

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN F.I.T**

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	3
3. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	4 - 7
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	8
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9 - 10
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 31

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 giữa niên độ 6 tháng đầu của 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 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, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2024
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/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	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 Bàn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2025
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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của 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 giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban 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 giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Vũ Thị Minh Hoài

Ngày 26 tháng 08 năm 2025

5-01
HÀN
3 TY
M HỮ
VÀ T
& C
À N
- TP

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Trương Sơn St., Ward 2, Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Dong Da Dist., Hà Nội City, Vietnam
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam
Branch in Cần Thơ : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Rang Dist., Cần Thơ City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

Số: 2.0536/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.349.233.663.801	1.246.379.946.946
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.567.234.646	16.842.086.167
1. Tiền	111		1.567.234.646	16.842.086.167
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		409.600.000.000	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	402.100.000.000	352.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		937.977.352.384	869.697.975.368
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.340.440.766	12.756.387.804
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		846.012.852	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	914.790.898.766	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		89.076.771	239.885.411
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		72.257.854	223.291.766
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		225.272	-
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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.698.518.698.493	2.693.381.481.641
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.004.500.000	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	1.004.500.000	1.004.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		27.596.817.125	28.609.185.863
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	15.089.186.299	15.855.611.731
<i>Nguyên giá</i>	222		32.177.216.632	32.111.071.177
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(17.088.030.333)	(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	12.507.630.826	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		(769.207.999)	(523.264.693)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	34.971.854.945	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		(9.732.930.961)	(9.196.194.451)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		244.080.615	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		244.080.615	244.080.615
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.634.246.444.152	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		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(104.988.113.709)	(111.748.791.203)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		455.001.656	529.357.050
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		455.001.656	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		4.047.752.362.294	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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		422.747.470.936	330.743.865.346
I. Nợ ngắn hạn	310		422.747.470.936	330.743.865.346
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		596.550.000	279.996.720
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	982.221.220	1.151.842.810
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	4.625.563.376	22.036.699.311
4. Phải trả người lao động	314		3.350.751.182	627.849.943
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	2.317.388.230	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		357.231.483	116.562.537
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		404.871.772	379.628.352
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	405.429.809.681	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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.625.004.891.358	3.609.017.563.241
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	3.625.004.891.358	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		155.107.581.787	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		15.987.328.117	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		4.047.752.362.294	3.939.761.428.587

Lập, ngày 26 tháng 8 năm 2025

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm cho đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm cho đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	11.133.573.196	10.410.904.313
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.133.573.196	10.410.904.313
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2	8.206.310.677	6.001.437.024
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.927.262.519	4.409.467.289
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	38.943.636.918	50.017.280.092
7. Chi phí tài chính	22	VL.4	1.425.544.474	(31.320.974.557)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		8.186.221.968	7.337.034.590
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.5	16.952.672.233	18.164.639.345
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.492.682.730	67.583.082.593
11. Thu nhập khác	31		127.958.744	159.328.688
12. Chi phí khác	32	VL.6	3.814.020.789	119.781.966
13. Lợi nhuận khác	40		(3.686.062.045)	39.546.722
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.806.620.685	67.622.629.315
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	3.819.292.568	2.232.347
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.987.328.117	67.620.396.968
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.987.328.117	67.620.396.968
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL.7	-	-

Lập, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ninh Thị Phương

Lê Việt Cường

Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

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		19.806.620.685	67.622.629.315
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.615.250.703	1.561.231.429
- Các khoản dự phòng	03		(6.760.677.494)	(38.706.176.947)
- 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		(10.174.914.360)	(10.687.110.220)
- Chi phí lãi vay	06		8.186.221.968	7.337.034.590
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.672.501.502	27.127.608.167
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(51.562.217.467)	(236.010.376.149)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		102.186.453.314	1.475.219.441
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		225.389.306	209.663.433
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.190.297.835)	(7.609.887.157)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.9	(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)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		33.833.764.395	(214.810.004.612)
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		(66.145.455)	(829.365.279)
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)	(53.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		100.000.000	365.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		8.457.529.539	28.712.312.168
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(56.608.615.916)	340.882.946.889

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, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.12	307.500.000.000	294.440.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.12	(300.000.000.000)	(419.991.341.072)
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		7.500.000.000	(125.551.341.072)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(15.274.851.521)	521.601.205
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 kỳ	70	V.1	1.567.234.646	986.999.379

Lập, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Ninh Thị Phương

Lê Việt Cường

Vũ Thị Minh Hoài

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của 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	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- (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	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Các công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ						
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (“WFC”) (*)	Khu Công Nghiệp Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, Phường An Bình, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	18,48%	45,00%	18,48%	45,00%
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Số 1D Đường Phạm Ngũ Lão, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hạt giống	23,67%	57,63%	23,67%	57,63%
Công ty Cổ phần FIT Consumer (“FC”) (**)	Số 1D Đường Phạm Ngũ Lão, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	46,35%	100,00%	46,35%	100,00%
Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	276 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	31,90%	77,67%	31,90%	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%	51,00%	29,61%	51,00%
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn (**)	Số 150, đường 14 tháng 9, Phường Thanh Đức, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	58,05%	100,00%	58,05%	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%	99,98%	58,04%	99,98%
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas (“TBYT Benovas”) (**)	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%	100,00%	58,05%	100,00%
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	48,76%	84,00%	48,76%	84,00%
Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte (“Charlotte”)	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	98,61%	98,71%	98,61%	98,71%

(*) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của TSC tại Đại hội đồng cổ đông của WFC chỉ đạt 45,00%, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(**) 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	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây						
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	KCN Sông Hậu - Giai đoạn 1, Xã Châu Thành, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam	Chế biến nông sản	18,39%	99,50%	18,38%	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%	95,53%	44,27%	95,53%

Công ty liên kết gián tiếp

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

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

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.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 50 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

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

- Đối với chứng khoán 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 năm 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 tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với cổ phiếu không niêm yết, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty được đầu tư trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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.

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 trị 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 tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra để lập dự phòng.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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.

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

10. 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- 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 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 tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

14. 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

15. 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 giữa niên độ của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	426.547	32.773.110
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.566.808.099	16.809.313.057
Cộng	1.567.234.646	16.842.086.167

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Cổ phiếu không niêm yết	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-

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

Là các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, 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%-5,2%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm là: 2,9%-5,5%/năm)

Một số hợp đồng tiền gửi được sử dụng để thế chấp vay ngân hàng (Xem thuyết minh V.11).

2c. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	(97.729.307.511)	964.904.990.000	(103.924.236.328)
Công ty Cổ phần FIT Consumer	177.610.000.000	(7.258.806.198)	177.610.000.000	(7.824.554.875)
Cộng	2.739.234.557.861	(104.988.113.709)	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 GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 kỳ		Số đầu năm	
	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
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%	100 tỷ VND	100%
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%

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 kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	247.423.102.380	302.406.014.020
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	1.216.955.079.200	1.060.065.400.000

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	111.748.791.203	145.137.346.695
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(6.760.677.494)	(38.706.176.947)
Số cuối kỳ	104.988.113.709	106.431.169.748

Giao dịch với các công ty con: Xem Thuyết minh VII.1c.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1d)	7.333.296.917	12.748.215.762
Phải thu các khách hàng khác	7.143.849	8.172.042
Cộng	7.340.440.766	12.756.387.804

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế (“bên vay”) không tài sản bảo đảm với thời hạn 12 tháng, 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1d)	602.429.850.403	-	482.023.216.465	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	584.827.098.904	-	467.950.000.000	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	17.349.350.655	-	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	312.361.048.363	-	374.593.134.254	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	303.883.500.000	-	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 ⁽ⁱ⁾	233.883.500.000	-	233.883.500.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Việt Hoàng ⁽ⁱ⁾	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Nguyễn Văn Đạt	-	-	22.900.000.000	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	5.098.817.747	-	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	4.078.543.774	-	4.139.417.562	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Việt Hoàng	1.020.273.973	-	1.020.273.973	-
Nguyễn Văn Đạt	-	-	396.828.767	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi trái phiếu, lãi cho vay	3.153.125.095	-	1.435.740.274	-
Tạm ứng	116.112.003	-	93.275.761	-
Ký cược, ký quỹ	108.600.000	-	88.600.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	893.518	-	-	-
Cộng	914.790.898.766	-	856.616.350.719	-

⁽ⁱ⁾ Các khoản hợp tác đầu tư với các tổ chức, cá nhân theo các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết trên sàn HOSE, tỷ lệ góp vốn giữa hai bên là 50 : 50. Thời hạn hợp tác là 6 tháng kể từ ngày chuyển tiền hợp tác. Tiền lãi hợp tác sẽ được thanh toán cho Công ty định kỳ 3 tháng/lần và gốc sẽ được thanh toán một lần vào khi hết thời hạn hợp tác. Hợp đồng được bảo đảm bằng toàn bộ số cổ phiếu mà 02 bên hợp tác mua và được quản lý trên tài khoản giao dịch chứng khoán của tổ chức, cá nhân hợp tác. Toàn bộ số cổ phần này được hai bên đồng ý để công ty chứng khoán phong tỏa và bên đối tác không được giao dịch số chứng khoán này dưới mọi hình thức khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty. Công ty được hưởng lợi nhuận tính trên số vốn góp và số ngày góp vốn thực tế. Tỷ lệ chia lợi nhuận là 9,5%/năm.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 kỳ	-	-	66.145.455	66.145.455
Số cuối kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	8.908.790.425	32.177.216.632
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.737.600.000	5.864.182.837	9.601.782.837
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 kỳ	193.853.832	336.714.084	302.002.971	832.570.887
Số cuối kỳ	3.080.604.208	6.054.879.058	7.952.547.067	17.088.030.333
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 kỳ	12.422.799.818	1.710.143.123	956.243.358	15.089.186.299
<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 kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	120.000.000	120.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	523.264.693	523.264.693
Khấu hao trong kỳ	-	245.943.306	245.943.306
Số cuối kỳ	-	769.207.999	769.207.999
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.412.672.825	3.340.901.307	12.753.574.132
Số cuối kỳ	9.412.672.825	3.094.958.001	12.507.630.826
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 kỳ	-	(536.736.510)	(536.736.510)
Số cuối kỳ	44.704.785.906	(9.732.930.961)	34.971.854.945

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa có thông tin về giá thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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
Số cuối kỳ			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(6.336.444.145)	25.489.641.761
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.396.486.816)	9.482.213.184
Cộng	44.704.785.906	(9.732.930.961)	34.971.854.945
Số đầu năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	(5.938.686.409)	26.682.914.969
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	(3.257.508.042)	9.899.149.506
Cộng	44.704.785.906	(9.196.194.451)	35.508.591.455

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1d)	726.440.446	903.440.515
Trả trước của các khách hàng khác	255.780.774	248.402.295
Cộng	982.221.220	1.151.842.810

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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	341.462.593	804.987.442	(482.061.988)	664.388.047
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.453.064.425	3.819.292.568	(21.453.064.425)	3.819.292.568
Thuế thu nhập cá nhân	242.172.293	931.335.405	(1.031.624.937)	141.882.761
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	22.036.699.311	5.559.615.415	(22.970.751.350)	4.625.563.376

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%.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.806.620.685	67.622.629.315
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(118.908.580)	500.349.653
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.484.790.980	500.349.653
Các khoản bị phạt, bị truy thu thuế	3.713.435.424	-
Các khoản khác	1.771.355.556	500.349.653
- Các khoản điều chỉnh giảm (hoàn nhập dự phòng)	(6.194.928.817)	-
Thu nhập chịu thuế	19.096.482.848	68.122.978.968
Thu nhập được miễn thuế	(20.000)	(40.000)
Lỗi các năm trước được chuyển		(68.122.938.968)
Thu nhập tính thuế	19.096.462.848	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.819.292.568	-
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	3.819.292.568	2.232.347

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	2.477.995	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	2.477.995	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.314.910.235	1.423.201.681
Chi phí lãi vay phải trả	349.121.680	353.197.547
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.788.052.002	892.267.581
Cộng	2.317.388.230	1.423.201.681

12. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	397.929.809.681	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An ⁽ⁱ⁾	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân ⁽ⁱⁱ⁾	97.929.809.681	-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	7.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại Minh Tâm ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.500.000.000	-
Cộng	405.429.809.681	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 Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An theo 03 hợp đồng ký kết tháng 6 năm 2025 với tổng hạn mức là 300 tỷ đồng, 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. Tài sản cầm cố là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty, giá trị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán là 302 tỷ VND.

(ii) Các khoản vay thấu chi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân theo 02 hợp đồng ký kết tháng 04 năm 2025 với hạn mức lần lượt là 49.780.000.000 VND và 49.790.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức là từ 6 – 11 tháng, lãi suất trong hạn là 5% - 5,2%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các hợp đồng tiền gửi 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 kỳ kế toán là 100 tỷ.

(iii) Khoản vay không tài sản bảo đảm Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại Minh Tâm có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 14%/năm, nhằm mục đích cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay (chi tiết thuyết minh V.4).

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	300.000.000.000	419.991.341.072
Số tiền vay trong kỳ	600.821.221.065	501.556.775.767
Số tiền trả trong kỳ	(495.391.411.384)	(627.108.116.839)
Số dư cuối kỳ	405.429.809.681	294.440.000.000

(*) Số phát sinh của các khoản vay ngắn hạn tính phân loại theo thời gian tất toán thực tế của khoản vay phát sinh trong kỳ như sau:

	Thời gian tất toán từ 3 tháng trở xuống	Thời gian tất toán trên 3 tháng hoặc chưa thanh toán	Cộng
Số đầu năm	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Số tiền vay trong kỳ	293.321.221.065	307.500.000.000	600.821.221.065
Số tiền trả trong kỳ	(195.391.411.384)	(300.000.000.000)	(495.391.411.384)
Số dư cuối kỳ	97.929.809.681	307.500.000.000	405.429.809.681

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

13. Vốn chủ sở hữu

13a. 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	86.396.298.551	3.556.293.608.122
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	67.620.396.968	67.620.396.968
Số dư tại 30/06/2024	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	154.016.695.519	3.623.914.005.090
Số dư tại 01/01/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	139.120.253.670	3.609.017.563.241
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	15.987.328.117	15.987.328.117
Số dư tại 30/06/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	155.107.581.787	3.625.004.891.358

13b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	7.514.302.258	6.570.476.470
Doanh thu cho thuê BĐS	3.619.270.938	3.840.427.843
Cộng	11.133.573.196	10.410.904.313

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1c

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.449.747.381	3.195.880.580
Giá vốn cho thuê BĐS	2.756.563.296	2.805.556.444
Cộng	8.206.310.677	6.001.437.024

3. 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	10.174.894.360	10.672.391.622
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	-	8.493.540.200
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000	40.000
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	28.768.722.558	30.851.308.270
Cộng	38.943.636.918	50.017.280.092

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	8.186.221.968	7.337.034.590
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(6.760.677.494)	(38.706.176.947)
Chi phí tài chính khác	-	48.167.800
Cộng	1.425.544.474	(31.320.974.557)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.916.534.203	6.055.929.047
Chi phí đồ dùng văn phòng	147.304.985	166.092.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.078.514.193	985.422.529
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.571.218.630	10.003.796.597
Các chi phí khác	4.239.100.222	953.398.864
Cộng	16.952.672.233	18.164.639.345

6. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.713.424.054	-
Chi phí khác	100.596.735	119.781.966
Cộng	3.814.020.789	119.781.966

7. Lãi trên cổ phiếu

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	11.366.281.584	9.251.809.627
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.615.250.703	1.522.159.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.938.350.401	12.272.616.531
Chi phí khác	4.239.100.222	1.119.491.172
Cộng	25.158.982.910	24.166.076.369

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa Times Tower - HACC 1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	414.000.000	210.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	1.176.184.121	1.396.176.962
Cộng	1.590.184.121	1.606.176.962

Họ tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	30.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	48.000.000	24.000.000
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	48.000.000	24.000.000
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	48.000.000	24.000.000
Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT	29.600.000	24.000.000
Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT (đến 26/4/2024)	-	15.333.333
Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT (từ 26/04/2024)	48.000.000	8.666.667
Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	48.000.000	24.000.000
Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT (từ 22/4/2025)	18.400.000	-
Ngô Thu Trang	Trưởng BKS (đến 26/04/2024)	-	11.500.000
Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng BKS (từ 26/04/2024)	18.500.000	6.500.000
Võ Đình Bảo	Thành viên BKS	22.600.000	9.000.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	18.000.000	9.000.000
Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS từ (22/04/2025)	6.900.000	-
Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc (đến 30/04/2025)	517.651.460	839.977.190
Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc (từ 01/05/2025)	329.665.631	205.814.560
Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	328.867.030	350.385.212
	Tổng cộng	1.590.184.121	1.606.176.962

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	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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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
Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	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

1c. Giao dịch với các bên liên quan khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.998.960.884	4.530.490.842
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas		
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	1.000.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	939.287.783	821.309.558
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.096.462.582	960.609.176
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	309.210.000	250.614.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	5.979.274	28.027.321
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.551.096	3.646.125
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư BENOVAS		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.347.530	172.072.705
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	281.150.394	281.150.394
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	8.657.008.742	937.198.685

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	281.150.394	281.150.394
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	5.672.563.013	7.520.410.957
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	161.028.067	1.804.077.610
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings		
Doanh thu cung cấp dịch vụ và thu nhập khác	91.369.898	91.423.244
1d. Công nợ với các bên liên quan khác		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng (Thuyết minh V.3)	7.333.296.917	12.748.215.762
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	2.066.433.120	9.485.212.026
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	516.608.280	1.806.881.028
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	891.481.800	551.350.800
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	-	1.331.494
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	3.857.828.997	903.440.414
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	944.720	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư⁽¹⁾		
(Thuyết minh V.5a)	584.827.098.904	467.950.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	202.750.000.000	104.750.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	382.077.098.904	363.200.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư⁽¹⁾		
(Thuyết minh V.5a)	17.349.350.655	12.731.311.502
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	16.632.343.828	10.959.780.815
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	717.006.827	1.771.530.687
Phải thu các khoản chi hộ (Thuyết minh V.5a)	253.400.844	1.332.384.963
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.9)	726.440.446	903.440.515
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	726.440.446	903.440.515
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh V.10)	2.477.995	
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	2.477.995	-

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác 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 khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

- (i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Công ty được hưởng lợi nhuận tối thiểu từ 5,0% - 9,5%/năm (kỳ trước: 5,1% - 9,5%/năm). Các hợp đồng được tự động quay vòng khi đáo hạn hợp đồng và Công ty chưa có nhu cầu rút vốn hợp tác đầu tư. Lãi phải thu sẽ được thanh toán khi hai bên thanh lý hợp đồng, lãi phải thu khi hợp đồng đáo hạn không được cộng vào gốc tính lãi khi hợp đồng được quay vòng mới.
- 2. Thông tin về bộ phận**
- Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong kỳ là đầu tư tài chính, được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về hàng hóa/dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban 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 kỳ kế toán**
- Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lập, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng



Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Minh Hoài