-	186.895.000.000		
Tổng cộng	193.020.000.000		(5.152.875.000)	193.020.000.000		(5.038.279.167)

Giá trị hợp lý

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết sàn UPCOM tại ngày 30/09/2026 được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

(ii) Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Dự phòng chứng khoán kinh doanh

Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này. Do đó, Công ty đang trình bày theo giá gốc các khoản đầu tư vào chứng khoán chưa niêm yết này trên báo cáo tài chính.

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b1) Ngắn hạn	4.017.231.652.998	-	1.643.865.834.379	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.475.125.186.290	-	554.543.243.154	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	490.000.000.000	-	70.200.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina	-	-	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	300.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	100.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	388.600.000.000	-	72.000.000.000	-
Các ngân hàng khác	186.493.264.000	-	145.292.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	10.031.922.290	-	17.051.243.154	-
Cho vay (ii)	204.524.522.964	-	252.251.767.121	-
Cho vay bên liên quan	116.428.796.941	-	112.809.000.000	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	70.974.000.000	-	70.974.000.000	-
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	45.454.796.941	-	41.835.000.000	-
<i>Gốc</i>	<i>45.418.333.333</i>	<i>-</i>	<i>41.835.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Lãi</i>	<i>36.463.608</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cho vay tổ chức khác	88.095.726.023	-	139.442.767.121	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Tài Chính Encapital	-	-	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dầu khí Việt Nam	-	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên	69.700.000.000	-	65.000.000.000	-
Công ty cổ phần Việt Thái Quốc Tế	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông Nghiệp Mùa Xuân Hậu Giang	350.000.000	-	350.000.000	-
Lãi dự thu từ cho vay khác	3.045.726.023	-	1.092.767.121	-

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp)**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định (iii)	2.337.581.943.744	-	837.070.824.104	-
<i>Hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định bên liên quan</i>	<i>2.216.221.271.539</i>	-	<i>724.117.372.141</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	2.208.304.268.941	-	613.586.300.546	-
Gốc	2.173.319.027.398	-	611.800.000.000	-
Lợi nhuận	34.985.241.543	-	1.786.300.546	-
Ông Võ Đình Bảo	-	-	102.614.068.997	-
Gốc	-	-	102.537.000.000	-
Lợi nhuận	-	-	77.068.997	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics - Lợi nhuận phải thu	1.179.945.205	-	1.179.945.205	-
Công ty Cổ phần Today Cosmetics - Lợi nhuận phải thu	6.737.057.393	-	6.737.057.393	-
Hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định các đối tượng khác	121.360.672.205	-	112.953.451.963	-
Gốc	112.404.226.627	-	112.404.226.627	-
Lợi nhuận	8.956.445.578	-	549.225.336	-
Tổng cộng	4.017.231.652.998	-	1.643.865.834.379	-

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này có lãi suất từ 2,9% - 9,3%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm: 2,9% - 6,0%/năm). Một số khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 1.463.093.264.000 VND đang được cầm cố thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ vay ngân hàng.

(ii) Thông tin bổ sung về các khoản phải thu về cho vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

- Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên vay theo Hợp đồng ngày 17/10/2025, lãi suất 20%/năm, mục đích để nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá Tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, thời hạn vay 3 tháng kể từ khi trúng đấu giá. Khoản cho vay được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Việt Mỹ A&V.
- Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay không có tài sản đảm bảo, thời hạn 12 tháng kể từ ngày 20/05/2025, lãi suất 18%/năm, nhằm mục đích bổ sung vốn tăng trưởng trong ngắn hạn cho các hoạt động kinh doanh tiêu dùng cốt lõi của bên vay, chủ yếu là nền tảng F&B. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 20/05/2027.

(iii) Là các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Tập đoàn được hưởng lợi nhuận tối thiểu từ 0% - 10%/năm.

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc.

Tập đoàn chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, do chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định giá trị có thể thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường
Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp)

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
			VND	VND			VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			2.038.137.080.000	1.934.753.952.027			1.813.137.080.000	1.715.022.301.668
- Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	22,71%	49,00%	383.137.080.000	281.821.365.927	22,71%	49,00%	383.137.080.000	285.010.300.980
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	37,00%	49,78%	1.655.000.000.000	1.652.932.586.100	36,55%	48,18%	1.430.000.000.000	1.430.012.000.688
Tổng cộng			2.038.137.080.000	1.934.753.952.027			1.813.137.080.000	1.715.022.301.668

Ghi chú:

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chỉ tiêu giá trị hợp lý được trình bày là khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu;

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác (i)	69.532.211.250	-	69.532.211.250	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	67.260.031.250	-	67.260.031.250	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam	2.272.180.000	-	2.272.180.000	-
Đầu tư khác - Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia lợi nhuận cuối kỳ (ii)	865.020.565.996	-	889.868.565.996	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	165.000.000.000	-	165.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam	99.000.000.000	-	99.000.000.000	-
- Công ty CP đầu tư và thương mại Phố Hiến Việt Nam	132.500.000.000	-	132.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu Tư và Thương Mại Trống Đồng	153.500.000.000	-	153.500.000.000	-
- Nguyễn Ngọc Bích	111.077.459.944	-	135.925.459.944	-
- Cao Trọng Hoan	135.355.234.800	-	135.355.234.800	-
- Lê Hồng Phụng	68.587.871.252	-	68.587.871.252	-
Ủy thác đầu tư (iii)	76.878.492.790	-	76.878.492.790	-
- Lê Hồng Phụng	72.573.538.890	-	72.573.538.890	-
- Nguyễn Thiện Ân	4.304.953.900	-	4.304.953.900	-
Tổng cộng	1.011.431.270.036	-	1.036.279.270.036	-

(i) Nhóm Công ty TSC đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt với 3.065.000 cổ phiếu, tương đương 7,13% vốn điều lệ (đầu năm: 3.065.000 cổ phiếu, tương đương 10,22% vốn điều lệ), và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam với 220.600 cổ phiếu, tương đương 4,42% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm).

(ii) Hợp tác đầu tư với các tổ chức, cá nhân khác theo các hợp đồng được ký kết nhằm mục đích đầu tư bất động sản. Thời hạn hợp tác kéo dài từ ngày ký hợp đồng đến khi các bên thống nhất và bán thành công toàn bộ tài sản hợp tác. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên. Theo thỏa thuận, các đối tác đại diện quản lý và sử dụng vốn góp để thực hiện hoạt động đầu tư.

(iii) Các khoản ủy thác tại Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây (Công ty con), bao gồm:

- Ủy thác cho bà Lê Hồng Phụng theo Hợp đồng ủy thác ngày 20/7/2022 để Bên nhận ủy thác thay mặt Công ty thực hiện giao dịch, quản lý và phối hợp chuyển nhượng/chuyển giao cổ phiếu ủy thác (là 665.938 cổ phiếu CTCP Nông nghiệp Mùa Xuân Hậu Giang) và các khoản lợi nhuận từ cổ phiếu này theo yêu cầu của Công ty. Công ty có toàn quyền sở hữu đối với cổ phiếu ủy thác và toàn bộ lợi nhuận thực tế phát sinh từ cổ phiếu ủy thác, được hưởng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ cổ phiếu ủy thác trong thời gian thực hiện hợp đồng. Hợp đồng này không có phí ủy thác.
- Ủy thác cho Ông Nguyễn Thiện Ân theo các hợp đồng ủy thác ngày 16/9/2020 và 06/12/2019 để Bên nhận ủy thác thực hiện nhận chuyển nhượng và đứng tên người sử dụng đất trên GCN quyền sử dụng đất 04 lô đất tại phường An Bình, thành phố Cần Thơ. Bên nhận ủy thác có nghĩa vụ thực hiện quản lý tài sản ủy thác theo yêu cầu của Công ty. Công ty được hưởng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ tài sản ủy thác trong thời gian thực hiện hợp đồng. Lợi tức ủy thác sẽ theo thỏa thuận vào ngày kết thúc hợp đồng.

Giá trị có thể thu hồi

Tập đoàn chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không niêm yết và các khoản hợp tác đầu tư không đồng kiểm soát do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

7 . PHẢI THU 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
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	<i>950.164.908</i>	-	<i>948.256.100</i>	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	948.256.100	-	948.256.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	1.908.808	-		-
<i>Bên khác</i>	<i>375.309.332.491</i>	<i>(57.033.043.124)</i>	<i>373.953.148.774</i>	<i>(55.860.339.072)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD	22.366.693.784	-	-	-
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động kinh doanh dược phẩm	261.196.385.003	(26.445.265.451)	279.746.076.822	(18.862.648.935)
Phải thu khách hàng khác	91.746.253.704	(30.587.777.673)	94.207.071.952	(36.997.690.137)
Tổng cộng	376.259.497.399	(57.033.043.124)	374.901.404.874	(55.860.339.072)

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số 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				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	-	-	16.157.668.352	-
Trenwell Services LLC	12.066.253.779	-	12.066.253.779	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bàn Thạch	6.932.952.000	-	-	-
Inotek Technologies Private Limited	5.289.391.008	-	3.907.360.961	-
Công ty Cổ phần Tự động hóa Nam Tiến Phát	4.118.412.090	-	3.244.266.746	-
Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	(2.640.025.020)	2.640.025.020	(2.640.025.020)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Dịch vụ Đồng Nguyên	3.013.200.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	77.171.545.797	(4.312.445.016)	31.774.896.713	(4.312.445.016)
Tổng cộng	111.231.779.694	(6.952.470.036)	69.790.471.571	(6.952.470.036)

9 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu các bên liên quan	253.400.844	-	253.400.844	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	253.400.844	-	253.400.844	-
Phải thu các bên khác	41.334.762.559	(9.493.224.609)	27.811.373.551	(9.493.224.609)
Tạm ứng	4.037.643.707	-	3.452.064.824	-
Ký quỹ	13.469.091.781	-	2.510.648.946	-
Ông Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Thu chi hộ	1.048.730.400	-	-	-
Thuế GTGT của tài sản thuê tài chính	-	-	7.572.153.242	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	19.279.296.671	(5.993.224.609)	10.776.506.539	(5.993.224.609)
Tổng cộng	41.588.163.403	(9.493.224.609)	28.064.774.395	(9.493.224.609)

b) Dài hạn

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

10 . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	68.481.930.615	11.448.887.491	69.267.144.159	13.406.805.087
- Doanh nghiệp tư nhân Trung Đông	3.520.000.000	-	3.520.000.000	-
- Maxwell (Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	-	3.508.884.959	-
- Các đối tượng khác	61.453.045.656	11.448.887.491	62.238.259.200	13.406.805.087
Trả trước cho người bán	6.952.470.036	-	6.952.470.036	-
- Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	-	2.640.025.020	-
- Các đối tượng khác	4.312.445.016	-	4.312.445.016	-
Phải thu khác	9.493.224.609	-	9.493.224.609	-
- Ông Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
- Các đối tượng khác	5.993.224.609	-	5.993.224.609	-
Tổng cộng	84.927.625.260	11.448.887.491	85.712.838.804	13.406.805.087

11 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	177.867.437.349	(5.363.553.864)	205.748.938.651	(2.695.632.807)
Công cụ, dụng cụ	14.793.516.032	-	12.561.291.120	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.637.070.062	-	1.636.751.461	-
Bán thành phẩm	23.615.876.303	(1.568.385.493)	62.953.145.795	(2.168.385.493)
Thành phẩm	174.071.231.969	(10.242.987.960)	129.702.714.095	(4.585.648.938)
Hàng mua đang đi trên đường	38.427.390.559	-	28.244.242.863	-
Hàng hóa	12.009.459.745	(1.413.072.328)	30.215.059.347	(1.312.349.934)
Hàng gửi đi bán	1.129.053.803	-	216.489.434	-
Tổng cộng	443.551.035.822	(18.587.999.645)	471.278.632.766	(10.762.017.172)

12 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		
Dự án Vườn Ươm chồi khóm MD2 (i)	2.981.960.232	3.511.717.401
Tổng cộng	2.981.960.232	3.511.717.401

(i) Dự án vườn ươm chồi khóm MD2 để phát triển vùng nguyên liệu khóm MD2 với giá trị đầu tư sẽ được thu hồi tương ứng với giá trị số lượng khóm bán ra cho người nông dân từ chính dự án này.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	9.096.739.077	41.010.957.060
Xây dựng cơ bản dở dang	286.340.999.950	232.920.456.524
Công trình Nhà máy Vikimco	36.600.800.505	20.582.974.874
Công trình Nhà máy tại Long An	243.985.411.346	199.160.600.827
Dự án khác	5.754.788.099	13.176.880.823
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	2.697.161.394
Tổng cộng	295.437.739.027	276.628.574.978

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC I Complex Building, số 35 đường Lê Văn
Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	837.030.693.786	1.079.175.081.909	85.960.787.600	25.457.574.495	199.472.537	2.027.823.610.327
- Mua trong kỳ	7.135.876.307	23.509.379.094	6.319.848.579	249.698.889	-	37.214.802.869
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn	11.494.906.836	45.181.754.175	-	-	-	56.676.661.011
- Thanh lý, nhượng bán	(5.526.475.773)	(1.308.642.200)	(573.779.091)	(480.654.000)	-	(7.889.551.064)
Số dư cuối kỳ	850.135.001.156	1.146.557.572.978	91.706.857.088	25.226.619.384	199.472.537	2.113.825.523.143
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	200.009.010.033	619.327.174.115	53.066.347.543	16.192.460.977	100.599.111	888.695.591.779
- Khấu hao trong kỳ	27.132.913.184	38.141.779.935	4.822.097.710	1.496.019.067	9.568.395	71.602.378.291
- Thanh lý, nhượng bán	(5.526.475.773)	(1.308.642.200)	(573.779.091)	(480.654.000)	-	(7.889.551.064)
Số dư cuối kỳ	221.615.447.444	656.160.311.850	57.314.666.162	17.207.826.044	110.167.506	952.408.419.006
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	637.021.683.753	459.847.907.794	32.894.440.057	9.265.113.518	98.873.426	1.139.128.018.548
Tại ngày cuối kỳ	628.519.553.712	490.397.261.128	34.392.190.926	8.018.793.340	89.305.031	1.161.417.104.137

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 309.045.576.737 VND.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.005.540.385.314 VND.

14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Là máy móc thiết bị. Chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	188.308.100.558	11.278.478.336	177.029.622.222
- Khấu hao trong kỳ	-	8.208.595.241	(8.208.595.241)
Số dư cuối kỳ	188.308.100.558	19.487.073.577	168.821.026.981

15 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản sắc thương hiệu	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	107.570.525.064	988.680.000	10.094.429.723	118.653.634.787
- Mua trong kỳ	-	-	277.125.000	277.125.000
Số dư cuối kỳ	107.570.525.064	988.680.000	10.371.554.723	118.930.759.787
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	16.104.845.818	475.116.210	4.702.823.511	21.282.785.539
- Khấu hao trong kỳ	1.682.569.287	37.075.500	697.906.720	2.417.551.507
Số dư cuối kỳ	17.787.415.105	512.191.710	5.400.730.231	23.700.337.046
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	91.465.679.246	513.563.790	5.391.606.212	97.370.849.248
Tại ngày cuối kỳ	89.783.109.959	476.488.290	4.970.824.492	95.230.422.741

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.271.559.783 VND.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 73.364.758.326 VND.

16 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	71.280.104.730	50.892.328.692	122.172.433.422
Số dư cuối kỳ	71.280.104.730	50.892.328.692	122.172.433.422
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	16.457.210.257	16.457.210.257
- Khấu hao trong kỳ	-	805.104.765	805.104.765
Số dư cuối kỳ	-	17.262.315.022	17.262.315.022
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	71.280.104.730	34.435.118.435	105.715.223.165
Tại ngày cuối kỳ	71.280.104.730	33.630.013.670	104.910.118.400

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	7.330.838.485	24.495.247.421
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	3.743.933.751	9.134.766.249
Đất trồng cây lâu năm phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ	36.919.000.000	-	36.919.000.000
Đất trồng lúa tại phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ	24.630.000.000	-	24.630.000.000
Các bất động sản khác	15.918.647.516	6.187.542.786	9.731.104.730
Tổng cộng	122.172.433.422	17.262.315.022	104.910.118.400

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

17 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	2.835.219.174	2.257.039.237
Chi phí bảo hiểm	202.492.327	1.311.488.888
Chi phí sửa chữa	567.676.374	549.156.347
Chi phí phần mềm	54.913.667	304.734.473
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	3.469.396.494	937.330.718
Tổng cộng	7.129.698.036	5.359.749.663
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất	2.482.530.642	2.525.332.896
Công cụ, dụng cụ	23.003.701.126	25.798.279.077
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đảnh Thạnh (i)	5.959.766.624	6.544.907.250
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu	5.722.762.000	5.722.762.000
Chi phí quảng cáo	3.500.000.001	5.250.000.001
Chi phí sửa chữa	6.203.351.693	7.441.488.514
Các chi phí trả trước dài hạn khác	5.710.192.017	6.270.996.700
Tổng cộng	52.582.304.103	59.553.766.438

(i) Quyền khai thác nước khoáng được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê
Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

18 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây	Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.723.270.846	12.864.385.324	620.990.283.326	638.577.939.496
Số dư cuối kỳ	4.723.270.846	12.864.385.324	620.990.283.326	638.577.939.496
Số phân bổ lũy kế				
Số dư đầu năm	4.723.270.846	12.864.385.324	279.445.627.502	297.033.283.672
Số phân bổ trong năm	-	-	46.574.271.245	46.574.271.245
Số dư cuối kỳ	4.723.270.846	12.864.385.324	326.019.898.747	343.607.554.917
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	341.544.655.824	341.544.655.824
Số dư cuối kỳ	-	-	294.970.384.579	294.970.384.579

19 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>	20.655.246	3.284.176
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	20.655.246	3.284.176
<i>Bên khác</i>	108.476.429.705	113.829.473.236
Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	7.371.584.500	7.487.111.450
Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghiệp Dịch vụ Thương mại Ngọc Nghĩa tại Tây Ninh	8.094.265.944	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp - Dịch vụ - Thương mại Ngọc Nghĩa	5.474.418.000	3.269.027.088
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lê Gia Phúc	4.073.115.537	12.073.115.537
Công ty TNHH Larissa Pharma	-	6.671.818.125
Pharmascience INC	6.477.519.979	5.982.700.838
Phải trả nhà cung cấp khác	76.985.525.745	78.345.700.198
Tổng cộng	108.497.084.951	113.832.757.412

20 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	4.012.193.657	4.886.283.840
Các khách hàng khác	4.012.193.657	4.886.283.840
Tổng cộng	4.012.193.657	4.886.283.840

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC I Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương,
Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

21 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp/ tăng trong kỳ	Số đã thực nộp/ giảm trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.326.608.427	2.812.930.333	23.934.844.766	26.506.205.643	4.433.783.733	1.431.519.592
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	1.402.739.061	-	1.649.062.712	1.730.648.371	1.484.324.720	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	39.685.839.849	11.353.213.294	41.614.314.380	29.885.345	10.366.327.048
Thuế Thu nhập cá nhân	67.395.119	872.862.874	7.092.014.001	4.940.732.070	68.623.754	3.030.895.670
Thuế Tài nguyên	-	235.078.700	2.281.428.487	2.207.981.287	-	308.525.900
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	1.624.755.359	684.305.508	-	940.449.851
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp k	234.088.645	21.645.000	1.455.411.688	1.231.148.688	16.593.645	28.413.000
Tổng cộng	4.030.831.252	43.628.356.756	49.390.730.307	78.915.335.947	6.033.211.197	16.106.131.061

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Sản phẩm trồng trọt chưa qua chế biến	Không chịu thuế
- Hàng hóa xuất khẩu	0%
- Nông sản bán cho tiêu dùng cá nhân (chưa qua chế biến); mặt hàng được phẩm, dụng cụ y tế	5%
- Bán hàng hóa, sản phẩm, cung cấp dịch vụ khác	8-10%

Thuế xuất, nhập khẩu

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây được hưởng thuế suất 15% cho hoạt động chế biến nông sản.

Các hoạt động khác tại các Công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan - Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	3.638.575.342	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	3.638.575.342	-
Phải trả các tổ chức cá nhân khác	27.937.866.117	26.488.173.841
- Chi phí lãi vay phải trả	7.579.343.319	1.334.056.816
- Chi phí lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	1.658.900.004	-
- Chi phí hỗ trợ bán hàng	10.526.748.162	12.688.670.513
- Chi phí tiền điện	1.028.001.551	664.636.935
- Chi phí vận chuyển, xuất hàng	1.038.790.769	563.186.392
- Chi phí hoa hồng, môi giới	892.213.735	-
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	5.213.868.577	11.237.623.185
Tổng cộng	31.576.441.459	26.488.173.841

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	4.154.838.190	2.914.470.336
- Tài sản thừa chờ giải quyết	5.976.486.033	172.739.856
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại VKD - Phải trả lợi nhuận HTĐT	-	493.630.137
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam (i)	9.000.000.000	9.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.091.086.031	3.336.704.533
Tổng cộng	23.222.410.254	15.917.544.862
b) Dài hạn		
	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược	8.905.174.601	8.925.174.601
- Các khoản phải trả dài hạn khác	146.431.800	-
Tổng cộng	9.051.606.401	8.925.174.601

(i) Theo hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 09/5/2018, Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (“VKD”) và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam hợp tác đầu tư thực hiện dự án chung cư F.I.T Tower Nha Trang trên lô đất tại số 28 đường 2/4, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội,
Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn các bên liên quan - Hợp tác đầu tư (i)	-	772.000.000.000	112.000.000.000	660.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	-	772.000.000.000	112.000.000.000	660.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (iv)	1.028.162.303.113	6.345.328.920.084	4.695.142.851.658	2.678.348.371.539
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	400.808.276.246	2.935.823.398.076	1.548.159.123.015	1.788.472.551.307
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	170.912.759.381	2.588.212.067.068	2.331.058.471.600	428.066.354.849
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	233.105.907.956	469.695.887.990	455.311.534.419	247.490.261.527
- Ngân Hàng TNHH MTV Public Việt Nam	75.245.807.215	158.355.161.474	112.117.990.356	121.482.978.333
- Ngân hàng TMCP Quân đội	93.088.164.733	120.736.639.056	145.606.654.002	68.218.149.787
- Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam	29.880.580.935	72.505.766.420	77.768.271.619	24.618.075.736
- Ngân hàng khác	25.120.806.647	-	25.120.806.647	-
Vay ngắn hạn tổ chức khác (ii)	7.500.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	7.500.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000
- Công Ty Cổ phần Công Nghệ Tài Chính Encapital	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư (lợi ích cố định) (i)	27.600.000.000	550.000.000.000	263.250.000.000	314.350.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD	27.600.000.000	250.000.000.000	263.250.000.000	14.350.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hưng Yên	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (v)	88.657.006.632	54.415.623.855	76.758.981.320	66.313.649.167
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	30.882.593.312	37.150.798.688	27.484.568.000	40.548.824.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	24.700.000.000	8.264.825.167	19.200.000.000	13.764.825.167
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	828.000.000	-	828.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	32.246.413.320	9.000.000.000	29.246.413.320	12.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (iii)	24.375.083.640	18.281.312.730	18.281.312.730	24.375.083.640
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV-NH TMCP Công thương VN	24.375.083.640	18.281.312.730	18.281.312.730	24.375.083.640
Tổng cộng	1.176.294.393.385	7.758.025.856.669	5.183.433.145.708	3.750.887.104.346

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

b) Vay dài hạn

Vay dài hạn ngân hàng (v)	443.091.789.020	43.934.304.194	57.610.623.855	429.415.469.359
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	304.226.844.198	35.450.485.578	37.306.798.688	302.370.531.088
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	320.302.629	4.796.940.212	672.000.000	4.445.242.841
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	127.835.010.284	-	9.000.000.000	118.835.010.284
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.709.631.909	3.686.878.404	10.631.825.167	3.764.685.146
Nợ thuê tài chính (iii)	73.420.313.888	-	18.281.312.730	55.139.001.158
- Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV-NH TMCP Công thương VN	73.420.313.888	-	18.281.312.730	55.139.001.158
Tổng cộng	516.512.102.908	43.934.304.194	75.891.936.585	484.554.470.517

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên liên quan có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, Tập đoàn phải trả lợi ích từ 8,3%-8,6%/ năm.
Hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên khác có kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng, Tập đoàn phải trả lợi ích từ 4,5%-8,6%/ năm.

(ii) Vay ngắn hạn tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 17%/ năm, nhằm mục đích cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay.

(iii) Khoản nợ thuê tài chính Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng từ năm 2022 và 2023 để thuê các máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất viên nang, xe ô tô tải đông lạnh và hệ thống HVAC cho nhà máy Capsule - Giai đoạn 5. Thời hạn thuê từ 05 đến 07 năm, lãi suất từ 11,5%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh
Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(iv) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn:

	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất/ năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<i>Các khoản vay tại Công ty mẹ (F.I.T)</i>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	52,26 tỷ VND	Không quá 12 tháng	7,72%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.
<i>Các khoản vay tại Nhóm Công ty TSC</i>					
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (tại TSS)	260 tỷ VND	06 tháng	8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (tại NTC)	240 tỷ VND	06 tháng	8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại FC)	100 tỷ VND	06 tháng	8,0%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại WFC)	50 tỷ VND	03-06 tháng	7,3%	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định của WFC
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (tại WFC)	60 tỷ VND	06 tháng	7,5%-7,75%	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định của WFC
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (tại VKD)	300 tỷ VND	06 tháng	8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại VKD)	30 tỷ VND	Không quá 05 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho, quyền khai thác khoáng sản, tài sản cố định của VKD
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (tại VKD)	28 tỷ VND	Không quá 05 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tài sản cố định của VKD
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại VKD)	20 tỷ VND	Không quá 04 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(iv) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn (tiếp):

Các khoản vay tại Nhóm Công ty DCL

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100 tỷ VND	Không quá 12 tháng	7,8%-8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	140 tỷ VND	Không quá 12 tháng	8,0%-8,2%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Toàn bộ tài sản, bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ Dự án Capsule 3, máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án đầu tư mở rộng Nhà máy Capsule giai đoạn 4, hàng tồn kho luân chuyển với giá trị 65 tỷ VND và các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Quân đội	100 tỷ VND	Không quá 12 tháng	8,45%-8,5%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và hàng tồn kho
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	570 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,9% - 10,0%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho và tài sản cố định hữu hình của Công ty
<i>Các khoản vay tại FXK</i>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,0%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	35 tỷ VND	Không quá 5 tháng	6,75% - 7,05%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tài sản cố định của Công ty mẹ
<i>Khoản vay tại FLD</i>					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	300 tỷ VND	Không quá 6 tháng	8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50 tỷ VND	Không quá 6 tháng	8,0%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	25 tỷ VND	Không quá 6 tháng	7,5%-8,1%	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh
Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(v) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất/ năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<i>Các khoản vay dài hạn tại nhóm Công ty DCL</i>					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (tại DCL)	121,7 tỷ VND	Tối đa 48 tháng	9,0%	Thanh toán chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Hữu Thạnh, tỉnh Long An	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (tại TBYT Benovas)	261 tỷ VND	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	7,0 – 9,2%	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất thiết bị y tế Benovas	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại DCL)	59 tỷ VND	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	9,0%	Xây dựng Kho Dược phẩm và Tòa nhà R&D đạt tiêu chuẩn GSP, GLP	Bất động sản và tài sản hình thành từ nguồn vốn vay
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại DCL)	140 tỷ VND	Tối đa 72 tháng kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên	8,6%	Đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule – giai đoạn 4	Toàn bộ tài sản, bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(v) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn (tiếp):

Các khoản vay dài hạn tại Nhóm Công ty TSC

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (tại WFHG)	393,515 tỷ VND	108 tháng, ân hạn 24 tháng (kể từ 28/6/2024)	9,7%	Đầu tư Dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản thực phẩm Hậu Giang	Tài sản hình thành từ Dự án, tiền gửi có kỳ hạn của Công ty mẹ, Quyền sử dụng đất của Bà Lê Hồng Phụng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa (tại VKD)	15,65 tỷ VND	36 tháng (kể từ 11/9/2024)	7,5%	Mua sắm máy móc thiết bị	Tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho, quyền khai thác khoáng sản, tài sản cố định của VKD
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Diên Khánh (tại VKD)	10 tỷ VND	60 tháng	9,5%	Thanh toán tiền thi công sơn nền xưởng Vikoda	Tài sản cố định của VKD

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Số cuối kỳ	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	66.313.649.167	326.853.413.422	102.562.055.937	495.729.118.526
Nợ thuê tài chính	24.375.083.640	55.139.001.158	-	79.514.084.798
Tổng cộng	90.688.732.807	381.992.414.580	102.562.055.937	575.243.203.324

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Số đầu năm	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	88.657.006.632	332.881.942.469	110.209.846.551	531.748.795.652
Nợ thuê tài chính	24.375.083.640	73.112.956.138	307.357.750	97.795.397.528
Tổng cộng	113.032.090.272	405.994.898.607	110.517.204.301	629.544.193.180

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh
Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài (tiếp)

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Số cuối kỳ	VND	VND	VND	VND
Tiền gốc phải trả	24.375.083.640	55.139.001.158	-	79.514.084.798
Lãi thuê phải trả	7.855.829.797	8.454.585.565	-	16.310.415.362
Tổng cộng	32.230.913.437	63.593.586.723	-	95.824.500.160

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Số đầu năm	VND	VND	VND	VND
Tiền gốc phải trả	24.375.083.640	73.112.956.138	307.357.750	97.795.397.528
Lãi thuê phải trả	7.967.100.554	11.271.305.215	1.239.536	19.239.645.305
Tổng cộng	32.342.184.194	84.384.261.353	308.597.286	117.035.042.833

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC I Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường
Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	80.481.887.391	278.532.985.676	2.106.473.737.921	5.940.875.048.404
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	39.983.790.608	17.569.075.074	57.552.865.682
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại WFC	-	-	-	-	(347.693.229)	(1.533.610.935)	(1.881.304.164)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi tại DCL	-	-	-	-	(1.161.062.926)	(838.937.074)	(2.000.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền tại WFC	-	-	-	-	-	42.946.770.000	42.946.770.000
Điều chỉnh khác tại WFHG	-	-	-	-	2.757.470	12.238.034	14.995.504
Số dư cuối năm trước	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	80.481.887.391	317.010.777.599	2.164.629.273.020	6.037.508.375.426
Số dư đầu năm nay	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	80.481.887.391	317.010.777.599	2.164.629.273.020	6.037.508.375.426
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	(11.129.094.109)	(25.890.823.321)	(37.019.917.430)
Tăng vốn ở NTC	-	-	-	-	(1.934.209.147)	1.934.209.147	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền tại WFO	-	-	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại WFC	-	-	-	-	(174.137.891)	(765.862.109)	(940.000.000)
Giảm khác tại WFHG	-	-	-	-	(258.249.485)	-	(258.249.485)
Số dư cuối kỳ này	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	80.481.887.391	303.515.086.967	2.140.206.796.737	5.999.590.208.511

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**b) Cổ phiếu**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	339.933.034	339.933.034
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.933.034	339.933.034
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	339.933.034	339.933.034
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

c) Các quỹ công ty

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.160.957.903	1.160.957.903
Tổng cộng	1.160.957.903	1.160.957.903

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**a) Ngoại tệ các loại**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
- Đồng đô la Mỹ (USD)	728.182,31	1.516.182,62
- Đồng Euro (EUR)	19,75	69,02

27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	629.957.844.515	506.743.866.786
Doanh thu bán thành phẩm, dịch vụ	935.117.516.417	1.061.519.164.181
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.895.157.491	2.502.944.249
Tổng cộng	1.566.970.518.423	1.570.765.975.216

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	20.969.769.358	16.177.503.289
Hàng bán bị trả lại	4.093.955.402	12.932.693.383
Giảm giá hàng bán	274.362.500	412.020.744
Tổng cộng	25.338.087.260	29.522.217.416

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	572.549.038.247	458.878.028.971
Giá vốn của thành phẩm đã bán	688.347.918.193	757.664.232.648
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	454.560.152	1.174.597.440
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.825.982.473	5.409.836.213
Tổng cộng	1.269.177.499.064	1.223.126.695.272

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	67.840.233.564	39.457.372.442
Lãi bán ngoại tệ	1.731.988.013	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	87.500.000	77.020.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.107.726.273	4.061.423.562
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.344.144.709	-
Lợi nhuận hoạt động hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định	63.779.361.052	109.056.801.845
	136.890.953.611	152.652.617.849

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí đi vay	125.176.175.401	64.359.957.366
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.413.619.037	1.073.432.766
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	114.595.833	(87.616.666)
Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư	14.577.485.895	3.068.287.786
Các chi phí tài chính khác	37.187.646	-
Tổng cộng	141.319.063.812	68.414.061.252

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí nhân công	37.883.752.133	36.209.855.534
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	3.621.584.345	2.721.089.588
Chi phí vận chuyển làm hàng	10.702.029.666	13.895.373.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.866.524.728	2.986.701.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.718.198.722	34.115.349.614
Chi phí khác	19.023.707.216	13.978.304.707
Tổng cộng	121.815.796.810	103.906.674.370

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí nhân công	55.007.931.684	48.415.972.588
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.209.580.072	2.412.282.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.006.844.343	7.853.594.181
Chi phí dự phòng	1.172.704.052	3.087.932.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.448.170.475	23.130.865.766
Phân bổ lợi thế thương mại	46.574.271.249	53.339.562.619
Chi phí khác	21.131.059.956	22.817.605.613
Tổng cộng	156.550.561.831	161.057.815.830

34 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	543.100.000	1.394.520.975
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	-	2.301.548.171
Thu nhập khác	1.922.314.133	2.028.628.237
Tổng cộng	2.465.414.133	5.724.697.383

35 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	148.494.038
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu, phạt hành chính	465.603.586	7.951.259.840
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	-	5.073.875.400
Chi phí khác	1.145.074.970	1.498.275.389
Tổng cộng	1.610.678.556	14.671.904.667

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.798.051.311	6.117.229.522
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	9.555.161.983	29.579.381.438
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.353.213.294	35.696.610.960

37 . LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(11.129.094.110)	45.168.459.217
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(11.129.094.110)	45.168.459.217
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	339.933.034	339.933.034
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	(33)	133

38 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	492.329.186.453	705.988.310.421
Chi phí nhân công	222.755.883.932	198.898.994.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	80.999.682.225	59.361.805.408
Dự phòng/ (hoàn nhập dự phòng)	8.998.686.526	4.915.635.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.659.323.115	159.381.105.941
Chi phí khác	62.044.733.775	39.833.472.071
Lợi thế thương mại	46.574.271.249	53.339.562.619
Tổng cộng	1.079.361.767.275	1.221.718.885.940

39 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Khấu hao vốn hóa	2.117.012.539	752.801.813

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**a) Bên liên quan**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Today Cosmetics	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn/ Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

b) Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics		
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	140.547.945
Doanh thu bán hàng hóa	49.346.241	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	360.823.000
Chi phí mua hàng hóa	8.268.707	36.381.791
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long		
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	46.383.792.385	-
Chi phí hợp tác đầu tư	3.659.775.342	-

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**b) Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp)****Công ty Cổ phần Today Cosmetics**

Lợi nhuận hợp tác đầu tư	111.424.846	726.762.327
--------------------------	-------------	-------------

Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings

Doanh thu cung cấp dịch vụ	137.174.065	137.217.384
----------------------------	-------------	-------------

Ông Võ Đình Bảo

Lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	30.345.041
--------------------------	---	------------

c) Số dư với các bên liên quan

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics		
Phải thu về cho vay	70.974.000.000	70.974.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1.179.945.205	1.179.945.205
Phải thu khách hàng ngắn hạn	948.256.100	948.256.100
Các khoản thu hộ, chi hộ	253.400.844	253.400.844
Phải trả người bán ngắn hạn	20.655.246	3.284.176
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long		
Phải thu gốc hợp đồng hợp tác đầu tư	2.173.319.027.398	611.800.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	34.985.241.543	1.786.300.546
Phải trả gốc hợp đồng hợp tác đầu tư	660.000.000.000	
Phải trả lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	3.638.575.342	
Công ty Cổ phần Today Cosmetics		
Phải thu về cho vay	45.418.333.333	41.835.000.000
Phải thu lãi cho vay	36.463.608	-
Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	6.737.057.393	6.737.057.393
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings		
Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.908.808	-
Ông Võ Đình Bảo		
Phải thu gốc hợp đồng hợp tác đầu tư	-	102.537.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	-	77.068.997

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**d) Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:**

<u>Mối quan hệ</u>		<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT (đến 21/04/2025)	-	29.600.000
Bà Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT (từ 22/04/2025)	72.000.000	42.400.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hường	Trưởng BKS (đến 21/04/2025)	-	18.500.000
Ông Võ Đình Bảo	Trưởng BKS (từ 22/04/2025)	45.000.000	37.600.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS	27.000.000	15.900.000
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc (từ 01/05/2025)	907.893.368	567.193.648
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc (đến 30/04/2025)	-	517.651.460
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	973.010.176	-
Tổng cộng		2.501.903.544	1.705.845.108

Thu nhập trên là thu nhập tại Công ty mẹ, không bao gồm thu nhập (nếu có) tại các Công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC I Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương,
Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực tư vấn, đầu tư
- Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp
- Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thuốc và thiết bị y tế

Dưới đây là phân tích doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn theo lĩnh vực kinh doanh, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ.

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lĩnh vực tư vấn, đầu tư	14.992.190.219	15.983.957.633
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	615.036.714.580	631.167.637.368
Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thuốc và thiết bị y tế	948.844.952.387	948.995.917.899
Loại trừ doanh thu nội bộ	(37.241.426.023)	(54.903.755.100)
Cộng	1.541.632.431.163	1.541.243.757.800

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình theo lĩnh vực kinh doanh của các tài sản đó.

	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận		Tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình, bất động sản đầu tư	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Kỳ này	Kỳ trước
Lĩnh vực tư vấn, đầu tư	58.937.825.632	61.109.907.057	89.039.630	212.880.808
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông ngh	684.670.666.432	658.070.340.698	67.598.690.573	18.520.055.765
Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thuốc và thiết bị y tế	786.770.180.195	800.063.465.428	26.480.858.677	217.707.751.072
Cộng	1.530.378.672.259	1.519.243.713.183	94.168.588.880	236.440.687.645

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương,
Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**Bộ phận theo lĩnh vực địa lý****Kỳ này****Doanh thu**

Doanh thu thuần từ hàng hóa và cung cấp dịch
vụ ra bên ngoài

Doanh thu thuần từ hàng hóa và cung cấp dịch
vụ cho các bộ phận khác

Tổng doanh thu

Giá vốn

Lợi nhuận gộp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Lợi nhuận khác

Doanh thu tài chính

Chi phí tài chính

Tổng lợi nhuận trước thuế

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Miền Bắc	Miền Nam	Loại trừ	Tổng cộng
		VND	VND	VND
	6.918.782.631	1.534.713.648.532		1.541.632.431.163
	36.579.688.523	661.737.500	(37.241.426.023)	-
	43.498.471.154	1.535.375.386.032	(37.241.426.023)	1.541.632.431.163
	26.796.984.395	1.271.164.255.718	(28.783.741.049)	1.269.177.499.064
	16.701.486.759	264.211.130.314	(8.457.684.974)	272.454.932.099
	30.738.512.835	252.836.145.066	(5.208.299.260)	278.366.358.641
		(5.268.349.641)		(5.268.349.641)
	50.095.740	804.639.837	-	854.735.577
	98.672.607.177	80.952.125.809	(42.733.779.375)	136.890.953.611
	67.377.218.041	119.759.541.109	(45.817.695.338)	141.319.063.812
	17.308.458.800	(31.896.139.856)	(165.469.752)	(14.753.150.807)
	4.410.688.101	6.942.525.193	-	11.353.213.294
	-	10.963.260.271	(49.706.942)	10.913.553.329
	12.897.770.699	(49.801.925.320)	(115.762.809)	(37.019.917.430)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương,
Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

41 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**Kỳ trước****Doanh thu**

Doanh thu thuần từ hàng hóa và cung cấp dịch
vụ ra bên ngoài

Doanh thu thuần từ hàng hóa và cung cấp dịch
vụ cho các bộ phận khác

Tổng doanh thu

Giá vốn

Lợi nhuận gộp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

Lợi nhuận khác

Doanh thu tài chính

Chi phí tài chính

Tổng lợi nhuận trước thuế

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**Miền Bắc**

VND

Miền Nam

VND

Loại trừ

VND

Tổng cộng

VND

44.109.480.321

1.497.134.277.479

1.541.243.757.800

12.776.690.646

42.127.064.454

(54.903.755.100)

-

56.886.170.967**1.539.261.341.933****(54.903.755.100)****1.541.243.757.800**

39.788.017.784

1.240.452.387.463

(57.113.709.975)

1.223.126.695.272

17.098.153.183**298.808.954.470****2.209.954.875****318.117.062.528**

27.010.210.802

235.479.836.624

2.474.442.774

264.964.490.200

-

(3.908.319.926)

(3.908.319.926)

(4.452.837.532)

(4.494.369.752)

-

(8.947.207.284)

117.103.388.401

69.107.759.660

(33.558.530.212)

152.652.617.849

42.789.926.768

48.604.849.843

(22.980.715.359)

68.414.061.252

59.948.566.482**75.429.337.985****(10.842.302.752)****124.535.601.715**

11.508.108.457

24.188.502.503

-

35.696.610.960

-

1.540.448.991

(960.659.123)

579.789.868

48.440.458.025**49.700.386.491****(9.881.643.629)****88.259.200.887****Miền Bắc**

VND

Miền Nam

VND

Loại trừ

VND

Tổng cộng

VND

Tại ngày Cuối kỳ**Tài sản**

Tài sản bộ phận

Tổng tài sản hợp nhất

7.792.086.927.207

6.971.902.359.780

(4.246.240.582.421)

10.517.748.704.566

10.517.748.704.566**Nợ phải trả**

Nợ phải trả bộ phận

Tổng nợ phải trả hợp nhất

2.793.049.622.584

3.000.635.950.200

(1.275.527.076.729)

4.518.158.496.055

4.518.158.496.055**Tại ngày Đầu kỳ****Tài sản**

Tài sản bộ phận

Tổng tài sản hợp nhất

5.898.664.763.141

5.981.199.889.563

(3.853.159.851.497)

8.026.704.801.207

8.026.704.801.207**Nợ phải trả**

Nợ phải trả bộ phận

Tổng nợ phải trả hợp nhất

987.525.229.217

1.959.611.990.980

(957.940.794.416)

1.989.196.425.781

1.989.196.425.781

42 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Như trình bày tại Thuyết minh 3.1, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC.

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước sau điều chỉnh	Ghi chú
		VND	VND	VND	
a) Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất					
Các khoản tương đương tiền	112	36.077.000.000	(26.077.000.000)	10.000.000.000	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	537.492.000.000	1.106.373.834.379	1.643.865.834.379	(ii)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		251.159.000.000	(251.159.000.000)	-	(ii)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.850.026.667.560	(1.821.961.893.165)	28.064.774.395	(ii)
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	26.077.000.000	26.077.000.000	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	69.532.211.250	966.747.058.786	1.036.279.270.036	(ii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	43.517.544.862	(27.600.000.000)	15.917.544.862	(iii)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	1.148.694.393.385	27.600.000.000	1.176.294.393.385	(iii)

(i) Trình bày lại các khoản Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng mang đi cầm cố thế chấp từ chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền” sang chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác”.

(ii) Trình bày lại các khoản dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, hợp tác đầu tư nhận lãi cố định, lãi hợp tác đầu tư từ chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn”, các khoản phải thu về cho vay từ chỉ tiêu “Phải thu về cho vay ngắn hạn” sang chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn”, các khoản ủy thác đầu tư và các khoản gốc hợp đồng hợp tác đầu tư không đồng kiểm soát, phân chia lợi nhuận theo kết quả kinh doanh từ chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác”.

(iii) Trình bày lại các khoản gốc hợp đồng hợp tác đầu tư trả lãi cố định từ chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” sang “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn”.

Lê Thị Thương
Người lập

Lê Việt Cường
Kế toán trưởng



Vũ Thị Minh Hoài
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026