

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN F.I.T

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 33



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 37 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102182140 thay đổi lần thứ 37 ngày 09 tháng 05 năm 2025 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

Trụ sở hoạt động

- 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

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.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2024
Ông Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2025
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2026
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Văn Sang – Chủ tịch Hội đồng quản trị, ông Nguyễn Văn Bản - Tổng Giám đốc (đến ngày 08/05/2025) và bà Vũ Thị Minh Hoài – Tổng Giám đốc (từ ngày 09/05/2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc

Vũ Thị Minh Hoài

Ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0288/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		613.458.389.531	1.246.379.946.946
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.944.034.828	16.842.086.167
1. Tiền	111		2.944.034.828	16.842.086.167
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		57.600.000.000	359.600.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	7.500.000.000	7.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	50.100.000.000	352.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		552.527.758.639	869.697.975.368
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.689.815.776	12.756.387.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		519.925.205	325.236.845
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	15.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	526.318.017.658	856.616.350.719
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		386.596.064	239.885.411
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		370.002.419	223.291.766
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		16.593.645	16.593.645
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.101.243.239.179	2.693.381.481.641
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.500.000	1.004.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	4.500.000	1.004.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.674.788.622	28.609.185.863
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	14.413.101.102	15.855.611.731
<i>Nguyên giá</i>	222		32.323.951.985	32.111.071.177
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(17.910.850.883)	(16.255.459.446)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	12.261.687.520	12.753.574.132
<i>Nguyên giá</i>	228		13.276.838.825	13.276.838.825
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.015.151.305)	(523.264.693)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	34.435.118.435	35.508.591.455
<i>Nguyên giá</i>	231		44.704.785.906	44.704.785.906
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(10.269.667.471)	(9.196.194.451)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		329.395.537	244.080.615
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		329.395.537	244.080.615
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.039.346.453.346	2.627.485.766.658
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	2.739.234.557.861	2.739.234.557.861
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	400.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(99.888.104.515)	(111.748.791.203)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		452.983.239	529.357.050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		452.983.239	529.357.050
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.714.701.628.710	3.939.761.428.587

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		72.388.982.993	330.743.865.346
I. Nợ ngắn hạn	310		72.388.982.993	330.743.865.346
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		25.500.000	279.996.720
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	-	1.151.842.810
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	8.059.023.101	22.036.699.311
4. Phải trả người lao động	314		805.916.942	627.849.943
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		830.627.977	1.423.201.681
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		373.144.995	116.562.537
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		598.547.477	379.628.352
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	57.013.138.509	300.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.683.083.992	4.728.083.992
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.642.312.645.717	3.609.017.563.241
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	3.642.312.645.717	3.609.017.563.241
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	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		886.852.413	886.852.413
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		172.415.336.146	139.120.253.670
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		139.120.253.670	63.694.996.217
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.295.082.476	75.425.257.453
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.714.701.628.710	3.939.761.428.587

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	20.727.520.671	19.904.670.599
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.727.520.671	19.904.670.599
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.518.923.930	12.069.063.957
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.208.596.741	7.835.606.642
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	74.867.430.886	89.148.607.028
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.392.690.595	(23.893.803.184)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		17.253.377.283	13.908.965.689
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	32.215.106.894	35.997.899.072
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.468.230.138	84.880.117.782
11. Thu nhập khác	31		261.699.873	311.010.715
12. Chi phí khác	32	VI.6	3.925.286.752	242.687.006
13. Lợi nhuận khác	40		(3.663.586.879)	68.323.709
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.804.643.259	84.948.441.491
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	7.509.560.783	9.523.184.038
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>33.295.082.476</u>	<u>75.425.257.453</u>

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		40.804.643.259	84.948.441.491
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	3.220.751.069	3.163.334.941
- Các khoản dự phòng	03		(11.860.686.688)	(43.881.430.459)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(20.731.746.534)	(14.468.257.301)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	17.253.377.283	13.908.965.689
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.686.338.389	43.671.054.361
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		333.984.860.287	(349.405.910.918)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(1.076.674.737)	(388.617.496)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(70.336.842)	83.214.619
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.556.219.766)	(14.110.922.320)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(21.453.064.425)	(2.232.347)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(45.000.000)	(46.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		322.469.902.906	(320.199.414.101)
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		(298.195.730)	(1.512.752.524)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.100.000.000)	(265.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		352.100.000.000	627.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(400.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	54.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.917.102.976	41.080.195.690
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(93.381.092.754)	456.567.443.166

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.11	457.933.105.027	594.440.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.11	(700.919.966.518)	(714.431.341.072)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(242.986.861.491)	(119.991.341.072)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(13.898.051.339)	16.376.687.993
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	16.842.086.167	465.398.174
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.944.034.828	16.842.086.167

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ ⁽ⁱ⁾ (“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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	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%	18,48%	45,11%	45,00%
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	31,90%	31,90%	77,67%	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 MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn ⁽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, Việt Nam	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 Tô 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	Tầng 5, tòa nhà HACC1 Complex tại lô 2.6, No đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, 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 45,00%, tuy nhiên, TSC vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(iii) Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas, 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	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	KCN Sông Hậu - Giai đoạn 1, Xã Châu Thành, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến nông sản	18,43%	18,38%	99,50%	99,47%	
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%	

Công ty liên kết gián tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Tầng 2, số 81 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối hàng tiêu dùng	49,00%

Chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Công ty có 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Chi nhánh đã chấm dứt hoạt động từ ngày 08 tháng 8 năm 2025.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 48 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 55 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Đối với chứng khoán chưa niêm yết, thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty 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. 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với cổ phiếu không niêm yết, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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 năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 03

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

8. Bất động sản đầu tư

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra 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, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

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

9. 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 (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. **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 cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

13. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. 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 khi phát sinh.

15. 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	128.581.247	32.773.110
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.815.453.581	16.809.313.057
Cộng	2.944.034.828	16.842.086.167

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu không niêm yết	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các cổ phiếu không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

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

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

Trong đó, tổng giá trị các khoản tiền gửi đang được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng là 50 tỷ VND (Xem thuyết minh "Vay ngắn hạn").

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Đầu tư vào Công ty con	2.739.234.557.861	(99.892.129.701)	2.739.234.557.861	(111.748.791.203)
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	840.152.620.901	-	840.152.620.901	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	964.904.990.000	(93.221.031.947)	964.904.990.000	(103.924.236.328)
Công ty Cổ phần FIT Consumer	177.610.000.000	(6.667.072.568)	177.610.000.000	(7.824.554.875)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	400.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	-	-	-
Cộng	3.139.234.557.861	(99.888.104.515)	2.739.234.557.861	(111.748.791.203)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Giá trị hợp lý

Các khoản đầu tư vào công ty con là công ty niêm yết có giá trị hợp lý như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	247.423.102.380	196.483.051.890
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	1.823.312.488.000	1.134.269.978.000

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

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	111.748.791.203	155.630.221.662
Hoàn nhập dự phòng	(11.860.686.688)	(43.881.430.459)
Số cuối năm	99.888.104.515	111.748.791.203

Giao dịch với các công ty con

Xem Thuyết minh VIII.1c.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.1d)	10.689.815.776	12.748.215.762
Phải thu các khách hàng khác	-	8.172.042
Cộng	10.689.815.776	12.756.387.804

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế (“bên vay”) không có tài sản đảm bảo với thời hạn 12 tháng (kể từ ngày 20/05/2025), lãi suất 15%/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.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.1d)	523.733.800.286	-	482.023.216.465	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	507.400.000.000	-	467.950.000.000	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	16.080.399.442	-	12.731.311.502	-
Phải thu các khoản chi hộ	253.400.844	-	1.341.904.963	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.584.217.372	-	374.593.134.254	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	-	-	365.595.280.821	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành	-	-	38.811.780.821	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển kinh doanh Tân An	-	-	233.883.500.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Việt Hoàng	-	-	70.000.000.000	-
Nguyễn Văn Đạt	-	-	22.900.000.000	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	-	7.380.237.398	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành	-	-	1.823.717.096	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển kinh doanh Tân An	-	-	4.139.417.562	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Việt Hoàng	-	-	1.020.273.973	-
Nguyễn Văn Đạt	-	-	396.828.767	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi trái phiếu	2.250.383.832	-	1.435.740.274	-
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	63.233.540	-	93.275.761	-
Ký cược, ký quỹ	268.600.000	-	88.600.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.000.000	-	-	-
Cộng	526.318.017.658	-	856.616.350.719	-

5b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	15.503.404.026	7.765.022.181	8.842.644.970	32.111.071.177
Mua trong năm	-	-	212.880.808	212.880.808
Số cuối năm	15.503.404.026	7.765.022.181	9.055.525.778	32.323.951.985
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.737.600.000	6.535.193.516	10.272.793.516
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	2.886.750.376	5.718.164.974	7.650.544.096	16.255.459.446
Khấu hao trong năm	387.707.664	673.428.168	594.255.605	1.655.391.437
Số cuối năm	3.274.458.040	6.391.593.142	8.244.799.701	17.910.850.883
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	12.616.653.650	2.046.857.207	1.192.100.874	15.855.611.731
Số cuối năm	12.228.945.986	1.373.429.039	810.726.077	14.413.101.102
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
Số cuối năm	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	120.000.000	120.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	523.264.693	523.264.693
Khấu hao trong năm	-	491.886.612	491.886.612
Số cuối năm	-	1.015.151.305	1.015.151.305
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.412.672.825	3.340.901.307	12.753.574.132
Số cuối năm	9.412.672.825	2.849.014.695	12.261.687.520
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là nhà cửa, vật kiến trúc cho thuê.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	44.704.785.906	(9.196.194.451)	35.508.591.455
Khấu hao trong năm	-	(1.073.473.020)	(1.073.473.020)
Số cuối năm	44.704.785.906	(10.269.667.471)	34.435.118.435

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 năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số cuối năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(6.734.201.881)	25.091.884.025
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.535.465.590)	9.343.234.410
Cộng	44.704.785.906	(10.269.667.471)	34.435.118.435
Số đầu năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(5.938.686.409)	25.887.399.497
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.257.508.042)	9.621.191.958
Cộng	44.704.785.906	(9.196.194.451)	35.508.591.455

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.1d)	-	903.440.515
Trả trước của các khách hàng khác	-	248.402.295
Cộng	-	1.151.842.810

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	341.462.593	1.469.595.452	1.447.382.743	363.675.302
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.453.064.425	7.509.560.783	21.453.064.425	7.509.560.783
Thuế thu nhập cá nhân	242.172.293	1.859.594.730	1.915.980.007	185.787.016
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	22.036.699.311	10.842.750.965	24.820.427.175	8.059.023.101

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ các hoạt động phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.804.643.259	84.948.441.491
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(3.256.819.343)	(37.343.643.036)
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.446.385.038	1.644.512.206
<i>Các khoản bị phạt, truy thu thuế</i>	3.713.494.872	11.521.399
<i>Chi phí khác</i>	3.732.890.166	1.632.990.807
- Các khoản điều chỉnh giảm (hoàn nhập dự phòng)	(10.703.204.381)	(38.988.155.242)
Thu nhập chịu thuế	37.547.823.916	47.604.798.455
Thu nhập được miễn thuế	(20.000)	(40.000)
Thu nhập tính thuế	37.547.803.916	47.604.758.455
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.509.560.783	9.520.951.691
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	2.232.347
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	7.509.560.783	9.523.184.038

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

11. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	49.513.138.509	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân ⁽ⁱ⁾	49.513.138.509	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An ⁽ⁱⁱ⁾	-	300.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.500.000.000	-
Cộng	57.013.138.509	300.000.000.000

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

- (i) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân theo hợp đồng ký kết ngày 23 tháng 4 năm 2025, với hạn mức là 49.780.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 27 tháng 3 năm 2026, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất trong hạn là 5,2%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán tiền hợp tác kinh doanh. Tài sản cầm cố là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân, giá trị tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 50 tỷ VND.
- (ii) Các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An với tổng hạn mức là 300 tỷ VND, thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, lãi suất trong hạn là 4,6%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán tiền hợp tác kinh doanh. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iii) Khoản vay không tài sản bảo đảm của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 14%/năm, nhằm mục đích cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay (xem thuyết minh V.4).

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

	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn tổ chức khác	Cộng
Số đầu năm	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Số tiền vay phát sinh trong năm (*)	704.177.838.732	15.000.000.000	719.177.838.732
Số tiền vay đã trả trong năm (*)	(954.664.700.223)	(7.500.000.000)	(962.164.700.223)
Số cuối năm	49.513.138.509	7.500.000.000	57.013.138.509

(*) Trong đó, số phát sinh phân loại theo thời gian tất toán thực tế của các khoản vay như sau:

	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng trở lên	Cộng
Số tiền vay trong năm	261.244.733.705	457.933.105.027	719.177.838.732
Số tiền trả trong năm	(261.244.733.705)	(700.919.966.518)	(962.164.700.223)

12. Vốn chủ sở hữu

12a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	63.694.996.217	3.533.592.305.788
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	75.425.257.453	75.425.257.453
Số dư tại 31/12/2024	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	139.120.253.670	3.609.017.563.241
Số dư tại 01/01/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	139.120.253.670	3.609.017.563.241
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	33.295.082.476	33.295.082.476
Số dư tại 31/12/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	172.415.336.146	3.642.312.645.717

12b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	15.194.293.666	12.319.643.381
Doanh thu cho thuê bất động sản	5.533.227.005	7.585.027.218
Cộng	20.727.520.671	19.904.670.599

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Xem Thuyết minh VIII.1c

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.838.103.954	6.719.747.536
Giá vốn cho thuê bất động sản	3.680.819.976	5.349.316.421
Cộng	13.518.923.930	12.069.063.957

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.731.726.534	20.453.538.703
Lãi mua bán chứng khoán kinh doanh	-	10.577.057.450
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000	40.000
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	54.135.684.352	58.117.970.875
Cộng	74.867.430.886	89.148.607.028

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	17.253.377.283	13.908.965.689
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	6.000.000.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(11.856.661.502)	(43.881.430.459)
Chi phí bán chứng khoán kinh doanh	-	78.661.586
Cộng	5.396.715.781	(23.893.803.184)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.877.548.329	11.658.572.735
Chi phí đồ dùng văn phòng	265.977.201	305.070.617
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.147.278.049	2.017.183.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.965.890.860	16.936.531.164
Các chi phí khác	8.958.412.455	5.080.540.770
Cộng	32.215.106.894	35.997.899.072

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt truy thu, chậm nộp thuế	3.713.424.054	11.521.399
Chi phí khác	211.862.698	231.165.607
Cộng	3.925.286.752	242.687.006

7. Lãi trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	19.715.652.283	18.378.320.271
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.220.751.069	3.163.334.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.839.215.017	21.444.767.047
Chi phí khác	8.958.412.455	5.080.540.770
Cộng	45.734.030.824	48.066.963.029

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch vay và trả tiền vay được báo cáo trên cơ sở thuần

Các giao dịch vay và trả tiền vay sau đây có thời hạn thanh toán không quá 3 tháng, do đó, đã được báo cáo trên cơ sở thuần:

	Năm nay	Năm trước
Số tiền vay phát sinh trong năm	261.244.733.705	282.030.135.039
Số tiền vay đã trả trong năm	(261.244.733.705)	(282.030.135.039)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, 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 năm, Công ty không phát sinh giao dịch và không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	828.000.000	420.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	2.023.678.613	2.520.692.702
Cộng	2.851.678.613	2.940.692.702

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000	48.000.000
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	96.000.000	48.000.000
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	904.493.093	314.086.080
Vũ Anh Trọng	Tổng Giám đốc (từ 01/05/2025)	29.600.000	48.000.000
	Thành viên độc lập HĐQT (đến 21/04/2025)		
Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT (đến	-	15.333.333

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
	26/04/2024)		
Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT (từ 26/04/2024)	96.000.000	32.666.667
Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (từ 24/5/2023)	96.000.000	48.000.000
Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT (từ 22/4/2025)	66.400.000	
Ngô Thu Trang	Trưởng BKS (đến 26/04/2024)	-	11.500.000
Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng BKS (từ 26/04/2024 đến 21/04/2025)	18.500.000	24.500.000
Võ Đình Bảo	Trưởng BKS (từ 22/04/2025)	52.600.000	18.000.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	36.000.000	18.000.000
Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS (từ 22/04/2025)	24.900.000	-
Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc (đến 30/04/2025)	517.651.460	1.580.954.380
Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	697.534.060	673.652.242
	Tổng cộng	2.851.678.613	2.940.692.702

1b. Các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ ("TSC")	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Giống cây trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 3
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 3
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết của Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn/ Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết của Nhóm Công ty TSC

1498
NG T
TOÁN
A8
CHI N
HÀ
G V

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1c. Giao dịch với các bên liên quan khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	9.164.919.322	9.100.445.554
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	5.914.325.928	2.060.517.970
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	360.823.000	501.228.000
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	79.126.698	77.291.216
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	562.300.788	562.300.788
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	129.322.037	344.206.472
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	562.300.788	562.300.788
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	322.184.929	2.786.668.498
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	1.878.575.564	1.642.619.116
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	182.987.890	182.922.815
Cộng	19.156.866.944	17.820.501.217
Mua hàng hóa, dịch vụ từ bên liên quan:		
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	13.607.971	55.814.538
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư với bên liên quan:		
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	18.577.138.909	9.973.620.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	11.113.931.524	11.594.299.176
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	672.922.739	-
Chuyển nhượng khoản đầu tư cho bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	-	54.000.000.000
Thanh lý TSCĐ cho bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas		
- Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	1.000.000.000
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	(985.321.402)
Góp vốn vào bên liên quan:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	-

1d. Công nợ với các bên liên quan khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh V.3)		
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	6.641.487.402	9.485.212.026
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	948.256.100	551.350.800
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	1.549.824.840	1.806.881.028
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	-	1.331.494
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	1.549.824.840	903.440.414
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	422.594	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu gốc hợp tác đầu tư⁽ⁱ⁾ (Thuyết minh V.4)	507.400.000.000	467.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	233.000.000.000	104.750.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	121.000.000.000	363.200.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	153.400.000.000	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư⁽ⁱ⁾ (Thuyết minh V.4)	16.080.399.442	12.731.311.502
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	15.340.660.265	10.959.780.815
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	66.816.438	1.771.530.687
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	672.922.739	-
Phải thu các khoản chi hộ (Thuyết minh V.4)	253.400.844	1.341.904.963
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	-	1.088.504.119
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	253.400.844	253.400.844
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh V.8)	-	903.440.515
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	-	903.440.515

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

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

2. Thông tin về bộ phận

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

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc

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

Vũ Thị Minh Hoài