

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, Số 35 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Tháng 1 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	1-2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT.....	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT.....	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT.....	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT.....	7-45

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên	
Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 22/04/2025
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám Đốc

Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/05/2025
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/05/2025
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng giám đốc thường trực	Miễn nhiệm ngày 01/05/2025

Ban Kiểm soát

Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22/04/2025
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/05/2025
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/05/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.031.775.003.908	5.351.692.520.963
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	253.130.302.165	101.436.456.286
1 Tiền	111		217.053.302.165	98.436.456.286
2 Các khoản tương đương tiền	112		36.077.000.000	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	725.473.720.833	887.299.541.667
1 Chứng khoán kinh doanh	121		193.020.000.000	193.020.000.000
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(5.038.279.167)	(5.020.458.333)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		537.492.000.000	699.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.473.521.580.722	3.861.942.225.341
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	374.901.404.874	428.564.441.476
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	69.790.471.571	122.138.612.325
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		251.159.000.000	80.524.595.050
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.849.976.737.994	3.298.809.973.909
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(72.306.033.717)	(68.095.397.419)
IV. Hàng tồn kho	140	10	460.516.615.594	409.152.086.811
1 Hàng tồn kho	141		471.278.632.766	420.372.965.652
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.762.017.172)	(11.220.878.841)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		119.132.784.594	91.862.210.858
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	5.359.749.663	5.518.412.693
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		109.742.203.679	85.095.067.945
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	4.030.831.252	1.248.730.220
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.988.780.073.701	2.396.115.491.927
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.987.800.000	4.796.500.000
2 Phải thu dài hạn khác	216	8	3.987.800.000	4.796.500.000
II. Tài sản cố định	220		1.413.528.490.018	663.653.481.221
1 Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.139.128.018.548	549.974.790.254
- Nguyên giá	222		2.027.823.610.327	1.364.795.811.647
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(888.695.591.779)	(814.821.021.393)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	177.029.622.222	13.513.539.364
- Nguyên giá	225		188.308.100.558	22.876.854.258
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(11.278.478.336)	(9.363.314.894)
3 Tài sản cố định vô hình	227	12	97.370.849.248	100.165.151.603
- Nguyên giá	228		118.653.634.787	118.268.616.087
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(21.282.785.539)	(18.103.464.484)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	105.715.223.165	106.788.696.185
- Nguyên giá	231		122.172.433.422	122.172.433.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.457.210.257)	(15.383.737.237)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	15	280.140.292.379	794.862.764.019
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		3.511.717.401	4.627.105.857
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		276.628.574.978	790.235.658.162
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	1.784.554.512.918	359.934.009.742
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.715.022.301.668	290.401.798.492
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		69.532.211.250	69.532.211.250
VI. Tài sản dài hạn khác	260		400.853.755.221	466.080.040.760
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	16	59.553.766.438	50.457.361.563
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		(244.667.041)	5.213.703.667
3 Lợi thế thương mại	269	17	341.544.655.824	410.408.975.530
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.020.555.077.609	7.747.808.012.890

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.982.725.568.421	1.806.932.964.486
I. Nợ ngắn hạn	310		1.430.343.761.120	1.366.296.163.491
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	113.832.757.412	108.239.994.256
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.886.283.840	23.793.973.340
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	43.708.640.196	79.683.392.947
4 Phải trả người lao động	314		36.283.461.073	37.438.812.333
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	26.620.916.631	35.324.155.679
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		378.144.995	116.562.537
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	21	43.517.544.862	79.643.680.908
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	1.148.694.393.385	990.095.796.598
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.421.618.726	11.959.794.893
II. Nợ dài hạn	330		552.381.807.301	440.636.800.995
1 Phải trả dài hạn khác	337	21	8.925.174.601	8.906.974.601
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	516.512.102.908	403.148.637.153
3 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		26.944.529.792	28.581.189.241
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.037.829.509.188	5.940.875.048.404
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	6.037.829.509.188	5.940.875.048.404
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		74.895.139.513	74.895.139.513
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		80.481.887.391	80.481.887.391
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		1.160.957.903	1.160.957.903
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		317.331.915.533	278.532.985.676
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		277.026.986.991	159.269.404.327
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.304.928.542	119.263.581.349
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.164.629.268.848	2.106.473.737.921
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.020.555.077.609	7.747.808.012.890



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lê Việt Cường

Kế toán trưởng

Lê Thị Thương

Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		538.353.570.875	689.392.864.167	2.109.119.546.091	1.984.757.327.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.409.528.309	10.907.778.359	35.931.745.725	31.099.252.252
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	26	531.944.042.566	678.485.085.808	2.073.187.800.366	1.953.658.075.141
4. Giá vốn hàng bán	11	27	463.252.281.284	562.297.114.492	1.686.378.976.556	1.560.804.580.933
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		68.691.761.282	116.187.971.316	386.808.823.810	392.853.494.208
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	42.951.068.597	59.011.660.173	195.603.686.446	249.647.745.886
7. Chi phí tài chính	22	29	29.728.989.114	15.261.667.589	98.143.050.366	55.098.285.958
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		28.388.745.515	12.575.804.290	92.748.702.881	50.280.915.507
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.471.176.898)	(1.114.968.169)	(5.379.496.824)	(9.050.259.506)
9. Chi phí bán hàng	25	32	41.260.639.811	51.390.688.148	145.167.314.181	144.779.686.091
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	54.791.285.023	54.084.390.182	215.849.100.853	208.773.148.649
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22)+24-25 - 26)	30		(15.609.260.967)	53.347.917.401	117.873.548.032	224.799.859.890
12. Thu nhập khác	31	30	82.779.230	1.139.776.022	5.807.476.613	4.084.038.973
13. Chi phí khác	32	31	4.760.594.680	318.784.859	19.432.499.347	1.192.775.811
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.677.815.450)	820.991.163	(13.625.022.734)	2.891.263.162
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(20.287.076.417)	54.168.908.564	104.248.525.298	227.691.123.052
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	6.856.203.633	31.637.590.823	42.552.814.593	60.642.529.043
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.241.921.392	(1.609.230.056)	3.821.711.261	(9.454.708.944)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		(30.385.201.442)	24.140.547.797	57.873.999.444	176.503.302.953
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(4.863.530.675)	5.409.030.980	40.304.928.542	119.263.581.349
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(25.521.670.768)	18.731.516.818	17.569.070.902	57.239.721.604
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	(14)	16	119	351



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế toán trưởng

Lê Thị Thương
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	104.248.525.298	227.691.123.052
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, phân bổ lợi thế thương mại	2	157.283.476.263	141.768.253.706
- Các khoản dự phòng	3	13.330.739.644	(608.610.369)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	178.255.502	195.322.557
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(50.818.632.295)	(40.330.295.581)
- Chi phí lãi vay	6	92.748.702.881	50.280.915.507
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	316.971.067.293	378.996.708.872
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	1.508.113.179.387	(253.586.676.826)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(59.312.762.890)	22.590.849.151
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(88.848.300.621)	87.229.380.437
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.937.741.845)	(12.648.077.492)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(10.000.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(92.649.680.214)	(50.683.522.971)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(78.880.384.769)	(32.830.336.716)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.419.480.331)	(4.483.467.477)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.493.035.896.010	124.584.856.978
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(264.287.769.777)	(467.154.030.629)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	714.481.482	603.272.728
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(827.909.000.000)	(714.250.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	824.921.419.428	1.313.529.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.430.000.000.000)	(55.200.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.339.137.377	72.075.148.856
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.656.221.731.490)	149.603.390.955
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	42.946.770.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4.131.082.196.799	2.361.490.599.291
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.833.101.143.310)	(2.554.217.213.650)
4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(26.018.990.947)	(23.363.397.265)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	314.908.832.542	(216.090.011.624)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	151.722.997.062	58.098.236.309
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	101.436.456.286	43.305.574.290
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(29.151.183)	32.645.687
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	253.130.302.165	101.436.456.286



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Lê Việt Cường

Kế toán trưởng

Lê Thị Thương

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2007 và Giấy chứng nhận kinh doanh được thay đổi lần 37 số 0102182140 ngày 09/05/2025 do Sở tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.399.330.340.000 VND, tương đương 339.933.034 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND. Tại ngày 31/12/2025, vốn điều lệ đã được góp đủ.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building, Số 35 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 1.722 người (tại ngày 01/01/2025 là 1.662 người).

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Các dịch vụ: Tư vấn đầu tư, tư vấn mua bán 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 và tài chính); Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý 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;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác.

1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
Công ty con cấp 1				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Cần Thơ	41,07%	41,07%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	58,05%	58,05%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	Hà Nội	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con cấp 2				
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Cần Thơ	18,53%	45,11%	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản
Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	23,67%	57,63%	Kinh doanh hạt giống
Công ty CP FIT Consumer	Cần Thơ	46,35%	100,00%	Kinh doanh hàng tiêu dùng
Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	Hồ Chí Minh	31,90%	77,67%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
Công ty CP Westfood Hậu Giang	Cần Thơ	18,43%	99,50%	Chế biến nông sản
Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	44,27%	95,53%	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Hà Nội	98,61%	98,71%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Liên doanh Sản xuất Kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	29,61%	51,00%	Giới thiệu thuốc
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Vĩnh Long	58,05%	100,00%	Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
Công ty CP Dược phẩm Benovas	Hồ Chí Minh	58,04%	99,98%	Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	58,05%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Hà Nội	48,76%	84,00%	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
Công ty liên kết				
Công ty CP FIT Cosmetics	Hồ Chí Minh	22,71%	49,00%	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm
Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Cần Thơ	36,55%	48,18%	Hoạt động tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***1.5 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được xác định là bên liên quan của Công ty trong kỳ bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối liên hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
2	Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết
3	Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên BKS
4	Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
5	Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
6	Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất này được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

2.3 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.4 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

2.5 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Lợi thế thương mại**

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.3 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 Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Đối với cổ phiếu không niêm yết, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm 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 cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị 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 đơn vị đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**3.4 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi**

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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	05-50
Máy móc, thiết bị	03-25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-10
Tài sản cố định khác	10-20

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****3.7 Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản 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 Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

3.8 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 Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, 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.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

3.9 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 Tập đoàn) 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.

3.10 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí cấp phép khai thác mỏ nước; chi phí dự án WestFood Hậu Giang. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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.

Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước

Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước của Tập đoàn bao gồm:

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

- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu chưa được phân bổ do chưa bắt đầu khai thác.

Chi phí Dự án Westfood Hậu Giang chưa hoạt động

Chi phí dự án Westfood Hậu Giang hiện đang được tập hợp chi phí và chưa được phân bổ do dự án chưa chính thức đi vào hoạt động.

Chi phí trả trước khác

Các khoản chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hiệu lực của loại chi phí đó.

3.11 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 của Công ty.

• *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.

3.12 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/lợi nhuận 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.

3.13 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****3.14 Ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua;
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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.

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

3.15 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

3.16 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.

3.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Thuế thu nhập hoãn lại (Tiếp theo)**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. 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.

3.19 Báo cáo 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 hợp nhất của Tập đoàn.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	918.194.854	374.389.306
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	216.135.107.311	98.062.066.980
Các khoản tương đương tiền	36.077.000.000	3.000.000.000
Cộng	253.130.302.165	101.436.456.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND
a) Chứng khoán kinh doanh	193.020.000.000		5.038.279.167	193.020.000.000		5.020.458.333
Tổng giá trị cổ phiếu	193.020.000.000		5.038.279.167	193.020.000.000		5.020.458.333
Cổ phiếu đã được niêm yết	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu chưa niêm yết	186.895.000.000			186.895.000.000		
Cổ phiếu giao dịch trên sàn Upcom	6.125.000.000	1.086.720.833	5.038.279.167	6.125.000.000	1.104.541.667	5.020.458.333

Ghi chú: (*) Giá trị hợp lý của các khoản chứng khoán được xác định như sau:

Đối với chứng khoán đã niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính.

Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này. Do đó, Công ty đang trình bày theo giá gốc các khoản đầu tư vào chứng khoán chưa niêm yết này trên báo cáo tài chính.

Đối với chứng khoán giao dịch trên sàn UPCOM: giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở giao dịch chứng khoán công bố.

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	537.492.000.000	537.492.000.000	699.300.000.000	699.300.000.000
Ngắn hạn	537.492.000.000	537.492.000.000	699.300.000.000	699.300.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	537.492.000.000	537.492.000.000	699.300.000.000	699.300.000.000

Ghi chú:

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 6,0%/năm. Trong đó, tổng giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay của Công ty mẹ và các công ty con tại các ngân hàng là 537,292 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
	VND	VND	VND	VND
c) Đầu tư tài chính dài hạn	1.882.669.291.250		452.669.291.250	
c1) Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	1.813.137.080.000	1.715.022.301.668	383.137.080.000	290.401.798.492
+ Công ty CP FIT Cosmetics	383.137.080.000	285.010.300.980	383.137.080.000	290.401.798.492
+ Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	1.430.000.000.000	1.430.012.000.688	-	-
c2) Đầu tư vào đơn vị khác	69.532.211.250		69.532.211.250	
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Ngô Việt nam	2.272.180.000	(*)	2.272.180.000	(*)
+ Công ty Cổ phần đầu tư Trí Việt	67.260.031.250	(*)	67.260.031.250	(*)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty liên kết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỉ lệ biểu quyết	Tỉ lệ sở hữu	Tỉ lệ biểu quyết	Tỉ lệ sở hữu
	%	%	%	%
Công ty CP FIT Cosmetics (1)	49,00%	22,71%	49,00%	22,71%
Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long (2)	48,18%	36,55%	-	-

(1) Công ty Cổ phần FIT Cosmetics hoạt động trong lĩnh vực phân phối hàng tiêu dùng theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104344157 ngày 22/12/2009, thay đổi lần thứ 23 ngày 11/09/2025.

(2) Công ty Cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long có hoạt động chính là dịch vụ tài chính theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801810382 ngày 04/11/2025.

(*) Xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính, nên số liệu trình bày trong chỉ tiêu giá trị hợp lý được tính như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty liên kết: Được trình bày là giá khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu;
- Đối với khoản đầu tư dài hạn khác chưa niêm yết: Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	374.901.404.874	428.564.441.476
- Crop'S Fruits NV	4.808.077.260	19.943.239.800
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Mạnh Toàn	2.961.404.072	-
- Frio Food B.V.	5.782.835.520	-
- Công ty cổ phần Dược phẩm Sano Việt Nam	8.908.213.597	-
- Công ty CP DV Cà Phê Cao Nguyên	5.391.520.000	7.399.136.000
- FSL FOODS LTD	971.629.020	4.983.032.340
- Doanh nghiệp tư nhân Trung Đông	3.520.000.000	3.520.000.000
- Maxwell(Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	3.508.884.959
- AEON TOPVALU CO.,LTD	1.689.977.354	4.909.067.111
- Công ty Hữu Hạn Mậu Dịch XNK Thiên Thiên Malipo	3.009.822.172	3.009.822.172
- Hợp tác xã chuyên nghiệp nông nghiệp Quảng Thuận TP Bằng Tường	2.221.336.203	2.221.336.203
- Entyce Food Ingredient PTY LTD	1.798.089.467	2.001.472.200
- Đại lý Nguyễn Danh Nhân	1.953.000.000	1.953.000.000
- FOODNET LIMITED	4.657.573.855	1.614.675.195
- Công ty TNHH Dược phẩm và Trang thiết bị y tế Quân Anh	1.415.381.545	-
- Kataoka And CO., LTD	-	2.730.630.515
- Công ty cổ phần Dược phẩm Khánh Hòa	-	5.706.200.925
- Công ty cổ phần Dược phẩm Sagophar	-	4.097.487.196
- Công ty TNHH Dược phẩm và Thương mại Đức Hà	-	4.816.926.280
- KANEMATSU CORPORATION	-	1.322.142.360
- Các đối tượng khác	322.303.659.850	354.827.388.220
Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
- Công ty CP FIT Cosmetics	948.256.100	551.350.800
Dự phòng cho phải thu khách hàng khó đòi	(55.860.339.072)	(51.649.702.774)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	69.790.471.571	122.138.612.325
- Công ty Cổ phần đầu tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam	16.157.668.352	6.454.448.000
- Công ty TNHH cơ nhiệt điện lạnh Bách Khoa	-	34.714.524.982
- TRENWELL SERVICES LLC	12.066.253.779	16.339.862.500
- Công ty Cổ phần Confitech Cửu Long	-	7.250.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lê Gia Phúc	-	11.937.945.260
- Công ty TNHH Thiết Bị Lạnh Và Cách Nhiệt TST	-	5.735.746.872
- Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	2.640.025.020
- Công ty TNHH Hoàng Loan	1.777.799.211	1.777.799.211
- Công ty TNHH chế tạo máy và công nghệ ATECH	680.400.000	-
- Công ty TNHH Quảng cáo - Tư vấn - Tổ chức biểu diễn Cát Tiên Sa	322.000.000	-
- Các đối tượng khác	36.146.325.209	35.288.260.480
Dự phòng trả trước khó đòi cho người bán	(6.952.470.036)	(6.952.470.036)

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.849.976.737.994	(9.493.224.609)	3.298.809.973.909	(9.493.224.609)
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay, lợi nhuận Hợp tác đầu tư	38.637.158.216	-	82.642.586.197	-
- Phải thu Gốc hợp đồng hợp tác đầu tư	1.638.000.131.314	-	3.002.185.412.135	-
- Ký quỹ, ký cược	2.500.648.946	-	2.670.823.705	-
- Tạm ứng	3.452.064.824	-	41.328.929.507	-
- Phải thu về cổ phần hoá	5.600.000	-	5.600.000	-
- Ủy thác	145.466.364.042	-	145.466.364.042	-
- Thuế GTGT của tài sản thuế tài chính	-	-	7.531.505.244	-
- Phải thu khoản ứng tiền làm thủ tục XD nhà máy Sản Bình Định	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
- Phải thu khác	18.414.770.652	(5.993.224.609)	13.478.753.079	(5.993.224.609)
Trong đó, Phải thu khác bên liên quan				
- Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	1.433.346.049	-	8.892.798.104	-
- Công ty Cổ phần Today Cosmetics	6.737.057.393	-	42.020.295.066	-
- Võ Đình Bảo	102.614.068.997	-	-	-
b) Dài hạn	3.987.800.000	-	4.796.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	3.987.800.000	-	4.796.500.000	-
Cộng	1.853.964.537.994	(9.493.224.609)	3.303.606.473.909	(9.493.224.609)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

9. NỢ QUÁ HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
1/Phải thu khách hàng	69.267.144.159	13.406.805.087	61.012.622.391	9.362.919.617
Doanh nghiệp tư nhân Trung Đông	3.520.000.000	-	3.520.000.000	-
Maxwill(ASIA) PTE LTD	3.508.884.959	-	3.508.884.959	-
Đại lý Nguyễn Danh Nhân	1.953.000.000	-	1.953.000.000	-
Công ty Cổ phần hạt giống TSB	1.023.750.000	-	1.023.750.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại VHP	904.660.000	-	904.660.000	-
Công ty CP Giống Cây trồng Kiên Giang	1.541.310.000	-	1.541.310.000	-
Các đối tượng khác	56.815.539.200	13.406.805.087	48.561.017.432	9.362.919.617
2/Phải thu khác	9.493.224.609	-	9.493.224.609	-
Ông Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Các đối tượng khác	5.993.224.609	-	5.993.224.609	-
3/Trả trước cho người bán	6.952.470.036	-	6.952.470.036	-
Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	-	2.640.025.020	-
Công ty TNHH Hoàng Loan	1.777.799.211	-	1.777.799.211	-
Các đối tượng khác	2.534.645.805	-	2.534.645.805	-
Cộng	85.712.838.804	13.406.805.087	77.458.317.036	9.362.919.617

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	28.244.242.863	-	29.242.530.353	-
Nguyên liệu, vật liệu	205.748.938.651	(2.695.632.807)	171.846.870.761	(4.049.497.422)
Công cụ, dụng cụ	12.561.291.120	-	13.608.349.604	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.636.751.461	-	1.641.711.260	-
Thành phẩm	129.702.714.095	(4.636.364.836)	143.703.058.889	(5.247.680.995)
Hàng hóa	30.215.059.347	(1.312.349.934)	26.028.500.872	(1.282.761.526)
Hàng gửi bán	216.489.434	-	-	-
Bán thành phẩm	62.953.145.795	(2.117.669.595)	34.301.943.913	(640.938.898)
Cộng	471.278.632.766	(10.762.017.172)	420.372.965.652	(11.220.878.841)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày đầu kỳ	370.228.518.897	893.845.260.490	78.589.781.619	22.034.840.995	97.409.646	1.364.795.811.647
- Mua trong kỳ	294.056.178.636	151.358.911.451	5.101.005.981	3.066.252.019	102.062.891	453.684.410.978
- Đầu tư XDCB hoàn thành	172.745.996.253	31.391.580.940	2.270.000.000	356.481.481	-	206.764.058.674
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.079.834.011)	(360.000.000)	-	-	(8.439.834.011)
- Tăng/(giảm) khác	-	11.019.163.039	-	-	-	11.019.163.039
Tại ngày cuối kỳ	837.030.693.786	1.079.535.081.909	85.600.787.600	25.457.574.495	199.472.537	2.027.823.610.327
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày đầu kỳ	176.058.124.058	577.506.329.274	46.887.350.693	14.271.807.722	97.409.646	814.821.021.393
- Khấu hao trong kỳ	23.950.885.955	41.456.883.461	6.178.996.789	1.975.355.479	3.189.465	73.565.311.149
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.417.214.767)	(360.000.000)	-	-	(8.777.214.767)
- Tăng/(giảm) khác	-	9.086.474.004	-	-	-	9.086.474.004
Tại ngày cuối kỳ	200.009.010.013	619.632.471.972	52.706.347.482	16.247.163.201	100.599.111	888.695.591.779
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	194.170.394.839	316.338.931.216	31.702.430.926	7.763.033.273	-	549.974.790.254
Tại ngày cuối kỳ	637.021.683.773	459.902.609.937	32.894.440.118	9.210.411.294	98.873.426	1.139.128.018.548

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 438.528.659.031 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 461.559.752.572 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 918.273.368.689 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 319.315.860.317 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	107.185.506.364	10.094.429.723	988.680.000	118.268.616.087
- Tăng khác	385.018.700	-	-	385.018.700
Tại ngày cuối kỳ	107.570.525.064	10.094.429.723	988.680.000	118.653.634.787
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	13.877.788.553	3.799.993.721	425.682.210	18.103.464.484
- Khấu hao trong kỳ	2.227.057.265	902.829.790	49.434.000	3.179.321.055
Tại ngày cuối kỳ	16.104.845.818	4.702.823.511	475.116.210	21.282.785.539
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				-
Tại ngày đầu kỳ	93.307.717.811	6.294.436.002	562.997.790	100.165.151.603
Tại ngày cuối kỳ	91.465.679.246	5.391.606.212	513.563.790	97.370.849.248

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.271.559.783 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 689.916.700 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc thiết bị	Phần mềm máy tính	TSCĐ thuê tài chính khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	22.876.854.258	-	-	22.876.854.258
- Thuê tài chính trong năm	176.450.409.339	-	-	176.450.409.339
- Giảm khác	(11.019.163.039)	-	-	(11.019.163.039)
Tại ngày cuối kỳ	188.308.100.558	-	-	188.308.100.558
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	9.363.314.894	-	-	9.363.314.894
- Khấu hao trong kỳ	11.001.637.446	-	-	11.001.637.446
- Giảm khác	(9.086.474.004)	-	-	(9.086.474.004)
Tại ngày cuối kỳ	11.278.478.336	-	-	11.278.478.336
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				-
Tại ngày đầu kỳ	13.513.539.364	-	-	13.513.539.364
Tại ngày cuối kỳ	177.029.622.222	-	-	177.029.622.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày đầu kỳ	50.892.328.692	71.280.104.730	122.172.433.422
Tại ngày cuối kỳ	50.892.328.692	71.280.104.730	122.172.433.422
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày đầu kỳ	15.383.737.237	-	15.383.737.237
- Khấu hao trong kỳ	1.073.473.020	-	1.073.473.020
Tại ngày cuối kỳ	16.457.210.257	-	16.457.210.257
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	35.508.591.455	71.280.104.730	106.788.696.185
Tại ngày cuối kỳ	34.435.118.435	71.280.104.730	105.715.223.165

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 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 thu thập đủ thông tin về giá trên thị trường.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất dở dang	3.511.717.401	-	4.627.105.857	-
- Chi phí vùng nguyên liệu (i)	3.511.717.401	-	4.627.105.857	-
Chi phí xây dựng, mua sắm tài sản cố định	276.628.574.978	-	790.235.658.162	-
- Mua sắm tài sản cố định	8.202.417.096	-	2.019.767.657	-
- Dự án GMP-EU Long An	199.160.600.827	-	186.066.914.053	-
- Dự án nhà máy Capsule	-	-	152.392.172.368	-
- Dự án nhà máy Vikimko	20.582.974.874	-	169.724.302.338	-
- Đầu tư xây dựng nhà máy tại Hậu Giang	33.266.280.373	-	272.875.463.337	-
- Chi phí đăng ký hồ sơ sản phẩm thuốc ung thư	4.790.945.000	-	4.790.945.000	-
- Dự án Nhà Máy Nước khoáng Suối Dầu	682.356.410	-	682.356.410	-
- Các công trình khác	9.943.000.398	-	1.683.736.999	-
Cộng	280.140.292.379	-	794.862.764.019	-

Ghi chú:

(i) Chi phí đầu tư cho dự án trồng khóm dừa ở Hậu Giang, dự án dự kiến kéo dài khoảng 4 năm, sau khoảng thời gian 1 - 2 năm sẽ thu hoạch được nguyên vật liệu khóm. Chi phí chủ yếu là giống khóm, tiền thuê đất, nhân công và khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	5.359.749.663	5.518.412.693
Chi phí công cụ dụng cụ	2.236.760.519	2.012.769.870
Các khoản khác	3.122.989.144	3.505.642.823
b) Dài hạn	59.553.766.438	50.457.361.563
Chi phí công cụ dụng cụ	25.780.387.026	24.117.837.826
Tiền thuê đất trả trước	2.525.332.896	2.582.402.568
Chi phí phát triển thương hiệu nhãn hàng Vikoda	175.000.000	2.133.474.325
Chi phí chuyển giao công nghệ Nhà máy Thạch dừa	-	272.608.717
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu	5.722.762.000	5.722.762.000
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đảnh Thạnh	6.544.907.250	7.325.094.750
Các khoản khác	18.805.377.266	8.303.181.377

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Tại ngày đầu kỳ	410.408.975.530	491.810.794.236
Số phân bổ trong kỳ	(68.864.319.706)	(81.401.818.706)
Tại ngày cuối kỳ	341.544.655.824	410.408.975.530

Giá trị còn lại lợi thế thương mại phát sinh khi mua các Công ty con như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	-	643.219.266
Công ty cổ phần nước khoáng Khánh Hòa	341.544.655.824	403.643.684.162
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	-	6.122.072.101
	341.544.655.824	410.408.975.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
<i>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</i>	3.284.176	3.284.176	-	-
- Công ty CP FIT Cosmetics	3.284.176	3.284.176	-	-
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	113.829.473.236	113.829.473.236	108.239.994.256	108.239.994.256
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Lê Gia Phúc	12.073.115.537	12.073.115.537	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư WW	3.450.593.586	3.450.593.586	14.870.635.468	14.870.635.468
- CÔNG TY PB GELATIN	8.229.624.000	8.229.624.000	-	-
- Lao TTL Agriculture And Industrial Development Co., Ltd	7.487.111.450	7.487.111.450	7.252.651.350	7.252.651.350
- Công ty TNHH Thương mại Dược phẩm IPP	1.182.578.289	1.182.578.289	3.015.838.373	3.015.838.373
- Công ty TNHH Khoa học Dinh dưỡng Orgalife	1.794.559.615	1.794.559.615	1.371.220.032	1.371.220.032
- CN Công ty CP Công nghiệp DV TM Ngọc Nghĩa - NM nhựa số 2	-	-	2.073.077.963	2.073.077.963
- Công ty Cổ phần Đầu tư và TM Phố Hiến Việt Nam	3.289.479.687	3.289.479.687	5.470.745.553	5.470.745.553
- Công ty TNHH VN Chuan Li Can Manufacturing	1.075.412.808	1.075.412.808	1.095.829.482	1.095.829.482
- Công ty TNHH Công nghiệp KCP Việt Nam	-	-	1.535.100.000	1.535.100.000
- Công ty cổ phần tư vấn đầu tư IMD Việt Nam	428.573.248	428.573.248	1.313.269.649	1.313.269.649
- Công ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang	-	-	9.871.959.411	9.871.959.411
Công ty Nectar Lifesciences - Ấn Độ	-	-	9.790.632.180	9.790.632.180
- PHARMASCIENCE INC	5.982.700.838	5.982.700.838	4.429.061.442	4.429.061.442
- Công ty TNHH Larissa Pharma	6.671.818.125	6.671.818.125	-	-
- Công ty CP Bao Bì Biên Hoà	193.056.955	193.056.955	199.830.607	199.830.607
- Các đối tượng khác	61.970.849.098	61.970.849.098	45.950.142.746	45.950.142.746
Cộng	113.832.757.412	113.832.757.412	108.239.994.256	108.239.994.256

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số đầu kỳ
Thuế và các khoản phải nộp	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	1.895.705.163	28.769.334.975	28.355.074.165	1.481.444.353
- Thuế xuất nhập khẩu	-	75.616.277	75.616.277	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.677.826.229	42.552.814.593	78.880.384.769	77.005.396.405
- Thuế Tài nguyên	235.078.700	2.706.785.100	2.686.641.000	214.934.600
- Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	2.079.457.807	2.079.457.807	-
- Thuế thu nhập cá nhân	878.385.104	7.151.420.031	7.234.918.516	961.883.589
- Thuế trước bạ	-	7.622.000	7.622.000	-
- Thuế, phí khác	21.645.000	1.438.778.203	1.436.867.203	19.734.000
	43.708.640.196	84.781.828.986	120.756.581.737	79.683.392.947

	Số cuối kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu/bù trừ trong kỳ	Số đầu kỳ
Thuế và các khoản phải thu	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.326.608.427	2.320.439.363	1.027.656.493	1.033.825.557
- Thuế xuất, nhập khẩu	1.402.739.061	3.393.128.190	2.114.625.028	124.235.899
- Thuế thu nhập cá nhân	67.395.119	9.430.000	16.110.000	74.075.119
- Thuế, phí khác	234.088.645	217.495.000	-	16.593.645
	4.030.831.252	5.940.492.553	3.158.391.521	1.248.730.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Chi phí lãi tiền vay	1.334.056.814	1.163.778.259
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	196.696.687	348.925.442
Chi phí nhận diện thương hiệu Vikoda	-	3.782.278.240
Chi phí hỗ trợ bán hàng, khuyến mãi, chiết khấu, thuê cửa hàng	12.688.670.513	21.763.677.031
Chi phí vận chuyển	563.186.392	967.760.831
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
Chi phí khác	11.660.569.672	7.119.999.323
Cộng	26.620.916.631	35.324.155.679

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	43.517.544.862	79.643.680.908
- Tài sản thừa chờ giải quyết;	172.739.856	172.739.856
- BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	2.912.615.931	2.621.248.602
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	83.802.660	83.802.660
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	270.489.736	286.489.736
- Phải trả các hợp đồng hợp tác đầu tư	37.093.630.137	74.183.941.859
- Lãi vay phải trả	-	71.255.890
- Phải trả khác	2.984.266.542	2.224.202.305
b) Dài hạn	8.925.174.601	8.906.974.601
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.925.174.601	8.906.974.601
Cộng	52.442.719.463	88.550.655.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Ghi chú****Khoản vay tại Công ty Cổ phần tập đoàn F.I.T****(1) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Thời hạn thấu chi 12 tháng, lãi suất trong hạn 5,0%/năm. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi với số tiền là 50 tỷ VND.

(13) Vay ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác

Khoản vay ngắn hạn tại 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 sử dụng khoản vay này cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay.

Khoản vay tại Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam**(1) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BIDV Hai Bà Trưng với hạn mức thấu chi là 20 tỷ đồng, mục đích vay là bù đắp thiếu hụt thanh toán. Tài sản cầm là Hợp đồng tiền gửi với số tiền 20 tỷ VND.

(6) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam

Khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TNHH Một thành viên Public Việt Nam - CN Thanh Xuân theo thư đề nghị tín dụng và các đề nghị vay từng lần với hạn mức vay 35 tỷ VND, thời hạn của đề nghị vay từng lần là 5 tháng, lãi suất trong hạn 6,75%-7,05%/năm, mục đích vay là bù đắp thiếu hụt thanh toán. Tài sản cầm cố tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T: Diện tích văn phòng tầng 5 thuộc tòa nhà HACC1 Complex Building, tại địa chỉ: Nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Lô 2.6 NO đường Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Khoản vay tại Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T**(6) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam**

Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam theo thư đề nghị tín dụng và các đề nghị vay từng lần với hạn mức vay là 101 tỷ VND, thời hạn của đề nghị vay từng lần là 5 tháng, lãi suất trong hạn 5,5%/năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cầm cố là các Hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền là 25 tỷ VND.

Khoản vay tại nhóm Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long***Chi tiết các khoản vay ngắn hạn*****(1) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long với hạn mức vay là 100 tỷ VND, thời hạn không quá 12 tháng. Lãi suất 5,5%-7,5%/năm, được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

(2) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam:

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long với hạn mức vay là 300 tỷ đồng, thời hạn không quá 12 tháng. Lãi suất 4,7%-6,6%/năm, được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị (MMTB) được xác định hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3, thế chấp tiền gửi có kỳ hạn, thế chấp tài sản là toàn bộ MMTB hình thành trong tương lai phát sinh từ dự án đầu tư mở rộng Nhà máy Capsule giai đoạn 4, thế chấp tài sản là hàng tồn kho luân chuyển của khách hàng với giá trị 65 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Khoản vay tại nhóm Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Tiếp theo)****Chi tiết các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)****(3) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội:**

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Cần Thơ với hạn mức vay là 100 tỷ VND, thời hạn không quá 12 tháng. Lãi suất từ 5,5%-6,5%/năm, được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp hàng hóa, thế chấp tài sản và cầm cố giấy tờ có giá.

(4) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An với hạn mức vay là 300 tỷ VND (bao gồm hạn mức của CN Cần Thơ), thời hạn vay từ ngày 08/09/2025 đến hết ngày 01/08/2026. Lãi suất từ 4,8%-7,3%/năm, được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, hợp đồng thế chấp hàng hóa, thế chấp tài sản.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 01/2025-HĐCVHM/NHCT320- BENOVAS NGAN HAN ngày 30 tháng 06 năm 2025; được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp hàng hóa, thế chấp quyền tài sản khoản phải thu; hạn mức là 30.000.000.000 VND, lãi suất từ 5,9%- 6,2%/năm.

(5) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đại Chúng TNHH Kasikornbank:

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đại Chúng TNHH Kasikornbank-CN Hồ Chí Minh với hạn mức vay là 50 tỷ VND, thời hạn không quá 12 tháng. Lãi suất 4,9%-5,85%/năm, được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp các khoản phải thu, hợp đồng cầm cố tiền gửi.

Chi tiết các khoản vay dài hạn**(8) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long theo hợp đồng số 02/2023/742762/HĐTD ngày 29 tháng 09 năm 2023 với mục đích vay đầu tư dự án "Xây dựng kho Dược phẩm và Tòa nhà R&D đạt tiêu chuẩn GSP, GLP"; hạn mức là 59.000.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được thế chấp là Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 100/2023/742762/HĐBĐ ngày 01 tháng 11 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 096/2023/742762/HĐBĐ ngày 01 tháng 11 năm 2023.

(9) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam:

Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long theo hợp đồng số 03/HĐĐTDA-VLO.KH ngày 29 tháng 01 năm 2021 với mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule - Giai đoạn 4" tại số 21B, Phan Đình Phùng, Phường 8, TP Vĩnh Long. tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long làm chủ đầu tư; hạn mức là 140.000.000.000 VND, nhưng tối đa không vượt quá 70% tổng mức đầu tư của Dự án không bao gồm VAT, thời hạn vay tối đa là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ; thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ, lãi suất cho vay cố định quy định tại văn bản nhận nợ. Khoản vay được thế chấp là toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3 theo các Hợp đồng thế chấp từ số 200-201/HĐTC-VLO.KH ngày 03/07/2017 và Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 03/HĐTC-VLO.KH ngày 29/01/2021.

(10) Thuê tài chính Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Thuê tài chính Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo hợp đồng số 02.086/2022/TSC-CTTC ngày 29/11/2022; hợp đồng số 02.001/2023/TSC-CTTC ngày 31/01/2023; Hợp đồng số 24/2023/CN.MN-CTTC ngày 16/03/2023; hợp đồng số 02.069/2023/TSC-CTTC ngày 01/11/2023. Lãi suất cho thuê 9,2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Khoản vay tại nhóm Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Tiếp theo)****Chi tiết các khoản vay dài hạn (tiếp theo)****(11) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:**

Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 08/HĐCVTL/NHCT320-DUOCCL ngày 08 tháng 08 năm 2022 với mục đích thanh toán chi phí thuê đất tại KCN Hựu Thạnh, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh số 42/TCT-ĐT ngày 28/07/2022 ký giữa công ty CP Dược phẩm Cửu Long và Tổng Công ty IDICO-CTCP; hạn mức là 121.700.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Khoản vay được thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVDADADT/NHCT320-BENOVAS ngày 27 tháng 12 năm 2023, hạn mức cho vay là 261 tỷ đồng, nguồn vốn vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ, hợp pháp của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất thiết bị y tế Benovas, với lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ và được điều chỉnh 1 tháng 1 lần. Thời hạn cho vay 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn giải ngân tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay là nhà máy Vikimco.

Khoản vay tại nhóm Công ty Cổ phần vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ**Chi tiết các khoản vay ngắn hạn****(2) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam:**

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa tại Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa với hạn mức tín dụng 30.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thường xuyên của khách hàng. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất tiền vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo việc thế chấp bằng toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn và một số tài sản cố định hữu hình của Công ty con.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ tại Công ty Cổ phần Chế biến thực phẩm Xuất khẩu miền Tây với hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000.000 VND có thể rút vốn bằng Việt Nam Đồng hoặc Đô La Mỹ, thời hạn của hợp đồng là 12 tháng, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất được thông báo theo từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản cố định của Công ty con.

(4) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:

Khoản vay Ngân hàng Công thương Việt Nam tại Công ty Cổ phần vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ với hạn mức vay 300 tỷ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất: 4,6%/ năm, mục đích khoản vay: bổ sung vốn cho hoạt động hợp tác kinh doanh.

(6) Vay ngắn hạn tại Ngân Hàng TNHH MTV Public Việt Nam:

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân tại Công ty Cổ phần Chế biến thực phẩm Xuất khẩu miền Tây với hạn mức cấp tín dụng là 60.000.000.000 VND có thể rút vốn bằng Việt Nam Đồng hoặc Đô La Mỹ, thời hạn của thỏa thuận là 12 tháng, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, lãi suất được thông báo theo từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản cố định của Công ty con.

(7) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam:

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Diên Khánh tại Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh nước khoáng với hạn mức tín dụng 28.000.000.000 VND. Kỳ hạn vay 12 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng: 5,9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình của Công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Khoản vay tại nhóm Công ty Cổ phần vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Tiếp theo)****Chi tiết các khoản vay dài hạn****(8) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân tại Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang (công ty con) theo hợp đồng tín dụng số 01/2024/21208395/HĐTD ngày 15/03/2024, hạn mức vay 393.515.000.000 VND để tài trợ cho các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ đầu tư thực hiện dự án của Công ty con. Lãi suất vay 6,6%/năm, thời hạn vay 108 tháng. Khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Công ty con, tiền gửi có kỳ hạn và quyền sử dụng đất.

(9) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam:

- Khoản vay tại Công ty Cổ phần Chế biến thực phẩm Xuất khẩu miền Tây theo các hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn:

+ Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 131/DN/TDH/2022 ngày 28/11/2022, số tiền cho vay tối đa của hợp đồng là 3.500.000.000 VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30/11/2022), lãi suất cố định 2 năm đầu là 11%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng máy móc thiết bị của Công ty con.

+ Hợp đồng vay số 51/DN/TDH/2023 ngày 25/05/2023. Lãi suất cho vay 9,3%/năm, thay đổi theo lãi suất thông báo của ngân hàng. Khoản vay được thế chấp bằng máy móc thiết bị của Công ty con.

- Khoản vay tại Công ty cổ phần nước khoáng Khánh Hòa theo hợp đồng tín dụng số 2025/TDH-VIKODA ngày 02/10/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa. Hạn mức tín dụng: 15.650.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, Lãi suất cố định trong 12 tháng là 7,5%/năm. Mục đích vay: Phương án đầu tư máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất. Khoản vay này được đảm bảo việc thế chấp bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn và một số tài sản cố định hữu hình của Công ty con.

(12) Vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Diên Khánh tại Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa theo hợp đồng số 4703-LAV-202400710 ngày 18/06/2024. Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng, kỳ hạn vay: 60 tháng kể từ ngày rút vốn, Lãi suất cho vay ưu đãi tại thời điểm nhận nợ là: 9,5%/năm. Thời gian cho vay ưu đãi được cố định 12 tháng kể từ ngày 10/07/2024 đến hết ngày 10/07/2025. Sau thời gian áp dụng lãi suất ưu đãi chuyển sang áp dụng lãi suất cho vay thông thường có điều chỉnh như Hợp đồng tín dụng đã ký. Lãi suất cho vay được xác định bằng Lãi suất cơ sở, biên độ 4,0%/năm. Mục đích vay: Thanh toán tiền thi công sơn nền xưởng Vikoda. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình của Công ty con.

Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2025 nêu trên không bao gồm số dư Vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31/12/2025.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	113.032.090.272	98.445.708.144
Trong năm thứ 2	100.322.743.620	102.635.755.339
Các năm còn lại	416.189.359.288	300.512.881.814
Cộng	629.544.193.180	501.594.345.297
Trừ số phải trả trong 12 tháng (Được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	113.032.090.272	98.445.708.144
Số phải trả sau 12 tháng	516.512.102.908	403.148.637.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	1.148.694.393.385	1.148.694.393.385	4.470.397.947.511	4.628.996.544.298	990.095.796.598	990.095.796.598
- Vay Ngân hàng	1.028.162.303.113	1.028.162.303.113	4.269.169.332.560	4.410.821.547.219	886.510.088.454	886.510.088.454
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	170.912.759.381	170.912.759.381	918.040.983.214	1.011.912.544.483	77.041.198.112	77.041.198.112
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	233.105.907.956	233.105.907.956	839.867.619.506	848.644.779.595	224.328.747.867	224.328.747.867
Ngân hàng TMCP Quân đội (3)	93.088.164.733	93.088.164.733	173.005.120.272	195.258.144.549	70.835.140.456	70.835.140.456
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	400.808.276.246	400.808.276.246	808.767.289.129	813.301.262.248	396.274.303.127	396.274.303.127
Ngân hàng Đại Chúng TNHH Kasikornbank (5)	25.120.806.647	25.120.806.647	49.473.873.593	74.594.680.240	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (6)	75.245.807.215	75.245.807.215	1.392.157.887.959	1.372.431.259.754	94.972.435.420	94.972.435.420
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn VN (7)	29.880.580.935	29.880.580.935	87.856.558.887	94.678.876.350	23.058.263.472	23.058.263.472
- Vay dài hạn đến hạn trả	113.032.090.272	113.032.090.272	100.988.614.951	115.574.997.079	98.445.708.144	98.445.708.144
- Vay tổ chức, cá nhân khác (13)	7.500.000.000	7.500.000.000	100.240.000.000	102.600.000.000	5.140.000.000	5.140.000.000
b) Vay dài hạn	516.512.102.908	516.512.102.908	126.507.969.504	239.871.435.259	403.148.637.153	403.148.637.153
- Vay ngân hàng	516.512.102.908	516.512.102.908	126.507.969.504	239.871.435.259	403.148.637.153	403.148.637.153
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	304.226.844.198	304.226.844.198	30.882.593.312	183.991.576.055	151.117.861.455	151.117.861.455
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (9)	10.709.631.909	10.709.631.909	35.528.972.425	5.710.671.742	40.527.932.592	40.527.932.592
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV-NH TMCP Công thương VN (10)	73.420.313.888	73.420.313.888	25.849.990.447	2.397.481.500	96.872.822.835	96.872.822.835
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (11)	127.835.010.284	127.835.010.284	32.246.413.320	47.771.705.962	112.309.717.642	112.309.717.642
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn VN (12)	320.302.629	320.302.629	2.000.000.000	-	2.320.302.629	2.320.302.629
Cộng	1.665.206.496.293	1.665.206.496.293	4.596.905.917.015	4.868.867.979.557	1.393.244.433.751	1.393.244.433.751

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động 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	Vốn khác	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày đầu năm trước	3.399.330.340.000	74.895.160.642	646.388.781	154.861.723.057	80.481.887.391	2.054.853.209.936	5.765.068.709.807
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	119.263.581.349	-	57.239.721.604	176.503.302.953
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi tại WFC	-	-	-	(65.190.721)	-	(287.544.286)	(352.735.007)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi tại DCL	-	-	-	(1.161.062.926)	-	(838.937.074)	(2.000.000.001)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại FC	-	(21.129)	514.569.122	5.485.452.007	-	(6.000.000.000)	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại WFHG	-	-	-	-	-	1.400.000.000	1.400.000.000
Tăng/Giảm khác tại DCL	-	-	-	148.482.910	-	107.287.742	255.770.652
Số dư tại ngày đầu kỳ này	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	278.532.985.676	80.481.887.391	2.106.473.737.921	5.940.875.048.404
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	40.304.928.542	-	17.569.070.902	57.873.999.444
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi tại WFC	-	-	-	(347.693.229)	-	(1.533.610.935)	(1.881.304.164)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi tại DCL	-	-	-	(1.161.062.926)	-	(838.937.074)	(2.000.000.000)
WFC phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	-	-	-	-	-	42.946.770.000	42.946.770.000
Tăng/Giảm khác tại WFHG	-	-	-	2.757.470	-	12.238.034	14.995.504
Số dư tại ngày cuối kỳ này	3.399.330.340.000	74.895.139.513	1.160.957.903	317.331.915.533	80.481.887.391	2.164.629.268.848	6.037.829.509.188

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	1.033.994.790.000	30,4%	1.033.994.790.000	30,4%
Cổ đông khác	2.365.335.550.000	69,6%	2.365.335.550.000	69,6%
	3.399.330.340.000	100%	3.399.330.340.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Vốn góp đầu kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia**d) Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại		
Ngoại tệ USD	516.102,62	550.529,43
Ngoại tệ EUR	69,02	138,36

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

Ban hành theo thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

25. BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ VÀ BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**Bộ phận theo lĩnh vực địa lý**

Tại ngày đầu kỳ

	Miền Bắc	Miền Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	Số đầu kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	6.012.840.645.515	5.364.241.252.417	(3.629.273.885.042)	7.747.808.012.890
Tổng tài sản hợp nhất				7.747.808.012.890
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	1.158.917.474.799	1.397.617.291.440	(749.601.801.753)	1.806.932.964.486
Tổng nợ phải trả hợp nhất				1.806.932.964.486

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

	Miền Bắc	Miền Nam	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	169.264.259.258	1.784.393.815.883	-	1.953.658.075.141
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	15.393.807.825	149.740.256.978	(165.134.064.803)	-
Tổng doanh thu	184.658.067.083	1.934.134.072.861	(165.134.064.803)	1.953.658.075.141
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn	122.964.274.612	1.587.891.921.858	(150.051.615.537)	1.560.804.580.933
Lợi nhuận gộp	61.693.792.471	346.242.151.003	(15.082.449.266)	392.853.494.208
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	(9.050.259.506)	-	(9.050.259.506)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	50.125.752.054	292.638.153.474	10.788.929.212	353.552.834.740
Lợi nhuận khác	11.764.644	2.918.276.498	(38.777.980)	2.891.263.162
Doanh thu tài chính	175.293.904.698	107.802.461.834	(33.448.620.646)	249.647.745.886
Chi phí tài chính	14.330.407.861	36.705.052.049	4.062.826.048	55.098.285.958
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	172.543.301.898	118.569.424.306	(63.421.603.152)	227.691.123.052
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.084.545.352	33.557.983.691	-	60.642.529.043
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	843.672.097	(10.298.381.041)	(9.454.708.944)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	145.458.756.546	84.167.768.518	(53.123.222.111)	176.503.302.953

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

Ban hành theo thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

25. BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ VÀ BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (tiếp theo)

Tại ngày Cuối kỳ	Miền Bắc Số cuối kỳ VND	Miền Nam Số cuối kỳ VND	Loại trừ Số cuối kỳ VND	Tổng cộng Số cuối kỳ VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	5.898.610.808.389	5.975.100.095.531	(3.853.155.826.311)	8.020.555.077.609
Tổng tài sản hợp nhất				8.020.555.077.609
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	987.154.165.889	1.953.512.196.948	(957.940.794.416)	1.982.725.568.421
Tổng nợ phải trả hợp nhất				1.982.725.568.421
Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Miền Bắc VND	Miền Nam VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	54.766.401.886	2.018.421.398.480	-	2.073.187.800.366
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	16.626.976.189	50.578.629.121	(67.205.605.310)	-
Tổng doanh thu	71.393.378.075	2.069.000.027.601	(67.205.605.310)	2.073.187.800.366
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn	47.437.374.050	1.702.120.955.612	(63.179.353.106)	1.686.378.976.556
Lợi nhuận gộp	23.956.004.025	366.879.071.989	(4.026.252.204)	386.808.823.810
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	12.000.688	(5.391.497.512)	-	(5.379.496.824)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	39.598.543.584	321.966.251.702	(548.380.252)	361.016.415.034
Lợi nhuận khác	(4.445.728.326)	(9.156.609.223)	(22.685.185)	(13.625.022.734)
Doanh thu tài chính	152.434.570.142	91.100.142.614	(47.931.026.310)	195.603.686.446
Chi phí tài chính	61.024.044.192	73.284.527.508	(36.165.521.334)	98.143.050.366
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.334.258.753	48.180.328.658	(15.266.062.113)	104.248.525.298
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.788.786.281	28.764.028.312	-	42.552.814.593
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	3.532.824.080	288.887.181	3.821.711.261
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.545.472.472	15.883.476.266	(15.554.949.294)	57.873.999.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

25. BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ VÀ BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (Tiếp theo)**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động: Bộ phận tư vấn và đầu tư, Bộ phận sản xuất và kinh doanh xuất nhập khẩu sản phẩm nông sản, vật tư kỹ thuật nông nghiệp, Bộ phận sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 03 bộ phận kinh doanh này.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lĩnh vực tư vấn, đầu tư	20.727.520.671	19.904.670.599
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	798.076.772.740	775.364.107.829
Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thuốc và thiết bị y tế	1.321.589.112.265	1.323.523.361.516
Loại trừ doanh thu nội bộ	(67.205.605.310)	(165.134.064.803)
Cộng	2.073.187.800.366	1.953.658.075.141

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

	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận		Tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình, bất động sản đầu tư	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND	VND	VND
Lĩnh vực tư vấn, đầu tư	61.109.907.057	64.117.777.318	212.880.808	1.268.671.909
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	658.070.340.698	250.124.354.369	439.768.260.093	47.058.256.241
Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh thuốc và thiết bị y tế	800.063.465.428	456.200.045.719	231.871.510.490	54.759.115.609
Cộng	1.519.243.713.183	770.442.177.406	671.852.651.391	103.086.043.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***26. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	749.442.388.443	574.464.453.536
Doanh thu bán thành phẩm	1.356.221.534.031	1.388.325.337.596
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.685.185	-
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.432.938.432	3.743.123.763
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	18.224.412.498
	2.109.119.546.091	1.984.757.327.393
Chiết khấu thương mại	21.078.979.686	21.408.910.958
Giảm giá hàng bán	553.441.344	2.421.998.422
Hàng bán bị trả lại	14.299.324.695	7.268.342.872
	35.931.745.725	31.099.252.252
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.073.187.800.366	1.953.658.075.141

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán của hàng hóa	690.710.235.082	499.561.596.529
Giá vốn hàng bán của thành phẩm	985.230.181.803	1.042.310.386.641
Giá vốn cho thuê bất động sản	1.336.277.159	2.134.234.234
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	9.102.282.512	4.728.507.611
Giá vốn khác	-	189.731.729
Giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	11.880.124.189
Cộng	1.686.378.976.556	1.560.804.580.933

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.492.170.267	48.539.054.859
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư tài chính	-	45.764.835.350
Cổ tức, lợi nhuận được chia	77.020.000	618.227.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.733.461.852	3.843.100.762
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư	135.301.034.327	150.882.527.415
Cộng	195.603.686.446	249.647.745.886

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	92.748.702.881	50.280.915.507
Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư	3.758.209.006	2.832.577.385
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.618.317.645	1.863.549.281
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	17.820.834	(327.250.001)
Chi phí tài chính khác	-	448.493.786
Cộng	98.143.050.366	55.098.285.958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.239.822.793	223.272.728
Thu thanh lý, nhượng bán phế liệu	367.086.569	1.279.740.681
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	2.301.548.171	-
Thu từ các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ	-	1.440.140.829
Các khoản khác	1.899.019.080	1.140.884.735
Cộng	5.807.476.613	4.084.038.973

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.635.700.000	-
Chi phí thanh lý phế liệu	12.157.771	97.204.529
Tiền bồi thường từ bản án với Confitech Cửu Long	5.073.875.400	-
Các khoản bị phạt	7.954.760.031	191.775.190
Các khoản khác	1.756.006.145	903.796.092
Cộng	19.432.499.347	1.192.775.811

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	48.381.935.779	46.403.443.340
Chi phí vật liệu bao bì	3.048.716.066	4.109.803.001
Chi phí đồ dùng văn phòng	363.232.750	433.753.903
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.896.195.347	2.509.380.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.767.772.322	75.660.011.694
Chi phí khác	21.709.461.917	15.663.293.711
Cộng	145.167.314.181	144.779.686.091
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	63.956.341.872	57.785.380.297
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.236.094.866	3.127.733.704
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.099.075.548	9.841.678.243
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	4.210.636.298	111.720.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.193.051.902	35.063.539.918
Lợi thế thương mại	68.864.319.703	81.401.818.706
Chi phí khác	32.289.580.663	21.441.277.576
Cộng	215.849.100.853	208.773.148.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	895.086.998.922	918.376.401.225
Chi phí nhân công	263.370.783.683	243.659.686.015
Chi phí khấu hao tài sản cố định	88.680.877.759	60.366.435.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	223.527.371.483	186.398.433.846
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	46.864.442.501	1.722.831.056
Chi phí khác bằng tiền	57.678.970.753	67.562.002.363
Cộng	1.575.209.445.101	1.478.085.789.505

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	42.552.814.593	60.642.529.043

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	40.304.928.542	119.263.581.349
Số cổ phiếu bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	339.933.034	339.933.034
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	119	351
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu (VND)	10.000	10.000

36. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết		
Mua hàng hóa		145.753.861	332.268.678
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư		140.547.945	571.561.644
Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ		360.823.000	501.228.000
Công ty cổ phần Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên BKS		
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư		726.762.327	3.904.815.199
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty Liên kết		
Góp vốn vào Công ty liên kết		1.430.000.000.000	-
Lợi nhuận phải thu từ hợp tác đầu tư		2.511.054.027	-
Võ Đình Bảo	Trưởng ban Kiểm soát	-	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư		77.068.997	-
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		182.987.890	182.922.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.***36. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan****Công ty Cổ phần FIT****Cosmetics****Công ty liên kết****Số cuối kỳ****Số đầu kỳ**

VND

VND

Phải trả người bán

3.284.176

-

Phải thu gốc hợp đồng hợp tác đầu tư

-

7.600.000.000

Phải thu khách hàng

948.256.100

551.350.800

Phải thu khác

253.400.844

253.400.844

Phải thu về cho vay

70.974.000.000

-

Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư

1.179.945.205

1.039.397.260

**Công ty cổ phần Today
Cosmetics****Công ty có liên quan với
thành viên BKS**

Phải thu về cho vay

41.835.000.000

-

Phải thu gốc hợp đồng hợp tác đầu tư

-

36.010.000.000

Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư

6.737.057.393

6.010.295.066

**Công ty Cổ phần Đầu tư Tây
Đô Cửu Long****Công ty Liên kết**

Phải thu gốc hợp đồng hợp tác đầu tư

611.800.000.000

-

Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư

1.781.214.519

-

Võ Đình Bảo**Trưởng ban Kiểm soát**

Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư

102.537.000.000

-

Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư

77.068.997

-

**Công ty Cổ phần Đầu tư
JJK Holdings****Công ty có liên quan
với thành viên HĐQT**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

36. GIAO DỊCH CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập Ban Tổng giám đốc tại Công ty cổ phần tập đoàn F.I.T:

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	828.000.000	420.000.000
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.326.144.553	1.847.040.460
Cộng	2.154.144.553	2.267.040.460

STT	Họ và Tên	Chức danh	Thu nhập
1	Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000
3	Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	96.000.000
4	Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT	29.600.000
5	Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT	66.400.000
6	Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	96.000.000
7	Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT	96.000.000
8	Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	96.000.000
9	Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	18.500.000
10	Võ Đình Bảo	Trưởng Ban kiểm soát	52.600.000
11	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000
12	Đoàn Xuân Duy	Thành viên Ban kiểm soát	24.900.000
13	Nguyễn Văn Bản	Tổng giám đốc (đến ngày 30/04/2025)	517.651.460
14	Vũ Thị Minh Hoài	Tổng giám đốc (từ ngày 01/05/2025)	808.493.093
Tổng			2.154.144.553

Thu nhập trên là thu nhập tại Công ty mẹ, không bao gồm thu nhập (nếu có) tại các Công ty con.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập cùng kỳ năm trước.



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế toán trưởng

Lê Thị Thương
Người lập biểu