BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102182146, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 18:02:47+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 58

****

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	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2026
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	

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 hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
F.I.T GROUP
MSDN: 0102182140

Vũ Thị Minh Hoài

Ngày 27 tháng 08 năm 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A & C
www.a-c.com.vn

Số: 2.0594/26/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 58, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và các Công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C CHI NHÁNH HÀ NỘI

Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**3.717.571.659.413**	**3.065.077.874.688**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**80.219.825.487**	**227.053.302.165**
1. Tiền	111		80.219.825.487	217.053.302.165
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.622.908.782.074**	**1.831.847.555.212**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	243.121.126.905	193.020.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.019.029.167)	(5.038.279.167)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	2.384.806.684.336	1.643.865.834.379
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**		**431.349.152.919**	**400.450.617.123**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	381.795.570.552	374.901.404.874
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	84.601.771.492	69.790.471.571
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	39.384.313.345	28.064.774.395
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(74.432.502.470)	(72.306.033.717)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**457.403.465.783**	**460.516.615.594**
1. Hàng tồn kho	141		471.540.505.656	471.278.632.766
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(14.137.039.873)	(10.762.017.172)
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**		**125.690.433.150**	**145.209.784.594**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	6.130.501.331	5.359.749.663
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		115.187.512.761	109.742.203.679
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17a	4.372.419.058	4.030.831.252
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	26.077.000.000

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.164.605.335.136**	**4.961.626.926.519**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4.082.800.000**	**3.987.800.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	4.082.800.000	3.987.800.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**1.419.691.462.216**	**1.413.528.490.018**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.152.097.963.578	1.139.128.018.548
- *Nguyên giá*	*222*		*2.080.909.762.738*	*2.027.823.610.327*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(928.811.799.160)*	*(888.695.591.779)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	171.557.225.394	177.029.622.222
- *Nguyên giá*	*225*		*188.308.100.558*	*188.308.100.558*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		*(16.750.875.164)*	*(11.278.478.336)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	96.036.273.244	97.370.849.248
- *Nguyên giá*	*228*		*118.930.759.787*	*118.653.634.787*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(22.894.486.543)*	*(21.282.785.539)*
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 th	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.12**	**105.178.486.655**	**105.715.223.165**
- Nguyên giá	241		122.172.433.422	122.172.433.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(16.993.946.767)	(16.457.210.257)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**297.055.742.458**	**280.140.292.379**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.13	4.559.156.830	3.511.717.401
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.14	292.496.585.628	276.628.574.978
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**2.972.625.823.932**	**2.751.301.571.704**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2c	1.936.194.553.896	1.715.022.301.668
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2d	1.036.431.270.036	1.036.279.270.036
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
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**		**365.971.019.875**	**406.953.549.253**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	53.506.012.647	59.553.766.438
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.969.865.562	5.855.126.991
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5 Lợi thế thương mại	279	V.15	310.495.141.666	341.544.655.824
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**8.882.176.994.549**	**8.026.704.801.207**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.851.635.490.256**	**1.989.196.425.781**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.307.580.571.625**	**1.430.714.824.448**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	101.750.576.676	113.832.757.412
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.212.948.584	4.886.283.840
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17b	10.162.716.113	43.628.356.756
5. Phải trả người lao động	315		31.608.513.440	36.867.550.631
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	14.365.236.442	26.488.173.841
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		389.937.226	378.144.995
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	23.886.875.396	15.917.544.862
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	2.106.135.796.022	1.176.294.393.385
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	13.067.971.726	12.421.618.726
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**544.054.918.631**	**558.481.601.333**
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. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	9.051.606.401	8.925.174.601
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	495.506.665.604	516.512.102.908
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		39.496.646.626	33.044.323.824
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**6.030.541.504.293**	**6.037.508.375.426**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	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		74.895.139.513	74.895.139.513
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		80.481.887.391	80.481.887.391
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		1.160.957.903	1.160.957.903
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		316.597.626.406	317.010.777.599
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*314.902.241.174*	*277.026.986.991*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*1.695.385.232*	*39.983.790.608*
11 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.158.075.553.080	2.164.629.273.020
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.882.176.994.549**	**8.026.704.801.207**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Thương	Lê Việt Cường	Vũ Thị Minh Hoài

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**984.740.261.201**	**1.072.126.480.438**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**VI.2**	**15.332.920.070**	**18.040.110.431**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**969.407.341.131**	**1.054.086.370.007**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.3**	**782.547.171.370**	**828.168.445.340**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**186.860.169.761**	**225.917.924.667**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		**-**	**-**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**VI.4**	**84.182.749.989**	**98.452.697.982**
8. Chi phí tài chính	**23**	**VI.5**	**81.524.224.795**	**41.903.266.185**
Trong đó: chi phí đi vay	24		80.829.957.734	41.178.669.520
9. Chi phí bán hàng	**25**	**VI.6**	**69.408.623.395**	**68.871.506.983**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	**VI.7**	**106.619.729.031**	**110.854.707.828**
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**27**		**(3.827.747.772)**	**(3.350.155.332)**
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**9.662.594.757**	**99.390.986.321**
13. Thu nhập khác	**31**	**VI.8**	**1.332.422.150**	**4.056.752.262**
14. Chi phí khác	**32**	**VI.9**	**758.408.843**	**13.690.138.843**
15. Lợi nhuận khác	**40**		**574.013.307**	**(9.633.386.581)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**10.236.608.064**	**89.757.599.740**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**51**	**V.18**	**6.225.894.968**	**26.153.666.420**
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**		**10.337.584.229**	**1.150.769.207**
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(6.326.871.133)**	**62.453.164.113**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**1.695.385.232**	**29.160.891.692**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**(8.022.256.365)**	**33.292.272.421**
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	5	86
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.10**	5	86

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Thương	Lê Việt Cường	Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
FIT GROUP
MSDN: 0102182140

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
(Dạng đầy đủ)
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy 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***		***10.236.608.064***	***89.757.599.740***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		85.701.799.514	76.345.276.006
- Các khoản dự phòng	03		5.482.241.454	3.928.417.278
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		144.371.679	246.436.961
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(75.246.583.279)	(105.798.819.004)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	80.829.957.734	41.178.669.520
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***107.148.395.166***	***105.657.580.501***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(133.003.084.317)	108.883.505.460
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.309.312.319)	(158.487.433.935)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		41.426.797.445	33.177.947.212
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		5.248.467.287	(8.497.826.127)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(50.101.126.905)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(104.118.588.100)	(65.726.462.855)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17b	(41.561.614.380)	(77.218.362.163)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(293.647.000)	(2.949.920.105)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(176.563.713.123)***	***(65.160.972.012)***
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		(92.393.839.611)	(145.077.570.203)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		172.000.000	601.481.482
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.800.529.278.538)	(2.061.544.945.205)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.207.634.428.178	1.714.176.888.898
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(225.152.000.000)	-
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		30.861.417.482	78.137.360.793
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(879.407.272.489)***	***(413.706.784.235)***

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		300.000.000	-
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.21	1.786.581.104.446	2.621.140.522.611
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(865.557.597.293)	(2.206.684.795.228)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.21	(12.187.541.820)	(13.831.449.127)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***909.135.965.333***	***400.624.278.256***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(146.835.020.279)**	**(78.243.477.991)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**227.053.302.165**	**101.436.456.286**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.543.601	4.326.088
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**80.219.825.487**	**23.197.304.383**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Thương	Lê Việt Cường	Vũ Thị Minh Hoài

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ 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 Tập đoàn là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty con cấp 1

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ ("TSC")	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%	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%	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%	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%	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 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	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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") (ii)	Khu công nghiệp Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, phường An Bình, thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến, nhập xuất khẩu nông sản	18,53%	18,53%	45,11%	45,11%
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC ("TSS")	1D Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hạt giống	23,67%	23,67%	57,63%	57,63%
Công ty Cổ phần FIT Consumer ("FC") (iii)	1D Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hàng tiêu dùng	46,35%	46,35%	100,00%	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, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh hạt giống	39,54%	31,90%	96,28%	77,67%
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	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	29,61%	29,61%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH Một thành viên Benovas Capsule (iii)	Số 150, đường 14 tháng 9, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	58,05%	58,05%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	58,04%	58,04%	99,98%	99,98%
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas ("TBYT Benovas") (iii)	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%	58,05%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Lô 26, Đường số 9, Khu công nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Sản xuất thuốc, hóa liệu và dược liệu	48,76%	48,76%	84,00%	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 nhà HACC1 Complex tại lô 2.6, 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%	98,61%	98,71%	98,71%

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

(iii) Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas, Công ty TNHH Một thành viên Benovas Capsule (trước đây là Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC – Sài Gòn): Toàn

bộ cổ đông của các công ty này là các đơn vị thành viên của Tập đoàn. Do đó, Tập đoàn chiếm 100% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Công ty con cấp 3

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây						
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Khu công nghiệp Sông Hậu - Giai đoạn 1, Xã Châu Thành, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến nông sản	18,44%	18,44%	99,50%	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	Chế biến và bảo quản rau quả	17,60%	-	95,00%	-
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%	44,27%	95,53%	95,53%

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ

- Công ty Liên doanh Sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị Y tế đã tạm ngưng hoạt động từ năm 2013.
- Công ty TNHH Một thành viên Benovas Capsule, Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư Benovas, Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ, 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, Công ty Cổ phần Hạt giống TSC, Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Giống cây trồng Nông Tín: Hoạt động chính trong kỳ là đầu tư tài chính, bao gồm đầu tư cổ phiếu các công ty chưa niêm yết, góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Các công ty con khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Tầng 2, số 81 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối hàng tiêu dùng	22,71%	22,71%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Khu công nghiệp Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, phường An Bình, thành phố Cần Thơ	Đầu tư tài chính	37,00%	36,55%	49,78%	48,18%

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 1.765 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 1.722 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

8. Thông tin khác

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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

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

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

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

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

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư 202 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 43, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trong quá trình nắm giữ, Tập đoàn không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

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

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

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

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn và các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng 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 trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

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

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

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

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

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước

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

Các chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

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

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

9. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm 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 03 - 10 năm.

Bản sắc thương hiệu

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.
Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại 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 hợp nhất.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Trong mọi trường hợp, khi Tập đoàn là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho hợp đồng 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 của Tập đoàn chỉ bao gồm hợp đồng hợp tác đầu tư không có quyền đồng kiểm soát. Tập đoàn thực hiện hạch toán theo bản chất kinh tế của từng hợp đồng, cụ thể:

- Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn và được hưởng lợi nhuận theo lãi suất cố định, khoản góp vốn hợp tác đầu tư này được ghi nhận theo bản chất là khoản cho vay, trình bày tại chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn" và được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Lợi nhuận được chia từ hợp tác đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định áp dụng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (xem Thuyết minh IV.2b).
- Trường hợp Tập đoàn là bên góp vốn và được hưởng lợi ích theo lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác đầu tư, khoản góp vốn hợp tác đầu tư này được ghi nhận là khoản đầu tư tài chính và được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn tùy theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Lợi nhuận được chia từ hợp tác đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty có quyền nhận. Dự phòng tổn thất (nếu có) được trích lập theo quy định về dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác (xem Thuyết minh số IV.2d).
- Trường hợp Tập đoàn là bên nhận vốn góp từ các bên tham gia hợp tác đầu tư và có nghĩa vụ phân chia lợi nhuận theo mức cố định, khoản vốn nhận được được ghi nhận theo bản chất là khoản vay. Khoản lợi nhuận phải trả cho bên góp vốn được ghi nhận vào chi phí tài chính trên cơ sở dồn tích.

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. 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.

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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 Tập đoàn 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. Chỉ 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.

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau.

20. Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

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

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

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

21. 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 Tập đoàn 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.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

23. 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 Tập đoàn bao gồm:

- Các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

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

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	461.494.571	918.194.854
Tiền gửi không kỳ hạn	79.758.330.916	216.135.107.311
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*64.586.160.345*	*93.474.417.601*
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*9.282.096.332*	*14.783.319.545*
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	-	*100.000.000.000*
- Các ngân hàng, tổ chức khác	*5.890.074.239*	*7.877.370.165*
Tương đương tiền	-	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	*10.000.000.000*
Cộng	**80.219.825.487**	**227.053.302.165**

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 niêm yết	***6.125.000.000***	***(5.019.029.167)***	***6.125.000.000***	***(5.038.279.167)***
Cổ phiếu không niêm yết	***186.895.000.000***	-	***186.895.000.000***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	34.770.000.000	-	34.770.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	38.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	69.100.000.000	-	69.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	34.525.000.000	-	34.525.000.000	-
Các tổ chức khác	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Trái phiếu	***50.101.126.905***	-	-	-
Trái phiếu Becamex(i)	50.101.126.905	-	-	-
Cộng	**243.121.126.905**	**(5.019.029.167)**	**193.020.000.000**	**(5.038.279.167)**

(i) Ngày 13 tháng 02 năm 2026, Tập đoàn mua 491 trái phiếu mã BCM12504 do Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP phát hành từ Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBank, với tổng giá giao dịch là 50.101.126.905 VND và tổng mệnh giá là 49.100.000.000 VND. Trái phiếu được phát hành ngày 08/12/2025, đáo hạn ngày 08/12/2028 và có lãi suất 10,3%/năm.

Giá trị có thể thu hồi

Các cổ phiếu niêm yết có giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.105.970.833 VND (Số đầu năm: 1.086.720.833 VND), được xác định theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

Tập đoàn 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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Các tổ chức phát hành cổ phiếu chưa niêm yết không lập và công bố Báo cáo tài cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Do đó, việc xem xét dự phòng được dựa trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2025 của các tổ chức này.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.038.279.167	5.020.458.333
Hoàn nhập dự phòng	(19.250.000)	(129.791.666)
Số cuối kỳ	**5.019.029.167**	**4.890.666.667**

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)]	***1.327.135.764.000***	-	***537.492.000.000***	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	120.200.000.000	-	70.200.000.000	-
Ngân hàng TNHH Indovina	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	200.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	140.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	231.600.000.000	-	72.000.000.000	-
Các ngân hàng khác	385.335.764.000	-	145.292.000.000	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư [(ii)]	***875.796.559.960***	-	***939.550.226.627***	-
Bên liên quan (Xem Thuyết minh VII.1)	513.392.333.333	-	827.146.000.000	-
Tổ chức, cá nhân khác	362.404.226.627	-	112.404.226.627	-
Phải thu về cho vay [(iii)]	***115.050.000.000***	-	***138.350.000.000***	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Tài chính Encapital	25.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dầu khí Việt Nam	-	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên	74.700.000.000	-	65.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc Tế	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Mùa xuân Hậu Giang	350.000.000	-	350.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	***33.836.544.721***	-	***17.051.243.154***	-
Lãi dự thu từ cho vay	***370.573.195***	-	***1.092.767.121***	-
Bên liên quan (Xem Thuyết minh VII.1)	36.463.608	-	-	-
Tổ chức, cá nhân khác	334.109.587	-	1.092.767.121	-
Phải thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	***32.617.242.460***	-	***10.329.597.477***	-
Bên liên quan (Xem Thuyết minh VII.1)	19.507.040.403	-	9.780.372.141	-
Tổ chức, cá nhân khác	13.110.202.057	-	549.225.336	-
Cộng	**2.384.806.684.336**	-	**1.643.865.834.379**	-

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này có lãi suất từ 2,9% - 8,0%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm: 2,9% - 6,0%/năm).

(ii) Là các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, để đầu tư các dự án bất động sản, Tập đoàn được hưởng lợi nhuận tối thiểu từ 0% - 9,2%/năm (Kỳ trước: 5,0% - 9,2%/năm).

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

- Công ty Cổ phần Công nghệ Tài chính Encapital vay theo Hợp đồng ngày 01/07/2025, hạn mức khung cho vay là 50.000.000.000 VND, lãi suất 7,5 - 8%/năm, thời hạn 12 tháng. Tài sản thế chấp là 5.000.000 cổ phiếu DSE (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) đang được lưu ký trên tài khoản lưu ký chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE.
- Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên vay theo Hợp đồng ngày 17/10/2025, lãi suất 20%/năm, mục đích để nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá Tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, thời hạn vay 3 tháng kể từ khi trúng đấu giá. Khoản cho vay được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Việt Mỹ A&V.
- Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay không có tài sản đảm bảo, thời hạn 12 tháng kể từ ngày 20/05/2025, lãi suất 18%/năm, nhằm mục đích bổ sung vốn tăng trưởng trong ngắn hạn cho các hoạt động kinh doanh tiêu dùng cốt lõi của bên vay, chủ yếu là nền tảng F&B. Khoản vay đã được gia hạn đến ngày 20/05/2027.

Giá trị có thể thu hồi

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

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

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 1.165.935.764.000 VND đang được cầm cố thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ vay ngân hàng (xem Thuyết minh V.23c).

2c. *Đầu tư vào công ty liên kết*

	Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long (*)	Cộng
Số cuối kỳ			
Giá gốc	383.137.080.000	1.655.000.000.000	2.038.137.080.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(101.315.714.073)	(626.812.031)	(101.942.526.104)
Cộng	**281.821.365.927**	**1.654.373.187.969**	**1.936.194.553.896**
Số đầu năm			
Giá gốc	383.137.080.000	1.430.000.000.000	1.813.137.080.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(98.126.779.020)	12.000.688	(98.114.778.332)
Cộng	**285.010.300.980**	**1.430.012.000.688**	**1.715.022.301.668**

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã góp thêm 225 tỷ tương ứng với 15.000.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ 158.000.000 cổ phiếu, tương đương 49,78% vốn điều lệ của Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long (Số đầu năm: 143.000.000 cổ phiếu, tương đương 48,18% vốn điều lệ).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Cộng
Số đầu năm	285.010.300.980	1.430.012.000.688	1.715.022.301.668
Giá trị khoản đầu tư thêm trong kỳ	-	225.000.000.000	225.000.000.000
Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	(3.188.935.053)	(638.812.719)	(3.827.747.772)
Số cuối kỳ	**281.821.365.927**	**1.654.373.187.969**	**1.936.194.553.896**

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty Cổ phần FIT Cosmetics hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh hàng tiêu dùng, kết quả hoạt động kinh doanh tiếp tục bị lỗ.

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.

Giao dịch với công ty liên kết
Xem thuyết minh VII.1.

2d. *Đầu tư tài chính dài hạn*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác [(i)]	***69.532.211.250***	-	***69.532.211.250***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	67.260.031.250	-	67.260.031.250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam	2.272.180.000	-	2.272.180.000	-
Ủy thác đầu tư [(ii)]	***76.878.492.790***	-	***76.878.492.790***	-
Lê Hồng Phượng	72.573.538.890	-	72.573.538.890	-
Nguyễn Thiện Ân	4.304.953.900	-	4.304.953.900	-
Đầu tư khác – Hợp tác đầu tư không đồng kiểm soát [(iii)]	***890.020.565.996***	-	***889.868.565.996***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	165.000.000.000	-	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	99.000.000.000	-	99.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	132.500.000.000	-	132.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	153.500.000.000	-	153.500.000.000	-
Nguyễn Ngọc Bích	136.077.459.944	-	135.925.459.944	-
Cao Trọng Hoan	135.355.234.800	-	135.355.234.800	-
Lê Hồng Phượng	68.587.871.252	-	68.587.871.252	-
Cộng	**1.036.431.270.036**	-	**1.036.279.270.036**	-

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, chi tiết các tài sản hợp tác của Tập đoàn như sau:

Đối tác Hợp tác đầu tư	Diện tích	Địa điểm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	1.075,1 m²	Phường Long Phước, TP. Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	280 m²	Phường Long Phước, TP. Hồ Chí Minh
	7.084,3 m²	Phường Long Phước, TP. Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	13.385,8 m²	Xã Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
	1.659,7 m²	Phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	11.170,7 m²	Xã Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
Nguyễn Ngọc Bích	4.219,9 m²	Xã Xuân Thới Sơn, TP. Hồ Chí Minh
	3476,6 m²	Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh
Cao Trọng Hoan	2.369 m²	Phường Phú Thuận, TP. Hồ Chí Minh
Lê Hồng Phượng	16.058 m²	Xã Tân Nhựt, TP. Hồ Chí Minh

Giá trị có thể thu hồi

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

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.1)	*949.229.154*	-	*948.256.100*	-
Phải thu các khách hàng khác	*380.846.341.398*	*(57.986.807.825)*	*373.953.148.774*	*(55.860.339.072)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD	14.277.668.953	-	-	-
Các khách hàng - Hoạt động kinh doanh dược phẩm	281.108.435.431	-	279.746.076.822	-
Các khách hàng khác	85.460.237.014	(57.986.807.825)	94.207.071.952	(55.860.339.072)
Cộng	**381.795.570.552**	**(57.986.807.825)**	**374.901.404.874**	**(55.860.339.072)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	-	-	16.157.668.352	-
Trenwell Services LLC (*)	12.066.253.779	-	12.066.253.779	-
Công ty Cổ phần Tự động hóa Nam Tiến Phát	4.118.412.090	-	3.244.266.746	-
Các nhà cung cấp khác	68.417.105.623	(6.952.470.036)	38.322.282.694	(6.952.470.036)
Cộng	**84.601.771.492**	**(6.952.470.036)**	**69.790.471.571**	**(6.952.470.036)**
Trong đó:				
Khoản ứng trước để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	30.063.185.325		15.415.040.079	

(*) Là khoản ứng trước để thiết kế tư vấn dự án cho Công trình nhà máy tại Long An (xem thuyết minh V.14) đang chờ nghiệm thu.

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.1)	***253.400.844***	-	***253.400.844***	-
Phải thu tổ chức và cá nhân khác	***39.130.912.501***	***(9.493.224.609)***	***27.811.373.551***	***(9.493.224.609)***
Tạm ứng cán bộ công nhân viên	4.619.336.539	-	3.452.064.824	-
Ký cược, ký quỹ	13.403.130.622	-	2.510.648.946	-
Tạm ứng Dự án Nhà máy sắn Bình Định	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Thuế GTGT của tài sản thuê tài chính	6.635.721.818	-	7.572.153.242	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.972.723.522	(5.993.224.609)	10.770.906.539	(5.993.224.609)
Cộng	**39.384.313.345**	**(9.493.224.609)**	**28.064.774.395**	**(9.493.224.609)**

6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng		***74.670.007.039***	***(57.986.807.825)***		***69.267.144.159***	***(55.860.339.072)***
Doanh nghiệp Tư nhân Trung Đông	Trên 3 năm	3.520.000.000	(3.520.000.000)	Trên 3 năm	3.520.000.000	(3.520.000.000)
Maxwill (Asia) Pte Ltd	Trên 3 năm	3.508.884.959	(3.508.884.959)	Trên 3 năm	3.508.884.959	(3.508.884.959)
Các khách hàng khác	2 - 3 năm	67.641.122.080	(50.957.922.866)	2 - 3 năm	62.238.259.200	(48.831.454.113)
Phải thu khác		***9.493.224.609***	***(9.493.224.609)***		***9.493.224.609***	***(9.493.224.609)***
Ông Đỗ Văn Tâm	Trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	Trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Phải thu các khoản chi hộ	Trên 3 năm	3.659.656.462	(3.659.656.462)	Trên 3 năm	3.659.656.462	(3.659.656.462)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Trên 3 năm	2.333.568.147	(2.333.568.147)	Trên 3 năm	2.333.568.147	(2.333.568.147)
Trả trước cho người bán		***6.952.470.036***	***(6.952.470.036)***		***6.952.470.036***	***(6.952.470.036)***
Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	Trên 3 năm	2.640.025.020	(2.640.025.020)	Trên 3 năm	2.640.025.020	(2.640.025.020)
Các nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	4.312.445.016	(4.312.445.016)	Trên 3 năm	4.312.445.016	(4.312.445.016)
Cộng		**91.115.701.684**	**(74.432.502.470)**		**85.712.838.804**	**(72.306.033.717)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	72.306.033.717	68.095.397.419
Trích lập dự phòng bổ sung	5.110.819.900	1.134.949.923
Hoàn nhập dự phòng	(2.984.351.147)	-
Số cuối kỳ	**74.432.502.470**	**69.230.347.342**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	41.140.209.051	-	28.244.242.863	-
Nguyên liệu, vật liệu	166.870.353.251	(2.899.728.433)	205.748.938.651	(2.695.632.807)
Công cụ, dụng cụ	12.007.236.138	-	12.561.291.120	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	10.395.531.383	-	1.636.751.461	-
Bán thành phẩm	48.637.032.124	(2.168.385.493)	62.953.145.795	(2.168.385.493)
Thành phẩm	175.547.272.616	(7.729.069.223)	129.702.714.095	(4.585.648.938)
Hàng hóa	15.586.587.600	(1.339.856.724)	30.215.059.347	(1.312.349.934)
Hàng gửi đi bán	1.356.283.493	-	216.489.434	-
Cộng	**471.540.505.656**	**(14.137.039.873)**	**471.278.632.766**	**(10.762.017.172)**

Hàng tồn kho bao gồm nguyên liệu, vật liệu, thành phẩm và hàng hóa, giá trị 321.135.960.791 VND, đã được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ vay ngân hàng (xem Thuyết minh V.23c).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	10.762.017.172	11.220.878.841
Trích lập dự phòng bổ sung	3.375.022.701	2.923.259.021
Số cuối kỳ	**14.137.039.873**	**14.144.137.862**

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.664.665.325	2.257.039.237
Chi phí bảo hiểm	432.061.035	1.311.488.888
Chi phí sửa chữa	596.198.006	549.156.347
Chi phí phần mềm	755.407.745	304.734.473
Các chi phí khác	1.682.169.220	937.330.718
Cộng	**6.130.501.331**	**5.359.749.663**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.463.793.773	25.798.279.077
Chi phí thuê đất (i)	2.496.798.060	2.525.332.896
Chi phí phát triển thương hiệu nhãn hàng Vikoda	25.000.000	175.000.000
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đảnh Thạnh (ii)	6.154.813.500	5.722.762.000
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu	5.722.762.000	6.544.907.250
Chi phí quảng cáo	4.083.333.334	5.250.000.001
Chi phí phần mềm	105.568.744	-
Chi phí sửa chữa	7.078.131.629	7.441.488.514
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	4.375.811.607	6.095.996.700
Cộng	**53.506.012.647**	**59.553.766.438**

(i) Tiền thuê 48.456,2 m^2 đất tại Ấp Khánh A Hội, xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ. Thời hạn thuê từ ngày 13/4/2020 đến 13/4/2070.

(ii) Quyền khai thác khoáng sản được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem Thuyết minh số V.23c).

9. Tài sản cố định thuê tài chính

Là máy móc thiết bị. Chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	188.308.100.558	(11.278.478.336)	177.029.622.222
Khấu hao trong kỳ	-	(5.472.396.828)	(5.472.396.828)
Số cuối kỳ	**188.308.100.558**	**(16.750.875.164)**	**171.557.225.394**

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Dây chuyền máy chính (Nhà máy capsule 5)	140.826.601.703	(8.449.596.108)	132.377.005.595
Hệ thống HVAC (Nhà máy capsule 5)	35.623.807.636	(2.137.428.450)	33.486.379.186
Các tài sản cố định thuê tài chính khác	11.857.691.219	(6.163.850.606)	5.693.840.613
Cộng	**188.308.100.558**	**(16.750.875.164)**	**171.557.225.394**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	837.030.693.786	1.079.175.081.909	85.960.787.600	25.457.574.495	199.472.537	2.027.823.610.327
Mua trong kỳ	3.164.108.950	14.325.775.860	4.964.937.198	118.597.037	-	22.573.419.045
Đầu tư XDCB hoàn thành	13.465.375.339	23.984.857.800	-	-	-	37.450.233.139
Thanh lý, nhượng bán	(5.526.475.773)	(125.370.000)	(805.000.000)	(480.654.000)	-	(6.937.499.773)
Số cuối kỳ	**848.133.702.302**	**1.117.360.345.569**	**90.120.724.798**	**25.095.517.532**	**199.472.537**	**2.080.909.762.738**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	92.854.514.618	318.294.146.253	31.177.490.306	9.947.221.081	97.409.646	452.370.781.904
Chờ thanh lý	-	13.077.109.819	-	90.000.000	-	13.167.109.819
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	200.009.010.013	619.272.471.972	53.066.347.482	16.247.163.201	100.599.111	888.695.591.779
Khấu hao trong kỳ	18.091.293.631	24.831.705.199	3.131.684.104	992.645.290	6.378.930	47.053.707.154
Thanh lý, nhượng bán	(5.526.475.773)	(125.370.000)	(805.000.000)	(480.654.000)	-	(6.937.499.773)
Số cuối kỳ	**212.573.827.871**	**643.978.807.171**	**55.393.031.586**	**16.759.154.491**	**106.978.041**	**928.811.799.160**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	637.021.683.773	459.902.609.937	32.894.440.118	9.210.411.294	98.873.426	1.139.128.018.548
Số cuối kỳ	**635.559.874.431**	**473.381.538.398**	**34.727.693.212**	**8.336.363.041**	**92.494.496**	**1.152.097.963.578**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng						
Đang chờ thanh lý						

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 1.013.984.507.183 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng (xem Thuyết minh V.23c).

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 xưởng, các hạng mục phụ trợ, cấp thoát nước tại Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	106.379.046.165	(5.616.644.038)	100.762.402.127
Dây chuyền sản xuất viên nang cứng	128.995.624.155	(25.799.124.840)	103.196.499.315
Nhà xưởng - Tầng lửng Quản lý sản xuất	62.034.963.187	(2.584.790.130)	59.450.173.057
Dây chuyền TB PX4	23.876.379.665	(21.638.462.995)	2.237.916.670
Các tài sản cố định hữu hình khác	1.759.623.749.566	(873.172.777.157)	886.450.972.409
Cộng	**2.080.909.762.738**	**(928.811.799.160)**	**1.152.097.963.578**

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Bản sắc thương hiệu (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	107.570.525.064	988.680.000	10.094.429.723	118.653.634.787
Mua trong kỳ	-	-	277.125.000	277.125.000
Số cuối kỳ	**107.570.525.064**	**988.680.000**	**10.371.554.723**	**118.930.759.787**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	569.916.700	569.916.700
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	16.104.845.818	475.116.210	4.702.823.511	21.282.785.539
Khấu hao trong kỳ	1.121.712.858	24.717.000	465.271.146	1.611.701.004
Số cuối kỳ	**17.226.558.676**	**499.833.210**	**5.168.094.657**	**22.894.486.543**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	91.465.679.246	513.563.790	5.391.606.212	97.370.849.248
Số cuối kỳ	**90.343.966.388**	**488.846.790**	**5.203.460.066**	**96.036.273.244**

(*) Là bản sắc thương hiệu Dược Cửu Long hình thành từ 10/01/2016, thời gian khấu hao 20 năm

Tài sản cố định vô hình được dùng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách 73.928.935.550 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng (xem Thuyết minh V.23c).

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
Đất nhà máy Westfood Hậu Giang	63.385.018.700	(15.183.483.586)	48.201.535.114
7.195,4 m^2 đất tại Ấp Thanh Mỹ 1, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long	12.891.988.881	(557.491.408)	12.334.497.473
Quyền sử dụng đất tại tầng 5, Times Tower	9.412.672.825	-	9.412.672.825
Các tài sản cố định vô hình khác	33.241.079.381	(7.153.511.549)	26.087.567.832
Cộng	**118.930.759.787**	**(22.894.486.543)**	**96.036.273.244**

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	71.280.104.730	50.892.328.692	122.172.433.422
Số cuối kỳ	**71.280.104.730**	**50.892.328.692**	**122.172.433.422**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.187.542.786	6.187.542.786
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	16.457.210.257	16.457.210.257
Khấu hao trong kỳ	-	536.736.510	536.736.510
Số cuối kỳ	**-**	**16.993.946.767**	**16.993.946.767**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	71.280.104.730	34.435.118.435	105.715.223.165
Số cuối kỳ	**71.280.104.730**	**33.898.381.925**	**105.178.486.655**

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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có thông tin về giá thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(7.131.959.617)	24.694.126.289
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	(3.674.444.364)	9.204.255.636
Đất trồng cây lâu năm phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ	36.919.000.000	-	36.919.000.000
Đất trồng lúa tại phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ	24.630.000.000	-	24.630.000.000
Các bất động sản khác	15.918.647.516	(6.187.542.786)	9.731.104.730
Cộng	**122.172.433.422**	**(16.993.946.767)**	**105.178.486.655**

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 (xem Thuyết minh V.23c).

13. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào tài sản cố định trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm TSCĐ	***41.010.957.060***	***21.219.390.991***	***(41.721.033.012)***	***20.509.315.039***
Xây dựng cơ bản dở dang	***232.920.456.524***	***50.046.940.917***	***(10.980.126.852)***	***271.987.270.589***
Công trình Nhà máy Vikimco [(i)]	20.582.974.874	17.568.175.706	(699.750.000)	37.451.400.580
Công trình Nhà máy tại Long An [(ii)]	199.160.600.827	29.277.271.256	-	228.437.872.083
Dự án khác	13.176.880.823	3.201.493.955	(10.280.376.852)	6.097.997.926
Sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ	***2.697.161.394***	***487.837.093***	***(3.184.998.487)***	-
Cộng	**276.628.574.978**	**71.754.169.001**	**(55.886.158.351)**	**292.496.585.628**

(i) Công trình nhà máy Vikimco theo Giấy chứng nhận đầu tư số 2651067820 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long ngày 12 tháng 8 năm 2020 mục đích để sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế với tổng vốn đầu tư 373,9 tỷ VND. Dự án đã đưa vào sử dụng từ tháng 3/2025. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, còn một số hạng mục nhà máy chưa được nghiệm thu.

(ii) Công trình nhà máy tại Long An theo Giấy chứng nhận đầu tư số 6037037488 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An ngày 30 tháng 6 năm 2022 mục đích để sản xuất thuốc, dược phẩm và vật tư y tế với tổng vốn đầu tư 1.396 tỷ VND.

Trong đó, quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh, tỉnh Long An, với giá trị 161,7 tỷ VND, đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh V.23c).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 648.430.197 VND (Cùng kỳ năm trước: 4.062.174.187 VND)

15. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại chưa phân bổ của Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa. Chi tiết như sau:

Lợi thế thương mại phát sinh khi hợp nhất kinh doanh:	620.990.283.326
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	341.544.655.824
Phân bổ trong kỳ	(31.049.514.158)
Số cuối kỳ	**310.495.141.666**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan (Xem Thuyết minh VII.1)	***5.121.345***	***3.284.176***
Phải trả các nhà cung cấp khác	***101.745.455.331***	***113.829.473.236***
Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	7.461.281.100	7.487.111.450
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lê Gia Phúc	4.073.115.537	12.073.115.537
Pharmascience INC	7.241.367.818	5.982.700.838
Công ty TNHH Larissa Pharma	7.797.956.250	6.671.818.125
Các nhà cung cấp khác	89.654.470.262	93.580.128.962
Cộng	**101.750.576.676**	**113.832.757.412**
Trong đó:		
Khoản phải trả người bán về mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.316.004.178	478.902.197

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

17a. Phải thu

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ	Số bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa và nhập khẩu	2.326.608.427	3.960.872.131	(2.971.425.237)	3.316.055.321
Thuế xuất, nhập khẩu	1.402.739.061	526.613.135	(985.453.477)	943.898.719
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	29.885.345	29.885.345
Thuế thu nhập cá nhân	67.395.119	4.245.455	(5.654.546)	65.986.028
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	234.088.645	63.515.000	(281.010.000)	16.593.645
Cộng	**4.030.831.252**	**4.555.245.721**	**(4.243.543.260)**	**4.372.419.058**

17b. Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa và nhập khẩu	1.895.705.163	13.009.663.021	(12.302.060.851)	2.603.307.333
Thuế xuất, nhập khẩu	-	409.942.801	(409.942.801)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.597.542.789	6.225.894.968	(41.531.729.035)	5.291.708.722
Thuế thu nhập cá nhân	878.385.104	4.032.007.622	(3.477.905.965)	1.432.486.761
Thuế tài nguyên	235.078.700	1.376.659.187	(1.334.096.787)	277.641.100
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.181.701.250	(684.305.508)	497.395.742
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	21.645.000	423.597.676	(385.066.221)	60.176.455
Cộng	**43.628.356.756**	**26.659.466.525**	**(60.125.107.168)**	**10.162.716.113**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng cho các hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành

Công ty mẹ và các Công ty con nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Thuế GTGT cho mặt hàng dược phẩm, dụng cụ y tế 5%
- Thuế GTGT cho mặt hàng khác 8 - 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 15% đối với thu nhập từ hoạt động chế biến nông sản.

Các khoản thu nhập khác của Công ty mẹ và các công ty con khác trong Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	1.968.664.859	1.334.056.816
Chi phí hỗ trợ bán hàng, khuyến mãi, chiết khấu, thuê cửa hàng	2.126.047.124	12.688.670.513
Chi phí vận chuyển	1.815.202.142	563.186.392
Chi phí thuê nhân công	1.672.918.729	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.782.403.588	11.902.260.120
Cộng	**14.365.236.442**	**26.488.173.841**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ giải quyết	172.739.856	172.739.856
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	3.879.104.837	2.914.470.336
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	124.057.936	270.489.736
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam (Xem Thuyết minh VII.5)	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD - Phải trả lãi hợp tác đầu tư	7.918.341.097	493.630.137
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.792.631.664	3.066.214.797
Cộng	**23.886.875.390**	**15.917.544.862**

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	8.905.174.601	8.925.174.601
Các khoản phải trả dài hạn khác	146.431.800	-
Cộng	**9.051.606.401**	**8.925.174.601**

20. Vay và nợ thuê tài chính

20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng (xem Thuyết minh V.20c)	***1.715.227.149.897***	***1.028.162.303.113***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	303.544.501.915	170.912.759.381
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	992.889.135.551	400.808.276.246
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	66.695.216.741	75.245.807.215
Ngân hàng TMCP Quân đội	99.547.318.803	93.088.164.733
Ngân hàng Đại chúng TNHH Kasikornbank	-	25.120.806.647
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	223.434.029.139	233.105.907.956
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	29.116.947.748	29.880.580.935
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh V.20c)	***89.933.562.485***	***88.657.006.632***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	50.782.824.000	30.882.593.312
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	17.033.913.318	32.246.413.320
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.736.825.167	24.700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	380.000.000	828.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả - Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	***24.375.083.640***	***24.375.083.640***
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 (ii)	7.500.000.000	7.500.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư (lợi ích cố định)	***269.100.000.000***	***27.600.000.000***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD (iii)	269.100.000.000	27.600.000.000
Cộng	**2.106.135.796.022**	**1.176.294.393.385**

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

(ii) Khoản 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025 để cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay; lãi suất 14%/năm, thời hạn vay từ 31/12/2025 đến 20/05/2026. Phụ lục hợp đồng 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.

(iii) Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VKD theo các hợp đồng hợp tác đầu tư. Tập đoàn hưởng lãi suất cố định từ 4,5% - 6,7%/năm, thời hạn 12 tháng.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các tổ chức khác	Hợp đồng hợp tác đầu tư (lợi ích cố định)	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	Tổng cộng
Số đầu năm	1.028.162.303.113	7.500.000.000	27.600.000.000	88.657.006.632	24.375.083.640	1.176.294.393.385
Số tiền vay phát sinh trong kỳ (*)	2.657.513.905.727	18.000.000.000	250.000.000.000	-	-	2.925.513.905.727
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	2.026.000.000	-	-	38.336.417.855	12.187.541.820	52.549.959.675
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(1.972.475.058.943)	(18.000.000.000)	(8.500.000.000)	(37.059.862.002)	(12.187.541.820)	(2.048.222.462.765)
Số cuối kỳ	**1.715.227.149.897**	**7.500.000.000**	**269.100.000.000**	**89.933.562.485**	**24.375.083.640**	**2.106.135.796.022**

(*) 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 1.170.477.323.652 VND và 1.170.477.323.652 VND, đã được trình bày trên cơ sở thuần trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ lần lượt là 1.786.581.104.446 VND và 865.557.597.293 VND.

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng *(xem Thuyết minh V.20c)*	***434.273.893.536***	***443.091.789.020***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	310.036.895.477	304.226.844.198
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.081.685.146	10.709.631.909
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	121.835.010.284	127.835.010.284
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	320.302.629	320.302.629
Nợ thuê tài chính - Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam *(xem Thuyết minh V.20a)*	***61.232.772.068***	***73.420.313.888***
Cộng	**495.506.665.604**	**516.512.102.908**

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	89.933.562.485	324.604.679.210	109.669.214.326	524.207.456.021
Nợ thuê tài chính	24.375.083.640	61.232.772.068	-	85.607.855.708
Cộng	**114.308.646.125**	**385.837.451.278**	**109.669.214.326**	**609.815.311.729**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	88.657.006.632	332.881.942.469	110.209.846.551	531.748.795.652
Nợ thuê tài chính	24.375.083.640	73.112.956.138	307.357.750	97.795.397.528
Cộng	**113.032.090.272**	**405.994.898.607**	**110.517.204.301**	**629.544.193.180**

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Tiền gốc phải trả	24.375.083.640	61.232.772.068	-	85.607.855.708
Lãi thuê phải trả	8.562.373.315	10.169.978.539	-	18.732.351.854
Cộng	**32.937.456.955**	**71.402.750.607**	**-**	**104.340.207.562**
Số đầu năm				
Tiền gốc phải trả	24.375.083.640	73.112.956.138	307.357.750	97.795.397.528
Lãi thuê phải trả	7.967.100.554	11.271.305.215	1.239.536	19.239.645.305
Cộng	**32.342.184.194**	**84.384.261.353**	**308.597.286**	**117.035.042.833**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Vay dài hạn ngân hàng	Nợ thuê tài chính	Cộng
Số đầu năm	443.091.789.020	73.420.313.888	516.512.102.908
Số tiền vay phát sinh	31.544.522.371	-	31.544.522.371
Kết chuyển sang vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(40.362.417.855)	(12.187.541.820)	(52.549.959.675)
Số cuối kỳ	**434.273.893.536**	**61.232.772.068**	**495.506.665.604**

20c. Thông tin về các khoản vay ngân hàng

(i) Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bao gồm:

Ngân hàng	*Hạn mức*	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Các khoản vay tại Công ty mẹ (F.I.T)				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	49,78 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,2%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 52,6 tỷ VND.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	300 tỷ VND	Không quá 6 tháng	6,3%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 302 tỷ VND.
Các khoản vay tại Nhóm Công ty TSC				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (tại TSC)	250 tỷ VND	06 tháng	6,3%-8%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (tại FC)	250 tỷ VND	06 tháng	6,3%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại FC)	100 tỷ VND	06 tháng	8%/năm	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại WFC)	50 tỷ VND	03-06 tháng	7,3%	Tài sản cố định của WFC
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại VKD)	30 tỷ VND	Không quá 05 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho, quyền khai thác khoáng sản, tài sản cố định của VKD
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam(tại VKD)	28 tỷ VND	Không quá 05 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Tài sản cố định của VKD
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20 tỷ VND	Không quá 04 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Các khoản vay tại Nhóm Công ty DCL				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100 tỷ VND	Không quá 12 tháng	7,5%-7,8%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (xem Thuyết minh V.2b)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	250 tỷ VND	Không quá 12 tháng	6,6%-8,2%	Toàn bộ tài sản, bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ Dự án Capsule 3, máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án đầu tư mở rộng Nhà máy Capsule giai đoạn 4, hàng tồn kho luân chuyển với giá trị 65 tỷ VND và các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Quân đội	100 tỷ VND	Không quá 12 tháng	8,18%-8,5%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và hàng tồn kho
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	300 tỷ VND	Không quá 12 tháng	7,0% - 7,9%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho và tài sản cố định hữu hình của Công ty

Ngân hàng	*Hạn mức*	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Các khoản vay tại FXK				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5%	Hợp đồng tiền gửi tại cùng ngân hàng
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	35 tỷ VND	Không quá 5 tháng	6,75 - 7,05%	Tài sản cố định của Công ty mẹ
Khoản vay tại FLD				
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	25 tỷ VND	Không quá 6 tháng	5,5%	Hợp đồng tiền gửi tại cùng ngân hàng

Các khoản vay dài hạn ngân hàng tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, bao gồm:

Ngân hàng	*Mục đích*	*Hạn mức*	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Các khoản vay dài hạn tại nhóm Công ty DCL					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (tại DCL)	Thanh toán chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh, tỉnh Long An	121,7 tỷ VND	Tối đa 48 tháng	9,0%	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (tại TBYT Benovas)	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất thiết bị y tế Benovas	261 tỷ VND	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	7 – 9,2%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại DCL)	Xây dựng Kho Dược phẩm và Tòa nhà R&D đạt tiêu chuẩn GSP, GLP	59 tỷ VND	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	9,0%	Bất động sản và tài sản hình thành từ nguồn vốn vay
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại DCL)	Đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule – giai đoạn 4	140 tỷ VND	Tối đa 72 tháng kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên	8,6%	Toàn bộ tài sản, bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3
Các khoản vay dài hạn tại Nhóm Công ty TSC					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (tại WHG)	Đầu tư Dự án Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản thực phẩm Hậu Giang	393,515 tỷ VND	108 tháng, ân hạn 24 tháng (kể từ 28/6/2024)	9,0%	Tài sản hình thành từ Dự án, tiền gửi có kỳ hạn của TSC, Quyền sử dụng đất của Bà Lê Hồng Phượng
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (tại VKD)	Mua sắm máy móc thiết bị	15,65 tỷ VND	36 tháng (kể từ 11/9/2024)	7,5%	Tiền gửi có kỳ hạn, hàng tồn kho, quyền khai thác khoáng sản, tài sản cố định của VKD
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (tại VKD)	Thanh toán tiền thi công sơn nền xưởng Vikoda	10 tỷ VND	60 tháng	9,5%	Tài sản cố định của VKD

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	12.421.618.726	11.959.794.893
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	940.000.000	3.881.304.164
Chi quỹ	(293.647.000)	(2.949.920.105)
Số cuối kỳ	**13.067.971.726**	**12.891.178.952**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	3.399.330.340.000	74.895.139.513	80.481.887.391	1.160.957.903	278.532.985.676	2.106.473.737.921	5.940.875.048.404
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	29.160.891.692	33.292.272.421	62.453.164.113
Trích lập các quỹ tại công ty con	-	-	-	-	(1.508.756.155)	(2.372.548.007)	(3.881.304.162)
Số dư tại 30/06/2025	**3.399.330.340.000**	**74.895.139.513**	**80.481.887.391**	**1.160.957.903**	**306.185.121.213**	**2.137.393.462.335**	**5.999.446.908.355**
Số dư tại 01/01/2026	3.399.330.340.000	74.895.139.513	80.481.887.391	1.160.957.903	317.010.777.599	2.164.629.273.020	6.037.508.375.426
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	1.695.385.232	(8.022.256.365)	(6.326.871.133)
Thay đổi tỷ lệ lợi ích do góp thêm vốn vào Nông Tín	-	-	-	-	(1.934.382.891)	1.934.382.891	-
Trích lập các quỹ tại công ty con	-	-	-	-	(174.153.534)	(765.846.466)	(940.000.000)
Số dư tại 30/06/2026	**3.399.330.340.000**	**74.895.139.513**	**80.481.887.391**	**1.160.957.903**	**316.597.626.406**	**2.158.075.553.080**	**6.030.541.504.293**

22b. 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 đã phát hành ra công chúng	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.933.034	339.933.034

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

23a. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	220.169,33	1.516.182,62
Euro (EUR)	36,3	69,02

23b. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê đất không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	1.949.177.250	1.949.177.250
Trên 1 năm đến 5 năm	9.745.886.250	10.720.474.875
Trên 5 năm	41.722.665.075	42.697.253.700
Cộng	**53.417.728.575**	**55.366.905.825**

Là các khoản tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng (xem Thuyết minh V.17b) có thời hạn đến năm 2051 và năm 2058.

23c. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Bên nhận cầm cố, thế chấp
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (xem Thuyết minh số V.2b)	832.000.000.000	340.000.000.000	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
	226.835.764.000	74.192.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
	25.000.000.000	25.000.000.000	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam
	62.100.000.000	52.100.000.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
	20.000.000.000	20.000.000.000	Ngân hàng TMCP Quân đội
Hàng tồn kho (xem Thuyết minh số V.7)	85.783.479.818	76.189.880.244	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
	75.352.480.973	74.470.531.786	Ngân hàng TMCP Quân đội
	160.000.000.000	160.000.000.000	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Chi phí chờ phân bổ dài hạn (xem Thuyết minh số V.8b)	6.154.813.500	6.544.907.250	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
Tài sản cố định hữu hình (xem Thuyết minh số V.10)	544.271.133.893	523.613.467.951	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
	256.133.570.027	265.953.508.007	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
	12.035.092.154	12.228.945.986	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam
	12.979.222.197	13.761.237.082	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
	188.444.798.250	192.828.985.006	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
	120.690.662	225.058.661	Ngân hàng TMCP Quân đội
Bất động sản đầu tư (xem Thuyết minh số V.12)	24.694.126.289	25.091.884.025	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam
Tài sản cố định vô hình (xem Thuyết minh số V.11)	1.934.654.796	1.964.727.150	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
	5.136.280.710	5.220.024.420	Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam
	48.201.535.114	48.924.558.142	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
	18.656.464.930	18.947.980.282	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (xem Thuyết minh số V.14)	198.984.244.241	182.115.818.535	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Cộng	**2.804.818.351.554**	**2.119.373.514.527**	

Thời hạn thế chấp tài sản có hiệu lực đến thời điểm các nghĩa vụ bảo đảm đã được thực hiện xong và các bên hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa	391.804.542.154	349.781.596.938
Doanh thu bán thành phẩm	571.074.904.982	720.606.503.648
Doanh thu cho thuê bất động sản	874.096.574	1.738.379.852
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.986.717.491	-
Cộng	**984.740.261.201**	**1.072.126.480.438**

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số VII.1c.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chiết khấu thương mại	11.777.006.314	12.147.428.784
Hàng bán bị trả lại	3.542.931.256	5.892.064.503
Giảm giá hàng bán	12.982.500	617.144
Cộng	**15.332.920.070**	**18.040.110.431**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn của hàng hóa đã bán	370.831.447.698	314.651.885.780
Giá vốn của thành phẩm đã bán	391.771.519.445	509.672.413.202
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	569.508.182	920.887.337
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.999.673.344	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	3.375.022.701	2.923.259.021
Cộng	**782.547.171.370**	**828.168.445.340**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.943.026.207	24.114.308.158
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	3.131.427.366	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.189.521.114	2.892.570.358
Lãi hoạt động hợp tác đầu tư hưởng lợi ích cố định	45.974.979.387	71.445.799.466
Lãi bán ngoại tệ	943.759.450	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	36.465	20.000
Cộng	**84.182.749.989**	**98.452.697.982**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí đi vay	77.296.725.820	38.835.413.597
Lỗ chênh lệch tỷ giá	690.802.300	854.388.331
Chi phí hoạt động hợp tác đầu tư (chia lợi ích cố định)	3.533.231.914	2.343.255.923
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(19.250.000)	(129.791.666)
Các chi phí tài chính khác	22.714.761	-
Cộng	**81.524.224.795**	**41.903.266.185**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	24.561.780.864	24.524.676.838
Chi phí vật liệu, bao bì, đồ dùng văn phòng	2.576.639.038	2.038.883.841
Chi phí vận chuyển làm hàng	6.735.030.182	13.675.754.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.080.246.308	2.032.702.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.760.144.024	17.008.047.636
Các chi phí khác	11.694.782.979	9.591.442.020
Cộng	**69.408.623.395**	**68.871.506.983**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	35.320.101.040	32.122.637.382
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.349.338.386	1.702.608.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.502.910.210	5.555.182.778
Dự phòng phải thu khó đòi	2.126.468.754	1.134.949.923
Phân bổ lợi thế thương mại	31.049.514.167	37.814.805.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.108.055.113	15.522.241.556
Các chi phí khác	13.163.341.361	17.002.282.277
Cộng	**106.619.729.031**	**110.854.707.828**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	-	2.301.548.171
Thu nhập khác	1.332.422.150	1.755.204.091
Cộng	**1.332.422.150**	**4.056.752.262**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu, chậm nộp	196.611.113	7.951.259.840
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	-	5.073.875.400
Chi phí khác	561.797.730	665.003.603
Cộng	**758.408.843**	**13.690.138.843**

10. Lãi trên cổ phiếu

10a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	1.695.385.232	29.160.891.692
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.695.385.232	29.160.891.692
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	339.933.034	339.933.034
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**5**	**86**

Tập đoàn không ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại công ty con, do không trọng yếu.

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá mua hàng hóa đã bán	381.538.656.877	307.311.085.800
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	304.340.335.686	352.742.492.652
Chi phí nhân công	152.570.087.128	139.543.112.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.623.750.512	38.490.278.678
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.258.287.622	101.600.863.698
Chi phí dự phòng	5.501.491.455	4.058.208.944
Chi phí khác bằng tiền	46.460.903.402	31.914.785.782
Lợi thế thương mại	31.049.514.166	31.692.733.435
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, sản phẩm)	(116.767.503.052)	541.098.943
Cộng	**958.575.523.796**	**1.007.894.660.151**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và 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, ngoài giao dịch và số dư công nợ được trình bày tại mục VII.1c, Tập đoàn không phát sinh giao dịch và không có số dư 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.

1b. 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 Tổng Giám đốc (từ 01/05/2025)	637.188.547	377.665.631
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
Đinh 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 Hường	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**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn/ Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

	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 FIT Cosmetics	1.388.889	309.210.000
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	91.441.214	91.369.898

	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng hóa, dịch vụ từ bên liên quan:		
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	33.184.110	27.807.457
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư hưởng lãi cố định với bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	10.864.035.615	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	68.533.426	140.547.945
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	-	148.836.166

Công nợ với các bên liên quan khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu gốc hợp tác đầu tư (Thuyết minh V.2b)	***513.392.333.333***	***827.146.000.000***
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	70.974.000.000	70.974.000.000
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	45.418.333.333	41.835.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	397.000.000.000	611.800.000.000
Ông Võ Đình Bảo	-	102.537.000.000
Phải thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư (Thuyết minh V.2b)	***19.507.040.403***	***9.780.372.141***
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	1.179.945.205	1.179.945.205
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	6.737.057.393	6.737.057.393
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	11.590.037.805	1.786.300.546
Ông Võ Đình Bảo	-	77.068.997
Lãi dự thu từ cho vay (Thuyết minh V.2b)	***36.463.608***	-
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	36.463.608	-
Phải thu khách hàng (Thuyết minh V.3)	***949.229.154***	***948.256.100***
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	948.256.100	948.256.100
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	973.054	-
Các khoản thu hộ, chi hộ (Thuyết minh V.5)	***253.400.844***	***253.400.844***
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	253.400.844	253.400.844
Phải trả người bán (Thuyết minh V.16)	***5.121.345***	***3.284.176***
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	5.121.345	3.284.176

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.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo khu vực địa lý dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

2a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố chủ yếu ở khu vực Miền Bắc và Miền Nam.

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của tài sản của Tập đoàn như sau:

	Miền Bắc	Miền Nam	Loại trừ	Tổng cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	17.554.668.010	951.852.673.121	-	969.407.341.131
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	9.296.862.334	11.579.907.176	(20.876.769.510)	-
Tổng doanh thu	**26.851.530.344**	**963.432.580.297**	**(20.876.769.510)**	**969.407.341.131**
Giá vốn	16.569.181.526	786.854.759.354	(20.876.769.510)	782.547.171.370
Lợi nhuận gộp	**10.282.348.818**	**176.577.820.942**	**-**	**186.860.169.761**
Lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	-	(3.827.747.772)	-	(3.827.747.772)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	19.590.277.115	156.438.075.311	-	176.028.352.426
Lợi nhuận khác	26.226.551	547.786.756	-	574.013.307
Doanh thu tài chính	62.549.389.338	49.570.075.826	(27.936.715.175)	84.182.749.989
Chi phí tài chính	40.620.209.071	70.719.098.320	(29.815.082.596)	81.524.224.795
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.647.478.521	(3.994.442.961)	1.583.572.504	10.236.608.064
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.082.755.213	3.143.139.755	-	6.225.894.968
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	9.961.910.745	375.673.484	10.337.584.229
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**9.564.723.308**	**(17.099.493.461)**	**1.207.899.020**	**(6.326.871.133)**
Kỳ trước				
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	26.916.511.258	1.027.169.858.749	-	1.054.086.370.007
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	8.894.580.012	25.673.310.114	(34.567.890.126)	-
Tổng doanh thu	**35.811.091.270**	**1.052.843.168.863**	**(34.567.890.126)**	**1.054.086.370.007**
Giá vốn	24.908.988.845	838.552.440.598	(35.292.984.103)	828.168.445.340
Lợi nhuận gộp	**10.902.102.425**	**214.290.728.265**	**725.093.977**	**225.917.924.667**
Lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	-	(3.350.155.332)	-	(3.350.155.332)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	18.850.314.818	157.291.741.508	3.584.158.485	179.726.214.811
Lợi nhuận khác	(4.466.867.526)	(5.166.519.055)	-	(9.633.386.581)
Doanh thu tài chính	73.937.981.116	45.285.701.679	(20.770.984.813)	98.452.697.982
Chi phí tài chính	25.717.439.383	30.232.512.773	(14.046.685.971)	41.903.266.185
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.805.461.814	63.535.501.276	(9.583.363.350)	89.757.599.740
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.289.768.453	18.863.897.967	-	26.153.666.420
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	1.854.102.784	(703.333.577)	1.150.769.207
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**28.515.693.361**	**42.817.500.525**	**(8.880.029.773)**	**62.453.164.113**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của tài sản của Tập đoàn như sau:

	Miền Bắc	Miền Nam	Loại trừ	Tổng cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản bộ phận	6.316.719.095.103	6.339.846.258.510	(3.774.388.359.064)	8.882.176.994.549
Tổng tài sản				**8.882.176.994.549**
Nợ phải trả bộ phận	1.321.014.837.871	2.336.018.020.238	(805.397.367.853)	2.851.635.490.256
Tổng nợ phải trả				**2.851.635.490.256**
Số đầu năm				
Tài sản bộ phận	5.898.664.763.141	5.981.199.889.563	(3.853.159.851.497)	8.026.704.801.207
Tổng tài sản				**8.026.704.801.207**
Nợ phải trả bộ phận	987.525.229.217	1.959.632.157.830	(957.960.961.266)	1.989.196.425.781
Tổng nợ phải trả				**1.989.196.425.781**

2b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 03 lĩnh vực:

- Lĩnh vực tư vấn và đầu tư;
- Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh xuất nhập khẩu sản phẩm nông sản, vật tư kỹ thuật nông nghiệp ("Lĩnh vực nông nghiệp");
- Bộ phận sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế ("Lĩnh vực thuốc và thiết bị y tế").

Tập đoàn lập báo cáo bộ phận theo 03 lĩnh vực kinh doanh này.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lĩnh vực tư vấn và đầu tư	10.170.958.910	11.133.573.196
Lĩnh vực nông nghiệp	353.967.673.779	414.265.787.832
Lĩnh vực thuốc và thiết bị y tế	626.145.477.952	663.254.899.105
Loại trừ doanh thu nội bộ	(20.876.769.510)	(34.567.890.126)
	969.407.341.131	**1.054.086.370.007**

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

	Giá trị còn lại của các tài sản bộ phận		Tăng TSCĐ vô hình, TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Kỳ này	Kỳ trước
Lĩnh vực tư vấn và đầu tư	59.607.990.903	61.109.907.057	212.880.808	66.145.455
Lĩnh vực nông nghiệp	672.705.598.799	658.070.340.698	37.060.995.442	8.983.555.625
Lĩnh vực thuốc và thiết bị y tế	792.556.359.169	800.063.465.428	14.088.288.777	207.775.517.609
Cộng	**1.524.869.948.871**	**1.519.243.713.183**	**51.362.165.027**	**216.825.218.689**

3. Số liệu so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Tập đoàn 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 hợp nhất, 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 hợp nhất giữa niên độ					
Các khoản tương đương tiền	112	36.077.000.000	(26.077.000.000)	10.000.000.000	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	537.492.000.000	1.106.373.834.379	1.643.865.834.379	(ii)
Phải thu về cho vay ngắn hạn		251.159.000.000	(251.159.000.000)	-	(ii)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.850.026.667.560	(1.821.961.893.165)	28.064.774.395	(ii)
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	26.077.000.000	26.077.000.000	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	69.532.211.250	966.747.058.786	1.036.279.270.036	(ii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	43.517.544.862	(27.600.000.000)	15.917.544.862	(iii)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	1.148.694.393.385	27.600.000.000	1.176.294.393.385	(iii)
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ					
Chi phí lãi vay	24	38.835.413.597	2.343.255.923	41.178.669.520	(iv)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ					
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	76.316.741.170	28.534.836	76.345.276.006	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(21.745.654.308)	(84.053.164.696)	(105.798.819.004)	
Chi phí đi vay	06	38.835.413.597	2.343.255.923	41.178.669.520	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(212.699.654.790)	321.583.160.250	108.883.505.460	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	171.195.484.367	(138.017.537.155)	33.177.947.212	
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(8.469.291.291)	(28.534.836)	(8.497.826.127)	
Chi phí đi vay đã trả	14	(38.538.266.282)	(27.188.196.573)	(65.726.462.855)	(v)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(241.644.945.205)	(1.819.900.000.000)	(2.061.544.945.205)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	113.445.945.205	1.600.730.943.693	1.714.176.888.898	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.635.822.235	65.501.538.558	78.137.360.793	
Tiền thu từ đi vay	33	1.516.589.059.418	1.104.551.463.193	2.621.140.522.611	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.181.133.332.035)	(1.025.551.463.193)	(2.206.684.795.228)	

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

(ii) Trình bày lại các khoản dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, hợp tác đầu tư nhận lãi cố định, lãi hợp tác đầu tư từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn", các khoản phải thu về cho vay từ chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm

giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn", các khoản ủy thác đầu tư và các khoản gốc hợp đồng hợp tác đầu tư không đồng kiểm soát, phân chia lợi nhuận theo kết quả kinh doanh từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác".

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

(iv) Trình bày lại chi phí hợp tác đầu tư vào "Chi phí lãi vay".

(v) Trình bày lại chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải thu" sang "Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính" khoản lãi hợp tác đầu tư nhận lợi ích cố định kỳ trước, chỉ tiêu "Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác" với các khoản gốc hợp tác đầu tư thu được kỳ trước; chỉ tiêu "Tăng, giảm các khoản phải trả" sang "Chi phí đi vay" và " Chi phí đi vay đã trả"; "Tiền thu từ đi vay" và "Tiền trả nợ gốc vay".

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh IV.5, V.3, V.4 và V.5);
- Dự phòng hàng tồn kho (Thuyết minh IV.6 và V.7);
- 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.4 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 hợp nhất năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

5. Nợ tiềm tàng

Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (VKD) và Công ty TNHH Kinh doanh thương mại TĐN Việt Nam đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTĐT/2018 ngày 09/05/2018 để thực hiện dự án chung cư F.I.T Tower Nha Trang trên lô đất tại số 28 đường 2/4, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Giá trị thương quyền mà VKD được nhận khi thực hiện dự án là 9.000.000.000 VND đang được ghi nhận là khoản phải trả (xem Thuyết minh số V.20a), các chi phí phát sinh cho dự án đang được ghi nhận tại khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 1.636.363.636 VND và chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 61.609.091 VND. Dự án không thể thực hiện được do lô đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 16/05/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại thời điểm lập Báo cáo này, hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên chưa được thanh lý. Tập đoàn chưa xác định được liệu Tập đoàn có phải gánh chịu khoản chi phí nào do dự án không thể thực hiện được hay không.

6. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Thương	Lê Việt Cường	Vũ Thị Minh Hoài