

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN F.I.T

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của người đại diện theo pháp luật	3
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
5. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	9
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	10 - 11
8. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 39

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, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024.7309 4688
- Fax : 024.7309 4686

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
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 Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên

Ban điều hành

Các thành viên Ban điều hành trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026

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 bao gồm: Ông Nguyễn Văn Sang - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Bà Vũ Thị Minh Hoài – Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban điều hành đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công bố của người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật



Vũ Thị Minh Hoài

Ngày 27 tháng 08 năm 2026

Số: 2.0593/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 39, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khởi – Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		837.979.210.334	613.458.389.531
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.145.602.627	2.944.034.828
1. Tiền	111		2.145.602.627	2.944.034.828
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		814.569.338.079	598.330.783.274
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	57.601.126.905	7.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	756.968.211.174	590.830.783.274
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		21.058.267.858	11.796.975.365
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.911.981.956	10.689.815.776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	524.383.741	519.925.205
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	621.902.161	587.234.384
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		18.270.000	
1. Hàng tồn kho	141		18.270.000	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		187.731.770	386.596.064
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		171.138.125	370.002.419
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		16.593.645	16.593.645
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.172.766.867.318	3.101.243.239.179
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.500.000	4.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		4.500.000	4.500.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.709.608.978	26.674.788.622
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	13.693.864.764	14.413.101.102
- Nguyên giá	222		32.354.111.985	32.323.951.985
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.660.247.221)	(17.910.850.883)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	12.015.744.214	12.261.687.520
- Nguyên giá	228		13.276.838.825	13.276.838.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.261.094.611)	(1.015.151.305)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.8	33.898.381.925	34.435.118.435
- Nguyên giá	241		44.704.785.906	44.704.785.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(10.806.403.981)	(10.269.667.471)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		329.395.537	329.395.537
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		329.395.537	329.395.537
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		3.112.513.915.365	3.039.346.453.346
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2c	2.814.234.557.861	2.739.234.557.861
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	400.000.000.000	400.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	(101.720.642.496)	(99.888.104.515)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		311.065.513	452.983.239
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		311.065.513	452.983.239
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.010.746.077.652	3.714.701.628.710

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		363.419.533.528	72.388.982.993
I. Nợ ngắn hạn	310		363.273.101.728	72.388.982.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		25.500.000	25.500.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		257.544.981	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.9	2.078.699.179	8.059.023.101
5. Phải trả người lao động	315		2.519.405.435	805.916.942
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		957.818.356	830.627.977
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		389.937.226	373.144.995
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		483.974.992	598.547.477
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.10	351.877.137.567	57.013.138.509
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.683.083.992	4.683.083.992
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		146.431.800	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		146.431.800	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.647.326.544.124	3.642.312.645.717
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.11	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.11	69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.11	886.852.413	886.852.413
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.11	177.429.234.553	172.415.336.146
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		172.415.336.146	139.120.253.670
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		5.013.898.407	33.295.082.476
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.010.746.077.652	3.714.701.628.710

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

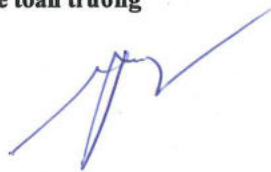
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Ninh Thị Phương



Lê Việt Cường



Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	10.170.958.910	11.133.573.196
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.170.958.910	11.133.573.196
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.861.972.347	8.206.310.677
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.308.986.563	2.927.262.519
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	29.016.815.337	38.943.636.918
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	12.315.982.541	1.425.544.474
Trong đó: chi phí đi vay	24		10.483.444.560	8.186.221.968
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	14.561.914.232	16.952.672.233
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.447.905.127	23.492.682.730
12. Thu nhập khác	31		115.287.202	127.958.744
13. Chi phí khác	32		88.508.894	3.814.020.789
14. Lợi nhuận khác	40		26.778.308	(3.686.062.045)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.474.683.435	19.806.620.685
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	1.460.785.028	3.819.292.568
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.013.898.407	15.987.328.117
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Ninh Thị Phương

Lê Việt Cường

Vũ Thị Minh Hoài

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.474.683.435	19.806.620.685
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	1.532.076.154	1.615.250.703
- Các khoản dự phòng	03		1.832.537.981	(6.760.677.494)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(25.885.387.971)	(38.964.614.287)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	10.483.444.560	8.186.221.968
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.562.645.841)	(16.117.198.425)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(9.261.292.493)	46.575.218.035
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(18.270.000)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.755.461.776	102.186.453.314
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		340.782.020	225.389.306
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(50.101.126.905)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(10.023.579.104)	(8.190.297.835)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.9	(7.509.560.783)	(21.453.064.425)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(45.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(80.380.231.330)	103.181.499.970
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(30.160.000)	(66.145.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.243.890.000.000)	(666.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.084.610.000.000	507.622.901.096
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(75.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.027.960.071	33.086.892.868
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(215.282.199.929)	(125.956.351.491)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.10	368.877.082.567	307.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.10	(74.013.083.509)	(300.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		294.863.999.058	7.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(798.432.201)	(15.274.851.521)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.944.034.828	16.842.086.167
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	2.145.602.627	1.567.234.646

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

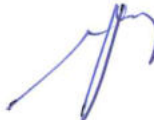
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Ninh Thị Phương



Lê Việt Cường



Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty 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.

3. Ngành nghề kinh doanh

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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con cấp 1

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (“TSC”) ⁽ⁱ⁾	1D, Phạm Ngũ Lão, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp	41,07%	41,07%	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (“DCL”)	Số 150 đường 14 tháng 9, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế	58,05%	58,05%	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam (“FXK”)	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (“FLD”)	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%

- ⁽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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các Công ty con cấp 2

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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") (*)	Khu Công Nghiệp Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, Phường An Bình, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	18,53%	45,11%
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Số 1D Đường Phạm Ngũ Lão, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hạt giống	23,67%	57,63%
Công ty Cổ phần FIT Consumer ("FC") (**)	Số 1D Đường Phạm Ngũ Lão, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	46,35%	100,00%
Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	Tầng 1, tòa nhà HSC, số 162b Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	39,54%	96,28%
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 Công ty TNHH MTV Benovas Capsule (**)	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	29,61%	51,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Số 150, đường 14 tháng 9, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	58,05%	100,00%
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas ("TBYT Benovas") (**)	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	58,04%	99,98%
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Số 68Đ Tổ 05, Ấp Thanh Mỹ 1, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị, y tế	58,05%	100,00%
	Lô 26, Đường số 9, Khu công nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	48,76%	84,00%
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")	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	98,61%	98,71%

(*) 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.

(**) Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas, Công ty TNHH MTV Benovas Capsule : 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các Công ty con cấp 3

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây				
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	KCN Sông Hậu - Giai đoạn 1, Xã Châu Thành, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến nông sản	18,44%	99,50%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm ORIFOOD	Khu công nghiệp Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, phường An Bình, thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến và bảo quản rau quả; Bán buôn thực phẩm	17,60%	95%
Công ty con của Công ty Cổ phần FIT Consumer				
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa ("Vikoda")	Thôn Cây Sung, Xã Diên Thọ, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	44,27%	95,53%

Công ty liên kết gián tiếp

Tập đoàn chỉ có 01 Công ty liên kết, là công ty liên kết của Công ty Cổ phần FIT Consumer (Công ty con cấp 2).

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Số 276, đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm	49,00%

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 47 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 48 nhân viên).

7. 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 lần đầu tiên 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 cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 ("Thông tư 99") 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.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty 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.

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

Ban điều hành Công ty 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 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 giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

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), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tiền và tương đương 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 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, Công ty 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 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 và lợi nhuận 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 và lợi nhuận 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 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 Công ty 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 di động. 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 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 có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lãi 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con 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 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 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 ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập dự phòng bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con 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 công ty con tại cùng thời điểm. 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.

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 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 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 Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 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 Công ty 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. Các khoản 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 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.

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 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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 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 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 và các chi phí liên quan trực tiếp khác. 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 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 Công ty 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 chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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.

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("Hợp tác đầu tư") 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 Công ty 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 đầu tư mà Công ty tham gia trong kỳ chỉ bao gồm các hợp đồng mà Công ty là bên góp vốn và được hưởng khoản lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

doanh của hợp tác đầu tư. Căn cứ vào bản chất kinh tế của các hợp đồng này, Công ty kế toán các khoản góp vốn theo bản chất của khoản cho vay. Cụ thể:

- Khoản tiền góp vốn hợp tác đầu tư được trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn”, chi tiết “Phải thu về cho vay”.
- Khoản lợi ích/lãi được hưởng theo hợp tác đầu tư được trình bày tại chỉ tiêu “Doanh thu hoạt động tài chính” theo nguyên tắc dồn tích.

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 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty 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.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- 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 phân 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chi phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

12. 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.

Công ty không phát sinh chi phí đi vay đủ điều kiện vốn hóa trong kỳ.

13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty chỉ bao gồm thuế thu nhập 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, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty 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.

15. 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 với Công ty bao gồm:

- Công ty con trực tiếp, công ty con gián tiếp và công ty liên kết.
- 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 Điều hành, Ban Kiểm soát, 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 Công ty, 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.

16. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 Công ty 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 của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng, bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	108.634.031	128.581.247
Tiền gửi không kỳ hạn	2.036.968.596	2.815.453.581
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.669.888.175	2.474.338.160
- Các ngân hàng, tổ chức khác	367.080.421	341.115.421
Cộng	<u>2.145.602.627</u>	<u>2.944.034.828</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Trái phiếu	50.101.126.905	-	-	-
Trái phiếu Becamex ⁽ⁱ⁾	50.101.126.905	-	-	-
Cộng	<u>57.601.126.905</u>	-	<u>7.500.000.000</u>	-

- ⁽ⁱ⁾ Ngày 13 tháng 02 năm 2026, Công ty mua 491 trái phiếu từ bên bán là Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank, tổng giá giao dịch là 50.101.126.905 VND, mệnh giá 49.100.000.000 VND, thông tin chi tiết như sau:

Mã trái phiếu: BCM12504

Tổ chức phát hành: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP

Ngày phát hành: 08/12/2025

Ngày đáo hạn: 08/12/2028

Lãi suất: 10,3%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các chứng khoán kinh doanh không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này.

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	365.098.025.862	-	52.091.479.724	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	52.600.000.000	-	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	50.100.000.000	-	100.000.000	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	140.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	112.000.000.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	10.398.025.862	-	1.991.479.724	-
Cho vay	391.870.185.312	-	538.739.303.550	-
Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế ⁽ⁱⁱ⁾	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Lãi dự thu từ cho vay	309.452.052	-	258.904.108	-
Bên liên quan - Hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định (xem Thuyết minh VII.1b)	364.680.000.000	-	507.400.000.000	-
Lãi dự thu từ hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định (xem Thuyết minh VII.1b)	11.880.733.260	-	16.080.399.442	-
Cộng	756.968.211.174	-	590.830.783.274	-

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này có lãi suất từ 3,4%-7,8%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm: 2,9%-5,2%/năm).

(ii) 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 20/05/2025), phụ lục sửa đổi hợp đồng vay ngày 12 tháng 5 năm 2026 gia hạn thời hạn vay đến ngày 20/05/2027, 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 354.600.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem Thuyết minh V.10).

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.

Công ty 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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	2.814.234.557.861	(101.720.642.496)	2.739.234.557.861	(99.888.104.515)
Công ty Cổ phần 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 TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam (*)	175.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	964.904.990.000	(95.109.148.022)	964.904.990.000	(93.221.031.947)
Công ty Cổ phần FIT Consumer	177.610.000.000	(6.611.494.474)	177.610.000.000	(6.667.072.568)
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	-
Cộng	3.214.234.557.861	(101.720.642.496)	3.139.234.557.861	(99.888.104.515)

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	80.857.223 CP	41,07%	80.857.223 CP	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	42.402.616 CP	58,05%	42.402.616 CP	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam (*)	175 tỷ VND	100,00%	100 tỷ VND	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	96.490.499 CP	99,90%	96.490.499 CP	99,90%
Công ty Cổ phần FIT Consumer	17.761.000 CP	12,16%	17.761.000 CP	12,16%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	40.000.000 CP	12,60%	40.000.000 CP	13,48%

(*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106567335 ngày 02 tháng 6 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam 175 tỷ VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong kỳ Công ty đã đầu tư thêm 75 tỷ VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 175 tỷ VND, tương đương 100% vốn điều lệ (số đầu năm là 100 tỷ VND, tương đương 100% vốn điều lệ).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị có thể thu hồi được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản đầu tư vào công ty con là công ty niêm yết có giá trị có thể thu hồi như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	184.354.468.440	247.423.102.380
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	1.604.939.015.600	1.823.312.488.000

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

Tình hình hoạt động của các đơn vị nhận đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T tiếp tục bị lỗ trong kỳ và có lỗ lũy kế tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần FIT Consumer trong kỳ đã bắt đầu có lãi, tuy nhiên vẫn còn lỗ lũy kế tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh bị lỗ.

Các đơn vị khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	99.888.104.515	111.748.791.203
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	1.832.537.981	(6.760.677.494)
Số cuối kỳ	<u>101.720.642.496</u>	<u>104.988.113.709</u>

Giao dịch với các công ty con trong kỳ

Xem Thuyết minh VII.1c.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1b)	19.906.806.340	-	10.689.815.776	-
Phải thu các khách hàng khác	5.175.616	-	-	-
Cộng	<u>19.911.981.956</u>	-	<u>10.689.815.776</u>	-

4. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1b)	155.786	-
Trả trước cho các tổ chức và cá nhân khác	524.227.955	519.925.205
Cộng	<u>524.383.741</u>	<u>519.925.205</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan				
(xem Thuyết minh VII.1b)	253.400.844	-	253.400.844	-
Phải thu các khoản chi hộ	253.400.844	-	253.400.844	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	368.501.317	-	333.833.540	-
Ký cược, ký quỹ	95.403.999	-	63.233.540	-
Các khoản khác	268.600.000	-	268.600.000	-
Cộng	4.497.318	-	2.000.000	-
	621.902.161	-	587.234.384	-

6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	15.503.404.026	7.765.022.181	9.055.525.778	32.323.951.985
Mua trong kỳ	-	-	30.160.000	30.160.000
Số cuối kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	9.085.685.778	32.354.111.985
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	4.810.684.000	6.678.683.061	11.489.367.061
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	3.274.458.040	6.391.593.142	8.244.799.701	17.910.850.883
Khấu hao trong kỳ	193.853.832	321.627.546	233.914.960	749.396.338
Số cuối kỳ	3.468.311.872	6.713.220.688	8.478.714.661	18.660.247.221
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	12.228.945.986	1.373.429.039	810.726.077	14.413.101.102
Số cuối kỳ	12.035.092.154	1.051.801.493	606.971.117	13.693.864.764

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà văn phòng tầng 5 HACC1	15.411.989.026	(3.447.838.714)	11.964.150.312
- Phần diện tích Công ty dùng			
Xe ô tô Mercedes Benz	3.737.600.000	(3.737.600.000)	-
Tài sản cố định hữu hình khác	13.204.522.959	(11.474.808.507)	1.729.714.452
Cộng	32.354.111.985	(18.660.247.221)	13.693.864.764

Tài sản cố định hữu hình được dùng thế chấp

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 12.035.092.154 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**7. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
Số cuối kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	120.000.000	120.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	1.015.151.305	1.015.151.305
Khấu hao trong kỳ	-	245.943.306	245.943.306
Số cuối kỳ	-	1.261.094.611	1.261.094.611
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.412.672.825	2.849.014.695	12.261.687.520
Số cuối kỳ	9.412.672.825	2.603.071.389	12.015.744.214
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định vô hình như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất (*)	9.412.672.825	-	9.412.672.825
Phần mềm báo cáo quản trị thông minh FIT Business	2.569.466.000	(645.129.377)	1.924.336.623
Các tài sản cố định vô hình khác	1.294.700.000	(615.965.234)	678.734.766
Cộng	13.276.838.825	(1.261.094.611)	12.015.744.214

(*) Là Quyền sử dụng đất tại tầng 5, Times Tower – HACC 1 Complex Building, số 35 đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, diện tích 2.173 m².**8. Bất động sản đầu tư**

Là nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	44.704.785.906	(10.269.667.471)	34.435.118.435
Khấu hao trong kỳ	-	(536.736.510)	(536.736.510)
Số cuối kỳ	44.704.785.906	(10.806.403.981)	33.898.381.925

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, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số cuối kỳ			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(7.131.959.617)	24.694.126.289
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.674.444.364)	9.204.255.636
Cộng	44.704.785.906	(10.806.403.981)	33.898.381.925
Số đầu năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(6.734.201.881)	25.091.884.025
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.535.465.590)	9.343.234.410
Cộng	44.704.785.906	(10.269.667.471)	34.435.118.435

Bất động sản đầu tư cho thuê được dùng thế chấp

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 24.694.126.289 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam.

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	363.675.302	767.071.857	(827.646.326)	303.100.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.509.560.783	1.460.785.028	(7.509.560.783)	1.460.785.028
Thuế thu nhập cá nhân	185.787.016	1.074.733.279	(945.706.977)	314.813.318
Cộng	8.059.023.101	3.302.590.164	(9.282.914.086)	2.078.699.179

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

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất là 8%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (Kỳ trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.474.683.435	19.806.620.685
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản bị phạt, truy thu thuế	829.241.701	(710.137.837)
Chi phí không được trừ	415.629	3.713.435.424
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	828.826.072	1.771.355.556
	-	(6.194.928.817)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập chịu thuế	7.303.925.136	19.096.482.848
Thu nhập được miễn thuế	-	(20.000)
Thu nhập tính thuế	7.303.925.136	19.096.462.848
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.460.785.028	3.819.292.568

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

10. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	344.377.137.567	49.513.138.509
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽ⁱ⁾	44.377.137.567	49.513.138.509
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	300.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.500.000.000	7.500.000.000
Cộng	351.877.137.567	57.013.138.509

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng vay ngày 30 tháng 3 năm 2026 để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán tiền hợp tác đầu tư với hạn mức tín dụng là 52.260.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 29 tháng 3 năm 2027, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất 7,72%/năm cố định trong suốt thời gian duy trì hạn mức. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, giá trị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 52,6 tỷ VND (xem Thuyết minh số V.2b).
- (ii) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng cho vay từng lần để thanh toán tiền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh với tổng hạn mức tín dụng 300.000.000.000 VND, lãi suất vay theo từng Giấy nhận nợ (lãi suất vay áp dụng trong kỳ là 6,3%/năm, điều chỉnh 01 tháng một lần), thời hạn vay từng khoản nợ tối đa không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các sổ tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng, tổng giá trị thế chấp là 302 tỷ VND (xem Thuyết minh số V.2b).
- (iii) Công ty vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng theo Hợp đồng vay 311225/HDVV/TV-FIT ngày 31 tháng 12 năm 2025 để cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay với lãi suất 14%/năm, thời hạn vay 31/12/2025 – 20/05/2026. Phụ lục hợp đồng vay vốn số PL01/311225/HDVV/TV-FIT ngày 20 tháng 5 năm 2026 thay đổi lãi suất vay thành 17%/năm và gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 20 tháng 5 năm 2027 (xem Thuyết minh V.2b).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ (*)	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	49.513.138.509	555.390.774.256	(260.526.775.198)	344.377.137.567
Vay ngắn hạn tổ chức khác	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000
Cộng	57.013.138.509	555.390.774.256	(260.526.775.198)	351.877.137.567

(*) Trong đó, các giao dịch vay và trả tiền vay có thời hạn thanh toán không quá 3 tháng, với số tiền lần lượt là 186.513.691.689 VND và 186.513.691.689 VND, đã được trình bày trên cơ sở thuần trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (Cùng kỳ năm trước: 97.929.809.681 VND và 97.929.809.681 VND). Theo đó, số tiền trình bày tại các chỉ tiêu “Tiền thu từ đi vay” và “Tiền trả nợ gốc vay” trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ lần lượt là 368.877.082.567 VND và 74.013.083.509 VND (Cùng kỳ năm trước: 307.500.000.000 VND và 300.000.000.000 VND).

11. Vốn chủ sở hữu**11a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 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	-	-	-	15.987.328.117	15.987.328.117
Số dư tại 30/06/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	155.107.581.787	3.625.004.891.358
Số dư tại 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	-	-	-	5.013.898.407	5.013.898.407
Số dư tại 30/06/2026	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	177.429.234.553	3.647.326.544.124

11b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	339.933.034	339.933.034

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

12. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ**Tài sản cầm cố, thế chấp**

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (xem Thuyết minh số V.2b)	52.600.000.000	50.000.000.000	Đến ngày 29/3/2027	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
	302.000.000.000	-	6 tháng, theo hợp đồng vay	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.6)	12.035.092.154	12.228.945.986	12 tháng, theo hợp đồng vay	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Giá trị số sách		Thời gian cầm cổ, thể chấp	Bên nhận cầm cổ, thể chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Bất động sản đầu tư (xem Thuyết minh số V.8)	24.694.126.289	25.091.884.025	12 tháng, theo hợp đồng vay	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam
Cộng	391.329.218.443	87.320.830.011		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	8.502.684.014	7.514.302.258
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.668.274.896	3.619.270.938
Cộng	10.170.958.910	11.133.573.196

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Xem Thuyết minh VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn	5.292.464.165	5.449.747.381
Giá vốn cho thuê bất động sản	569.508.182	2.756.563.296
Cộng	5.861.972.347	8.206.310.677

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2.909.563	4.793.801
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền cho vay	13.198.216.931	10.170.100.559
Lãi đầu tư trái phiếu	3.131.427.366	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	20.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư hưởng lãi cố định	12.684.261.477	28.768.722.558
Cộng	29.016.815.337	38.943.636.918

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	10.483.444.560	8.186.221.968
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	1.832.537.981	(6.760.677.494)
Cộng	12.315.982.541	1.425.544.474

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.288.737.197	5.916.534.203
Chi phí đồ dùng văn phòng	95.202.468	147.304.985
Chi phí khấu hao tài sản cố định	995.339.644	1.078.514.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.726.329.240	5.571.218.630
Các chi phí khác	2.456.305.683	4.239.100.222
Cộng	14.561.914.232	16.952.672.233

6. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	11.581.201.362	11.366.281.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.532.076.154	1.615.250.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.854.752.004	7.938.350.401
Chi phí khác	2.456.305.683	4.239.100.222
Cộng	20.424.335.203	25.158.982.910

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch và không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	414.000.000	414.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	1.658.740.904	1.176.184.121
Cộng	2.072.740.904	1.590.184.121

Họ tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	637.188.547	377.665.631
	Tổng Giám đốc (từ 01/05/2025)		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Họ tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT (đến 21/04/2025)	-	29.600.000
Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	48.000.000	48.000.000
Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT (từ 22/4/2025)	48.000.000	18.400.000
Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng BKS (đến 21/04/2025)	-	18.500.000
Võ Đình Bảo	Trưởng BKS (từ 22/04/2025)	30.000.000	22.600.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS (từ 22/04/2025)	18.000.000	6.900.000
Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc (đến 30/04/2025)	-	517.651.460
Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng giám đốc (Từ 13/02/2026)	607.881.360	-
Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	461.670.997	328.867.030
	Tổng cộng	2.072.740.904	1.590.184.121

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ ("TSC")	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Giống cây trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Benovas Capsule	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 3
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 3
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm ORIFOOD	Công ty con cấp 3
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết của Công ty con cấp 2
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết của Nhóm Công ty TSC

Giao dịch với các bên liên quan khác:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn và cho thuê văn phòng cho bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	5.104.292.739	4.998.960.884
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	2.915.821.474	3.096.462.582
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	309.210.000
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	-	61.551.096
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	281.150.394	281.150.394
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	40.903.794	88.347.530
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	281.150.394	281.150.394
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	160.935.534	161.028.067
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	530.900.996	939.287.783
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	91.441.214	91.369.898
Cộng	9.406.596.539	10.308.518.628
Mua hàng hóa, dịch vụ từ bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	3.551.376	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	8.085.434	5.979.274
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	10.444.444	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	939.768	-
Cộng	23.469.646	5.979.274
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư hưởng lãi cố định với bên liên quan:		
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	8.087.459.591	8.657.008.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	2.766.632.721	5.672.563.013
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	1.809.141.220	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	21.027.945	-
Cộng	12.684.261.477	14.329.571.755
Góp vốn vào bên liên quan:		
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	75.000.000.000	-
Công nợ với các bên liên quan khác:		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng (Thuyết minh V.3)	19.906.806.340	10.689.815.776
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	12.064.951.351	6.641.487.402
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	948.256.100	948.256.100
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	2.133.815.938	1.549.824.840
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	1.210.214	-
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	4.757.228.462	1.549.824.840
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	371.221	-
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	973.054	422.594
Trả trước cho người bán (Thuyết minh V.4)	155.786	-
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	155.786	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư⁽¹⁾ (Thuyết minh V.2b)	364.680.000.000	507.400.000.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	78.980.000.000	233.000.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	232.900.000.000	121.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	52.800.000.000	153.400.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư⁽ⁱ⁾ (Thuyết minh V.2b)	11.880.733.260	16.080.399.442
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	3.215.916.274	15.340.660.265
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	7.664.173.151	66.816.438
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	1.000.643.835	672.922.739
Phải thu các khoản chi hộ (Thuyết minh V.5a)	253.400.844	253.400.844
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	253.400.844	253.400.844

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan.

- (i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn từ 06 đến 12 tháng Công ty được hưởng lợi nhuận tối thiểu tại ngày kết thúc năm tài chính là từ 5,1% đến 7,8%/năm (tại thời điểm đầu năm là từ 5,2% đến 9,5%/năm). Các hợp đồng này được tự động gia hạn khi đáo hạn nếu Công ty chưa có nhu cầu rút vốn. Khoản lợi nhuận phải thu được thanh toán khi các bên thực hiện thanh lý hợp đồng; đồng thời, lợi nhuận phải thu khi hợp đồng đáo hạn không được cộng gộp vào vốn gốc để tính lợi nhuận cho chu kỳ tiếp theo.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong kỳ là đầu tư tài chính, được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về hàng hóa/dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban điều hành nhận định Công ty chỉ có 01 bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và 01 bộ phận theo khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số số liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	65.100.000.000	525.730.783.274	590.830.783.274	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	526.318.017.658	(525.730.783.274)	587.234.384	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ					
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(10.174.914.360)	(28.789.699.927)	(38.964.614.287)	(ii)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(51.562.217.467)	98.137.435.502	46.575.218.035	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(65.100.000.000)	(601.500.000.000)	(666.600.000.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	100.000.000	507.522.901.096	507.622.901.096	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.457.529.539	24.629.363.329	33.086.892.868	

- (i) 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”.
- (ii) Trình bày lại các khoản lợi nhuận từ hợp tác đầu tư hưởng lãi cố định từ chỉ tiêu “Tăng, giảm các khoản phải thu” sang “Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính”, các khoản gốc hợp tác đầu tư hưởng lãi cố định từ chỉ tiêu “Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác” sang chỉ tiêu “Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác” và “Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia”.

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải xây dựng các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ tiềm tàng/ tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như số liệu về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính và giả định này.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh IV.4, V.3 và V.5);
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào các đơn vị khác (Thuyết minh IV.3 và V.2).

Các ước tính và giả định nêu trên được Ban điều hành xây dựng trên cơ sở thông tin và kinh nghiệm tốt nhất hiện có và được xem xét, đánh giá lại tại mỗi kỳ báo cáo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trên cơ sở đánh giá các yếu tố không chắc chắn liên quan đến các ước tính và giả định nêu trên, Ban điều hành xác định không có nội dung trọng yếu cần thuyết minh bổ sung về mức độ ảnh hưởng, khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau hoặc các biện pháp dự kiến thực hiện trong kỳ kế toán tiếp theo.

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ sở và phương pháp xác định các ước tính kế toán so với các cơ sở và phương pháp đã áp dụng khi lập báo cáo tài chính năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu



Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng



Lê Việt Cường

Người đại diện theo pháp luật



Vũ Thị Minh Hoài