

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,
P.Thanh Xuân, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý III năm 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building
Số 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3-4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	5-6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9-33

TY C
MSL

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") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 38 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... trong đó thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102182140 thay đổi lần thứ 38 ngày 25 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Times Tower - HACC1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

- 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./.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó chủ tịch	
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên	
Ông Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập	
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ ngày 13/02/2026
Ông Lê Việt Cường	Kế Toán Trưởng	

Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên	

Đại diện theo pháp luật

Họ và Tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 08/11/2021
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	Từ ngày 09/05/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng trong kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		595.592.653.681	613.458.389.531
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.036.959.851	2.944.034.828
1. Tiền	111		1.036.959.851	2.944.034.828
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	587.631.692.985	598.330.783.274
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.500.000.000	7.500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		580.131.692.985	590.830.783.274
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.667.266.638	11.796.975.365
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.501.747.084	10.689.815.776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	495.610.791	519.925.205
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	669.908.763	587.234.384
IV. Hàng tồn kho	140		13.833.000	-
1. Hàng tồn kho	141		13.833.000	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		242.901.207	386.596.064
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		226.307.562	370.002.419
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	16.593.645	16.593.645
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.170.781.662.488	3.101.243.239.179
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.500.000	4.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	4.500.000	4.500.000
II. Tài sản cố định	220		25.307.811.962	26.674.788.622
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	13.415.039.401	14.413.101.102
- Nguyên giá	222		32.412.991.615	32.323.951.985
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.997.952.214)	(17.910.850.883)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	11.892.772.561	12.261.687.520
- Nguyên giá	228		13.276.838.825	13.276.838.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.384.066.264)	(1.015.151.305)
IV. Bất động sản đầu tư	240	12	33.630.013.670	34.435.118.435
- Nguyên giá	241		44.704.785.906	44.704.785.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(11.074.772.236)	(10.269.667.471)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		329.395.537	329.395.537
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		329.395.537	329.395.537
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	3.111.269.685.243	3.039.346.453.346
1. Đầu tư vào công ty con	261		2.814.234.557.861	2.739.234.557.861
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		400.000.000.000	400.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(102.964.872.618)	(99.888.104.515)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		240.256.076	452.983.239
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		240.256.076	452.983.239
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.766.374.316.169	3.714.701.628.710

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		118.310.174.429	72.388.982.993
I. Nợ ngắn hạn	310		118.163.742.629	72.388.982.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		217.462.721	25.500.000
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	2.795.722.630	8.059.023.101
3. Phải trả người lao động	315		2.908.477.487	805.916.942
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	638.349.807	830.627.977
5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		483.566.209	373.144.995
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	15	500.508.452	598.547.477
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	105.936.571.331	57.013.138.509
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.683.083.992	4.683.083.992
II. Nợ dài hạn	330		146.431.800	-
1. Phải trả dài hạn khác	338		146.431.800	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	3.648.064.141.740	3.642.312.645.717
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
2. Thặng dư vốn	412		69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		178.166.832.169	172.415.336.146
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		172.415.336.146	139.120.253.670
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.751.496.023	33.295.082.476
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.766.374.316.169	3.714.701.628.710



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	18	4.821.231.309	4.850.384.437	14.992.190.219	15.983.957.633
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.821.231.309	4.850.384.437	14.992.190.219	15.983.957.633
4. Giá vốn hàng bán	11	19	2.974.025.598	3.479.083.831	8.835.997.945	11.685.394.508
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.847.205.711	1.371.300.606	6.156.192.274	4.298.563.125
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	10.011.014.077	20.805.899.041	39.027.829.414	59.749.535.959
7. Chi phí tài chính	23	21	3.086.546.741	1.137.398.358	15.402.529.282	2.562.942.832
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		1.842.316.619	5.006.130.084	12.325.761.179	13.192.352.052
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	7.706.700.826	6.497.227.683	22.268.615.058	23.449.899.917
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (22 - 23) - 26}	30		1.064.972.221	14.542.573.606	7.512.877.348	38.035.256.335
10. Thu nhập khác	31		64.974.487	71.383.208	180.261.689	199.341.952
11. Chi phí khác	32		55.082.809	57.353.218	143.591.703	3.871.374.007
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		9.891.678	14.029.990	36.669.986	(3.672.032.055)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.074.863.899	14.556.603.596	7.549.547.334	34.363.224.280
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	337.266.283	2.297.936.954	1.798.051.311	6.117.229.522
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		737.597.616	12.258.666.642	5.751.496.023	28.245.994.758



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	7.549.547.334	34.363.224.280
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	2.261.121.055	2.429.777.092
- Các khoản dự phòng	3	3.076.768.103	(10.629.409.220)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(36.683.684.705)	(15.962.210.637)
- Chi phí đi vay	6	12.325.761.179	13.192.352.052
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(11.470.487.034)	23.393.733.567
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	5.129.708.727	(54.142.329.213)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(13.833.000)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.471.920.630	109.351.514.230
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	356.422.020	(142.368.955)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.088.413.723)	(13.132.026.913)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.509.560.783)	(21.453.064.425)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(45.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(23.124.243.163)	43.830.458.291
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(89.039.630)	(212.880.808)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.714.640.000.000)	(65.100.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.715.740.000.000	100.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(75.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.282.774.994	9.026.560.612
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(27.706.264.636)	(56.186.320.196)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	422.936.516.331	297.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(374.013.083.509)	(300.000.011.783)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	48.923.432.822	(3.000.011.783)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.907.074.977)	(15.355.873.688)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.944.034.828	16.842.086.167
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	1.036.959.851	1.486.212.479



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính và dịch vụ cho thuê bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

- 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./.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

1.4 Cấu trúc công ty

Các công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ Lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
			%	%	
Công ty con cấp 1					
1.	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100%	100%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
2.	Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T	Hà Nội	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	58,05%	58,05%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
4.	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (i)	Cần Thơ	41,07%	41,07%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại Công ty con 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Công ty con cấp 2

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền	Hoạt động chính
			%	%	
1.	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	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
2.	Công ty CP FIT Consumer	HCM	46,35%	100%	- Kinh doanh hàng tiêu dùng
3.	Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	44,28%	95,53%	- Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
4.	Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	23,67%	57,63%	- Kinh doanh hạt giống
5.	Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	HCM	39,54%	96,28%	- Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
6.	Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (ii)	Cần Thơ	18,53%	45,11%	- Chế biến, xuất khẩu nông sản
7.	Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	18,44%	99,50%	- Chế biến nông sản
8.	Công ty TNHH MTV Benovas Capsule	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
9.	Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
10.	Công ty CP Dược phẩm Benovas	HCM	58,04%	99,98%	- Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
11.	Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Tây Ninh	48,76%	84,00%	- Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
12.	Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	29,61%	51,00%	- Giới thiệu thuốc
13.	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm Orifood	Cần Thơ	17,60%	95,00%	- Chế biến và bảo quản rau quả
Công ty liên kết					
1.	Công ty CP FIT Cosmetics	HCM	22,71%	49,00%	- Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm
2.	Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Cần Thơ	12,60%	49,78%	- Hoạt động tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

- (ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty con cấp 1 tại Công ty con cấp 2 chỉ đạt 45,11% 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.

Chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Công ty có 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 276 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.5 Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 48 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 48 nhân viên).

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo 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"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính kỳ này đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 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 Công ty.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

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 phần lớn các nghiệp vụ 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**

Công ty 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 và 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.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc 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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Chứng khoán kinh doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty 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 bằng tiền của 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 bằng tiền của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. 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 cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): 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, Công ty không đánh giá giá trị hợp lý do không có đủ thông tin.

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 di động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Đầu tư vào công ty con***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con 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. 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 Công ty 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 trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- 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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

4.5 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 Công ty 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.

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. 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	25-50
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02-03

4.6 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 Công ty 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. 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 các 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ,.... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 3 năm.

4.7 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 Công ty 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 Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra.

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, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Các bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc được khấu hao trong vòng 25 – 47 năm.

4.8 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.9 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 Công ty.
- 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 nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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 Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

4.10 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 theo số 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 tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn.

4.11 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.12 GHI NHẬN DOANH THU VÀ THU NHẬP***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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.
- Công ty 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Là cổ tức, lợi nhuận được chia từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu sau thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp Công ty ghi tăng vốn Nhà nước và tăng giá trị khoản đầu tư theo mệnh giá.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.13 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. Trong kỳ, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.14 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***4.15 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 hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	186.043.836	128.581.247
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	850.916.015	2.815.453.581
Cộng	1.036.959.851	2.944.034.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
Tổng giá trị cổ phiếu	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
- Giá trị cổ phiếu chưa niêm yết	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-

Ghi chú:

(*) Dự phòng được trích lập căn cứ vào giá thực tế theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn về trích lập dự phòng:

- Đối với các chứng khoán chưa đăng ký giao dịch trên thị trường, Công ty không đánh giá giá trị hợp lý và trích lập dự phòng do không có đủ thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	580.131.692.985	580.131.692.985	590.830.783.274	590.830.783.274
Ngắn hạn	580.131.692.985	580.131.692.985	590.830.783.274	590.830.783.274
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	52.600.000.000	52.600.000.000	50.100.000.000	50.100.000.000
- Cho vay ngắn hạn (**)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
- Gốc Hợp đồng Hợp tác đầu tư (xem Thuyết minh 24.2)	503.800.000.000	503.800.000.000	507.400.000.000	507.400.000.000
- Lợi nhuận Hợp tác đầu tư	8.399.990.413	8.399.990.413	16.080.399.442	16.080.399.442
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	331.702.572	331.702.572	2.250.383.832	2.250.383.832

Ghi chú:

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các Ngân hàng Thương mại, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 3,4%/năm đến 7,8%/năm.

(**) Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế ("bên vay") không có tài sản đảm bảo với thời hạn 12 tháng (kể từ ngày 21/05/2026), 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	3.214.234.557.861	(102.964.872.618)	3.139.234.557.861	(99.888.104.515)
- Đầu tư vào công ty con	2.814.234.557.861	(102.964.872.618)	2.739.234.557.861	(99.888.104.515)
+ Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	964.904.990.000	(96.363.952.303)	964.904.990.000	(93.221.031.947)
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ	840.152.620.901	-	840.152.620.901	-
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
+ Công ty CP FIT Consumer	177.610.000.000	(6.600.920.315)	177.610.000.000	(6.667.072.568)
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	175.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-
+ Công ty cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại các đơn vị:

Tên Công ty	30/09/2026		01/01/2026	
	Số CP/phần vốn góp	Tỉ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/phần vốn góp	Tỉ lệ sở hữu trực tiếp
	VND	%	VND	%
+ Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	964.904.990.000	99,90%	964.904.990.000	99,90%
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (*)	840.152.620.901	41,07%	840.152.620.901	41,07%
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	58,05%	656.566.946.960	58,05%
+ Công ty CP FIT Consumer	177.610.000.000	12,16%	177.610.000.000	12,16%
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	175.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%
+ Công ty cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	12,6%	400.000.000.000	13,48%

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Công ty vào Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên Công ty vẫn là Công ty mẹ của TSC do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty liên kết

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	5.501.747.084	-	10.689.815.776	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	2.780.778.847	-	6.641.487.402	-
- Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	1.603.701.811	-	1.549.824.840	-
- Công ty CP FIT Cosmetics	948.256.100	-	948.256.100	-
- Các bên liên quan khác	156.926.361	-	1.550.247.434	-
- Đối tượng khác	12.083.965	-	-	-
Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	5.489.663.119	-	10.689.815.776	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	495.610.791	519.925.205
- Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng	273.000.000	273.000.000
- Công Ty CP Công Nghệ Và Giải Pháp Bình Minh	81.000.000	81.000.000
- Công ty TNHH thiết bị bảo vệ và điện tử tin học Việt Anh	78.204.000	78.204.000
- Các đối tượng khác	63.406.791	87.721.205

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	669.908.763	-	587.234.384	-
- Tạm ứng	92.879.692	-	63.233.540	-
- Ký quỹ, ký cược	274.000.000	-	268.600.000	-
- Phải thu khác	303.029.071	-	255.400.844	-
b) Dài hạn	4.500.000	-	4.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	4.500.000	-	4.500.000	-
Cộng	674.408.763	-	591.734.384	-

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	9.055.525.778	32.323.951.985
- Mua trong kỳ	-	-	89.039.630	89.039.630
Tại ngày cuối kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	9.144.565.408	32.412.991.615
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	3.274.458.040	6.391.593.142	8.244.799.701	17.910.850.883
- Khấu hao trong kỳ	290.582.475	444.724.971	351.793.885	1.087.101.331
Tại ngày cuối kỳ	3.565.040.515	6.836.318.113	8.596.593.586	18.997.952.214
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	12.228.945.986	1.373.429.039	810.726.077	14.413.101.102
Tại ngày cuối kỳ	11.938.363.511	928.704.068	547.971.822	13.415.039.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày Đầu kỳ	-	1.015.151.305	1.015.151.305
- Khấu hao trong kỳ	-	368.914.959	368.914.959
Tại ngày Cuối kỳ	-	1.384.066.264	1.384.066.264
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	2.849.014.695	12.261.687.520
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	2.480.099.736	11.892.772.561

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	30/09/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	44.704.785.906	-	-	44.704.785.906
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	31.826.085.906	-	-	31.826.085.906
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	-	-	12.878.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	11.074.772.236	805.104.765	-	10.269.667.471
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	7.330.838.485	596.636.604	-	6.734.201.881
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	3.743.933.751	208.468.161	-	3.535.465.590
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	33.630.013.670	-	805.104.765	34.435.118.435
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	24.495.247.421	-	596.636.604	25.091.884.025
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	9.134.766.249	-	208.468.161	9.343.234.410

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 30/09/2026 cần được trình bày.

Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý do chưa thu thập đủ thông tin về giá trên thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 30/09/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phải nộp	30/09/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	429.655.204	893.626.228	827.646.326	363.675.302
- Thuế TNDN	1.798.051.311	1.798.051.311	7.509.560.783	7.509.560.783
- Thuế TNCN	568.016.115	1.647.272.611	1.265.043.512	185.787.016
Cộng	2.795.722.630	4.338.950.150	9.602.250.621	8.059.023.101

Phải thu	30/09/2026	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu/bù trừ trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
- Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	16.593.645	-	-	16.593.645
Cộng	16.593.645	-	-	16.593.645

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	638.349.807	830.627.977
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	211.987.452	50.355.064
- Trích trước lợi nhuận hợp tác đầu tư	75.715.068	-
- Các khoản khác	172.910.734	602.536.360

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	500.508.452	598.547.477
- Kinh phí công đoàn	359.359.709	312.206.569
- BHYT, BHXH, BHTN	-	1.854.405
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	124.057.936	270.489.736
- Các khoản phải trả khác	17.090.807	13.996.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	105.936.571.331	105.936.571.331	639.007.446.431	687.930.879.253	57.013.138.509	57.013.138.509
Vay ngắn hạn	58.936.571.331	58.936.571.331	639.007.446.431	640.930.879.253	57.013.138.509	57.013.138.509
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	51.436.571.331	51.436.571.331	339.007.446.431	340.930.879.253	49.513.138.509	49.513.138.509
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng (**)	7.500.000.000	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Hợp tác đầu tư	47.000.000.000	47.000.000.000	-	47.000.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long(***)	47.000.000.000	47.000.000.000	-	47.000.000.000	-	-

Ghi chú:

(*) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Lãi suất trong hạn 7,72%/năm. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi với số tiền là 52,6 tỷ VND.

(**) Khoản vay của 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.

(***) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ Phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 8,4%/năm .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	139.120.253.670	3.609.017.563.241
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	33.295.082.476	33.295.082.476
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	172.415.336.146	3.642.312.645.717
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	5.751.496.023	5.751.496.023
Số dư tại ngày 30/09/2026	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	178.166.832.169	3.648.064.141.740

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tỉ lệ	Giá trị	Tỉ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty CP Đầu tư JJK Holdings	1.033.994.790.000	30,42%	1.033.994.790.000	30,42%
- Cổ đông khác	2.365.335.550.000	69,58%	2.365.335.550.000	69,58%
Cộng	3.399.330.340.000	100%	3.399.330.340.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Vốn góp đầu kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

17.4. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.488.575.519	11.271.453.388
- Doanh thu cho thuê BĐS	2.503.614.700	4.712.504.245
Cộng	14.992.190.219	15.983.957.633

19. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.968.816.254	8.299.171.078
- Giá vốn cho thuê BĐS	867.181.691	3.386.223.430
Cộng	8.835.997.945	11.685.394.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.728.578.074	15.962.190.637
- Lãi bán các khoản đầu tư	2.344.144.709	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	20.000
- Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	20.955.106.631	43.787.325.322
Cộng	39.027.829.414	59.749.535.959

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	12.325.761.179	13.192.352.052
- Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.076.768.103	(10.629.409.220)
Cộng	15.402.529.282	2.562.942.832

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí nhân công	9.590.940.160	8.369.387.084
- Chi phí đồ dùng văn phòng	138.057.413	211.209.182
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.456.016.290	1.624.672.327
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.982.615.105	7.975.403.826
- Chi phí khác	4.100.986.090	5.269.227.498
Cộng	22.268.615.058	23.449.899.917

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.549.547.334	34.363.224.280
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.440.709.223	(3.777.056.667)
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.440.709.223	6.221.269.866
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(9.998.326.533)
Thu nhập chịu thuế	8.990.256.557	30.586.167.613
Thu nhập được miễn thuế	-	(20.000)
Thu nhập tính thuế	8.990.256.557	30.586.147.613
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.798.051.311	6.117.229.522
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	1.798.051.311	6.117.229.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**24.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty đã được công bố chi tiết như sau:**

Tên Công ty	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
2. Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (*)	Công ty con cấp 1
3. Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
4. Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
5. Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
6. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (**)	Công ty con cấp 2
7. Công ty CP Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
8. Công ty CP FIT Consumer	Công ty con cấp 2
9. Công ty CP Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
10. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
11. Công ty TNHH MTV Benovas Capsule	Công ty con cấp 2
12. Công ty CP Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
13. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
14. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
15. Công ty CP Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
16. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
17. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm ORIFOOD	Công ty con cấp 2
18. Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết
19. Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết
20. Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên BKS
21. Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
22. Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
23. Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
24. Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Công ty vào Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên Công ty vẫn là Công ty mẹ của TSC do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

(**) Tỷ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) vào Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (WESTFOOD) chỉ đạt 45,11%, tuy nhiên Công ty TSC vẫn là Công ty mẹ của WESTFOOD do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**24.2 Tại ngày 30/09/2026, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Phải thu khách hàng	2.780.778.847	6.641.487.402
Công ty cổ phần dược phẩm Benovas		
Phải thu khách hàng	-	1.549.824.840
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Phải thu khách hàng	1.603.701.811	1.549.824.840
Trả trước cho người bán	155.786	-
Công ty CP FIT Cosmetics		
Phải thu khách hàng	948.256.100	948.256.100
Phải thu khác	253.400.844	253.400.844
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Phải thu khách hàng	384.836	422.594
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Phải thu khách hàng	1.908.808	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	303.600.000.000	121.000.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	4.685.727.125	66.816.438
Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	200.200.000.000	233.000.000.000
Phải thu khách hàng	154.632.717	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	3.714.263.288	15.340.660.265
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	-	153.400.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	672.922.739
Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long		
Phải trả gốc hợp tác đầu tư	47.000.000.000	-
Phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư	75.715.068	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**24.3 Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau:**

	<u>Từ 01/01/2026</u> <u>đến 30/09/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025</u> <u>đến 30/09/2025</u>
	VND	VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.655.757.290	7.098.534.466
Công ty cổ phần dược phẩm Benovas		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	530.900.996	1.408.931.675
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.373.732.209	4.505.394.255
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.551.376	-
Công ty CP FIT Cosmetics		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	360.823.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	8.268.707	8.231.996
Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	79.126.300
Mua hàng hóa, dịch vụ	10.444.444	-
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.360.588	108.850.179
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	137.174.065	137.217.384
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	421.725.591	421.725.591
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	13.457.569.730	13.531.305.234
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.564.768	-
Góp vốn vào công ty con	75.000.000.000	-
Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	421.725.591	421.725.591
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	5.291.855.680	8.540.316.435
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	241.418.632	241.654.686
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	2.056.434.098	-
Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long		
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	21.027.945	-
Chi phí lãi vay	75.715.068	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.

25. THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ BAN TGD

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Thù lao HĐQT và BKS	621.000.000	621.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.880.903.544	1.084.845.108
	2.501.903.544	1.705.845.108

Chi tiết từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 như sau:

STT	Họ và Tên	Chức danh	Thu nhập
1	Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	90.000.000
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	72.000.000
3	Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	72.000.000
4	Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT	72.000.000
5	Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	72.000.000
6	Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT	72.000.000
7	Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	72.000.000
8	Võ Đình Bảo	Trưởng BKS	45.000.000
9	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	27.000.000
10	Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS	27.000.000
11	Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	907.893.368
12	Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc	973.010.176
Tổng thu nhập			2.501.903.544

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính riêng được lập cùng kỳ năm trước.


Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026


Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng


Ninh Thị Phương
Người lập biểu