

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

**Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,
P.Thanh Xuân, Hà Nội**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý I năm 2026

Hà Nội, tháng 4 năm 2026



MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	3-4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	5-6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9-33

SD / G

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building
Số 35 Lê Văn Lương, P.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 riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

Khái quát về Công ty

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

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng Quản trị

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
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	
Ông Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập	
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	
Bà Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm từ ngày 13/02/2026
Ông Lê Việt Cường	Kế Toán Trưởng	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

Ban Kiểm soát

Họ và Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm trong kỳ
Ông Võ Đình Bảo	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	
Ông Đoàn Xuân Duy	Thành viên	

Đại diện theo pháp luật

Họ và Tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 08/11/2021
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	Từ ngày 01/05/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng trong kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 riêng tuân thủ 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		913.801.761.728	613.458.389.531
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.473.491.225	2.944.034.828
1. Tiền	111		1.473.491.225	2.944.034.828
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	427.301.126.905	72.600.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		57.601.126.905	7.500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		369.700.000.000	65.100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		484.665.516.321	537.527.758.639
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	15.969.962.503	10.689.815.776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	704.047.885	519.925.205
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	467.991.505.933	526.318.017.658
IV. Hàng tồn kho	140		21.141.000	-
1. Hàng tồn kho	141		21.141.000	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		340.486.277	386.596.064
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		323.892.632	370.002.419
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	16.593.645	16.593.645
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.099.572.521.846	3.101.243.239.179
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.500.000	4.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	4.500.000	4.500.000
II. Tài sản cố định	220		26.166.129.951	26.674.788.622
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	14.027.414.084	14.413.101.102
- Nguyên giá	222		32.323.951.985	32.323.951.985
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.296.537.901)	(17.910.850.883)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	12.138.715.867	12.261.687.520
- Nguyên giá	228		13.276.838.825	13.276.838.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.138.122.958)	(1.015.151.305)
IV. Bất động sản đầu tư	240	12	34.166.750.180	34.435.118.435
- Nguyên giá	241		44.704.785.906	44.704.785.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(10.538.035.726)	(10.269.667.471)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		329.395.537	329.395.537
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		329.395.537	329.395.537
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	3.038.516.363.859	3.039.346.453.346
1. Đầu tư vào công ty con	261		2.739.234.557.861	2.739.234.557.861
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		400.000.000.000	400.000.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(100.718.194.002)	(99.888.104.515)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		389.382.319	452.983.239
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		389.382.319	452.983.239
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		4.013.374.283.574	3.714.701.628.710

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		368.849.637.057	72.388.982.993
I. Nợ ngắn hạn	310		368.849.637.057	72.388.982.993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	-	54.725.057	25.500.000
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	1.294.592.515	8.059.023.101
3. Phải trả người lao động	315		2.094.096.289	805.916.942
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	939.362.574	830.627.977
5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		669.018.698	373.144.995
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	15	614.702.932	598.547.477
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	358.500.055.000	57.013.138.509
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.683.083.992	4.683.083.992
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.644.524.646.517	3.642.312.645.717
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	412		69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		174.627.336.946	172.415.336.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		172.415.336.146	139.120.253.670
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.212.000.800	33.295.082.476
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.013.374.283.574	3.714.701.628.710



Vũ Thị Minh Hoài

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Lê Việt Cường

Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương

Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	1	18	5.336.848.431	5.648.306.491	5.336.848.431	5.648.306.491
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.336.848.431	5.648.306.491	5.336.848.431	5.648.306.491
4. Giá vốn hàng bán	11	19	2.910.524.701	4.101.713.670	2.910.524.701	4.101.713.670
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.426.323.730	1.546.592.821	2.426.323.730	1.546.592.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	13.196.775.016	19.080.405.508	13.196.775.016	19.080.405.508
7. Chi phí tài chính	23	21	5.595.122.477	928.255.372	5.595.122.477	928.255.372
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		4.765.032.990	3.978.293.621	4.765.032.990	3.978.293.621
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	7.149.105.575	7.534.671.661	7.149.105.575	7.534.671.661
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (22 - 23) - 26}	30		2.878.870.694	12.164.071.296	2.878.870.694	12.164.071.296
10. Thu nhập khác	31		53.935.844	58.624.201	53.935.844	58.624.201
11. Chi phí khác	32		41.023.942	3.763.513.872	41.023.942	3.763.513.872
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		12.911.902	(3.704.889.671)	12.911.902	(3.704.889.671)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.891.782.596	8.459.181.625	2.891.782.596	8.459.181.625
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	679.781.796	1.943.741.705	679.781.796	1.943.741.705
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		2.212.000.800	6.515.439.920	2.212.000.800	6.515.439.920



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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	2.891.782.596	8.459.181.625
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	777.026.926	806.982.027
- Các khoản dự phòng	3	830.089.487	(3.050.038.249)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(5.956.813.404)	(4.631.249.110)
- Chi phí đi vay	6	4.765.032.990	3.978.293.621
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	3.307.118.595	5.563.169.914
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	55.647.829.659	6.651.436.701
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(21.141.000)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.466.955.437	1.287.527.012
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	109.710.707	82.018.683
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(50.101.126.905)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.428.471.867)	(3.926.927.676)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.509.560.783)	(21.453.064.425)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.528.686.157)	(11.795.839.791)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(442.000.000.000)	(50.100.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	137.400.000.000	100.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.171.226.063	399.393.219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(301.428.773.937)	(49.600.606.781)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	301.486.916.491	46.001.217.721
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	301.486.916.491	46.001.217.721
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.470.543.603)	(15.395.228.851)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.944.034.828	16.842.086.167
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	1.473.491.225	1.446.857.316



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;

- Dịch vụ cho thuê văn phòng;

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc công ty

Các công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ Lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
			%	%	
Công ty con cấp 1					
1.	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Hà Nội và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100%	100%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
2.	Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T	Hà Nội	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	58,05%	58,05%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
4.	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (i)	Cần Thơ	41,07%	41,07%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại Công ty con chỉ đạt 41,07% tuy nhiên Công ty vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Công ty con cấp 2

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
			%	%	
1.	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
2.	Công ty CP FIT Consumer	HCM	46,35%	100%	- Kinh doanh hàng tiêu dùng
3.	Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	44,27%	95,53%	- Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
4.	Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	23,67%	57,63%	- Kinh doanh hạt giống
5.	Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	HCM	31,90%	77,67%	- Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
6.	Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (ii)	Cần Thơ	18,53%	45,11%	- Chế biến, xuất khẩu nông sản
7.	Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	18,43%	99,50%	- Chế biến nông sản
8.	Công ty TNHH MTV Benovas Capsule	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
9.	Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
10.	Công ty CP Dược phẩm Benovas	HCM	58,04%	99,98%	- Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
11.	Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Hà Nội	48,76%	84,00%	- Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
12.	Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	29,61%	51,00%	- Giới thiệu thuốc
Công ty liên kết					
1.	Công ty CP FIT Cosmetics	HCM	22,71%	49,00%	- Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm
2.	Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Cần Thơ	13,48%	48,18%	- Hoạt động tài chính

(ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty con cấp 1 tại Công ty con cấp 2 chỉ đạt 45,0% tuy nhiên Công ty vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Công ty có 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.5 Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 48 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 48 nhân viên).

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

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 năm dương lịch.

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 phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) và phù hợp với 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

- Đối với chứng khoán 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 bằng tiền của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức bằng tiền 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 kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Đối với cổ phiếu không niêm yết, Công ty không đánh giá giá trị hợp lý do không có đủ thông tin.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

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

4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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 kỳ.

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

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

4.8 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

4.9 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.10 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn: Thặng dư vốn được ghi nhận 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.

4.11 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

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

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

4.12 GHI NHẬN DOANH THU VÀ THU NHẬP

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Là cổ tức, lợi nhuận được chia từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu sau thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp Công ty ghi tăng vốn Nhà nước và tăng giá trị khoản đầu tư theo mệnh giá.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.13 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. Trong kỳ, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

4.14 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.15 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Tiền mặt	132.480.928	128.581.247
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.341.010.297	2.815.453.581
Cộng	<u>1.473.491.225</u>	<u>2.944.034.828</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	57.601.126.905		-	7.500.000.000		-
Tổng giá trị cổ phiếu	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
- Giá trị cổ phiếu chưa niêm yết	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
Trái phiếu	50.101.126.905		-	-		-

Ghi chú:

(*) Dự phòng được trích lập căn cứ vào giá thực tế theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn về trích lập dự phòng:

- Đối với các chứng khoán chưa đăng ký giao dịch trên thị trường, Công ty không đánh giá giá trị hợp lý và trích lập dự phòng do không có đủ thông tin.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	369.700.000.000	369.700.000.000	65.100.000.000	65.100.000.000
Ngắn hạn	369.700.000.000	369.700.000.000	65.100.000.000	65.100.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	354.700.000.000	354.700.000.000	50.100.000.000	50.100.000.000
- Cho vay ngắn hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

Ghi chú:

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các Ngân hàng Thương mại, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 3,4%/năm đến 7,8%/năm.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	3.139.234.557.861	(100.718.194.002)	3.139.234.557.861	(99.888.104.515)
- Đầu tư vào công ty con	2.739.234.557.861	(100.718.194.002)	2.739.234.557.861	(99.888.104.515)
+ Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	964.904.990.000	(94.040.477.431)	964.904.990.000	(93.221.031.947)
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ	840.152.620.901	-	840.152.620.901	-
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
+ Công ty CP FIT Consumer	177.610.000.000	(6.677.716.571)	177.610.000.000	(6.667.072.568)
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-
+ Công ty cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư của Công ty tại các đơn vị:

Tên Công ty	31/03/2026		01/01/2026	
	Số CP/phần vốn góp	Tỉ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/phần vốn góp	Tỉ lệ sở hữu trực tiếp
	CP	%	CP	%
+ Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	964.904.990.000	99,90%	964.904.990.000	99,90%
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (*)	840.152.620.901	41,07%	840.152.620.901	41,07%
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	58,05%	656.566.946.960	58,05%
+ Công ty CP FIT Consumer	177.610.000.000	12,16%	177.610.000.000	12,16%
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%
+ Công ty cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long	400.000.000.000	13,48%	400.000.000.000	13,48%

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Công ty vào Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên Công ty vẫn là Công ty mẹ của TSC do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty liên kết

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	15.969.962.503	-	10.689.815.776	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	9.261.340.344	-	6.641.487.402	-
- Công ty cổ phần dược phẩm Benovas	2.133.815.938	-	1.549.824.840	-
- Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	3.153.526.651	-	1.549.824.840	-
- Các bên liên quan khác	1.367.831.274	-	948.678.694	-
- Đối tượng khác	53.448.296	-	-	-
Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	15.965.649.425	-	10.689.815.776	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	704.047.885	519.925.205
- Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng	273.000.000	273.000.000
- Công ty TNHH Du Lịch Tiên Phong	176.525.000	-
- Công Ty CP Công Nghệ Và Giải Pháp Bình Minh (BITECCO)	81.000.000	81.000.000
- Các đối tượng khác	173.522.885	165.925.205

9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	467.991.505.933	-	526.318.017.658	-
- Phải thu về lãi từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay	5.035.971.173	-	2.250.383.832	-
+ Các tổ chức và cá nhân khác	5.035.971.173	-	2.250.383.832	-
- Phải thu gốc các hợp đồng hợp tác đầu tư	452.800.000.000	-	507.400.000.000	-
+ Các bên liên quan	452.800.000.000	-	507.400.000.000	-
- Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	9.492.058.905	-	16.080.399.442	-
+ Các bên liên quan	9.492.058.905	-	16.080.399.442	-
- Tạm ứng	139.475.011	-	63.233.540	-
- Ký quỹ, ký cược	268.600.000	-	268.600.000	-
- Phải thu khác	255.400.844	-	255.400.844	-
b) Dài hạn	4.500.000	-	4.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	4.500.000	-	4.500.000	-
Cộng	467.996.005.933	-	526.322.517.658	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	9.055.525.778	32.323.951.985
Tại ngày cuối kỳ	15.503.404.026	7.765.022.181	9.055.525.778	32.323.951.985
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	3.274.458.040	6.391.593.142	8.244.799.701	17.910.850.883
- Khấu hao trong kỳ	96.926.916	168.357.042	120.403.060	385.687.018
Tại ngày cuối kỳ	3.371.384.956	6.559.950.184	8.365.202.761	18.296.537.901
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	12.228.945.986	1.373.429.039	810.726.077	14.413.101.102
Tại ngày cuối kỳ	12.132.019.070	1.205.071.997	690.323.017	14.027.414.084

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	3.864.166.000	13.276.838.825
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày Đầu kỳ	-	1.015.151.305	1.015.151.305
- Khấu hao trong kỳ	-	122.971.653	122.971.653
Tại ngày Cuối kỳ	-	1.138.122.958	1.138.122.958
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	2.849.014.695	12.261.687.520
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	2.726.043.042	12.138.715.867

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	31/03/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	44.704.785.906	-	-	44.704.785.906
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	31.826.085.906	-	-	31.826.085.906
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	-	-	12.878.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	10.538.035.726	268.368.255	-	10.269.667.471
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	6.933.080.749	198.878.868	-	6.734.201.881
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	3.604.954.977	69.489.387	-	3.535.465.590
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	34.166.750.180	268.368.255	-	34.435.118.435
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	24.893.005.157	198.878.868	-	25.091.884.025
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	9.273.745.023	69.489.387	-	9.343.234.410

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 31/03/2026 cần được trình bày.

Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý do chưa thu thập đủ thông tin về giá trên thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 31/03/2026.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Phải nộp	31/03/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	460.521.019	463.971.024	367.125.307	363.675.302
- Thuế TNDN	679.781.796	679.781.796	7.509.560.783	7.509.560.783
- Thuế TNCN	154.289.700	544.070.227	575.567.543	185.787.016
Cộng	1.294.592.515	1.687.823.047	8.452.253.633	8.059.023.101
Phải thu	31/03/2026	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu/bù trừ trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
- Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	16.593.645	-	-	16.593.645
Cộng	16.593.645	-	-	16.593.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	939.362.574	830.627.977
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	386.916.187	50.355.064
- Các khoản khác	374.709.834	602.536.360

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	614.702.932	598.547.477
- Kinh phí công đoàn	330.216.429	312.206.569
- BHYT, BHXH, BHTN	-	1.854.405
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	270.489.736	270.489.736
- Các khoản phải trả khác	13.996.767	13.996.767

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo.***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/03/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	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	358.500.055.000	358.500.055.000	185.026.775.198	486.513.691.689	57.013.138.509	57.013.138.509
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>358.500.055.000</i>	<i>358.500.055.000</i>	<i>185.026.775.198</i>	<i>486.513.691.689</i>	<i>57.013.138.509</i>	<i>57.013.138.509</i>
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (*)	300.000.000.000	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	51.000.055.000	51.000.055.000	185.026.775.198	186.513.691.689	49.513.138.509	49.513.138.509
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng (***)	7.500.000.000	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000

Ghi chú:

(*) Hợp đồng cho vay từng lần ký với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên, lãi suất trong hạn 6,3%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán tiền góp vốn đầu tư kinh doanh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi, tổng số tiền là 300 tỷ VND.

(**) 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. Lãi suất trong hạn 7,72%/năm. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi với số tiền là 52,6 tỷ VND.

(***) Khoản vay của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển đầu tư Thịnh Vượng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 14%/năm, nhằm mục đích cho Công ty Cổ phần Việt Thái Quốc tế vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	139.120.253.670	3.609.017.563.241
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	33.295.082.476	33.295.082.476
Số dư tại ngày 01/01/2026	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	172.415.336.146	3.642.312.645.717
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2.212.000.800	2.212.000.800
Số dư tại ngày 31/03/2026	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	174.627.336.946	3.644.524.646.517

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tỉ lệ	Giá trị	Tỉ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty CP Đầu tư JJK Holdings	1.033.994.790.000	30,42%	1.033.994.790.000	30,42%
- Cổ đông khác	2.365.335.550.000	69,58%	2.365.335.550.000	69,58%
Cộng	3.399.330.340.000	100%	3.399.330.340.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	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 cuối kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

17.4. Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
	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

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.516.792.509	3.757.151.128
- Doanh thu cho thuê BĐS	820.055.922	1.891.155.363
Cộng	5.336.848.431	5.648.306.491

19. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.629.591.615	2.727.924.046
- Giá vốn cho thuê BĐS	280.933.086	1.373.789.624
Cộng	2.910.524.701	4.101.713.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.956.813.404	4.631.249.110
- Lãi bán các khoản đầu tư	609.705.174	-
- Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	6.630.256.438	14.449.156.398
Cộng	13.196.775.016	19.080.405.508

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.765.032.990	3.978.293.621
- Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	830.089.487	(3.050.038.249)
Cộng	5.595.122.477	928.255.372

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí nhân công	3.031.193.012	2.794.546.332
- Chi phí đồ dùng văn phòng	48.325.283	75.022.818
- Chi phí khấu hao TSCĐ	508.658.671	538.613.772
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.199.146.911	2.247.930.798
- Chi phí khác	1.361.781.698	1.878.557.941
Cộng	7.149.105.575	7.534.671.661

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.891.782.596	8.459.181.625
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	507.126.386	1.259.526.902
- Các khoản điều chỉnh tăng	507.126.386	4.091.951.516
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.832.424.614)
Thu nhập chịu thuế	3.398.908.982	9.718.708.527
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	3.398.908.982	9.718.708.527
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	679.781.796	1.943.741.705
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	679.781.796	1.943.741.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

24.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty đã được công bố chi tiết như sau:

Tên Công ty	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
2. Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (*)	Công ty con cấp 1
3. Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
4. Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
5. Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
6. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (**)	Công ty con cấp 2
7. Công ty CP Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
8. Công ty CP FIT Consumer	Công ty con cấp 2
9. Công ty CP Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
10. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
11. Công ty TNHH MTV Benovas Capsule	Công ty con cấp 2
12. Công ty CP Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
13. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
14. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
15. Công ty CP Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
16. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
17. Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết
18. Công ty CP Đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết
19. Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên BKS
20. Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
21. Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
22. Công ty Cổ phần Nhất Thiên Tâm	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
23. Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

Ghi chú:

(*) Tỷ lệ biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Công ty vào Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên Công ty vẫn là Công ty mẹ của TSC do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

(**) Tỷ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) vào Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (WESTFOOD) chỉ đạt 45%, tuy nhiên Công ty TSC vẫn là Công ty mẹ của WESTFOOD do Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**24.2 Tại ngày 31/03/2026, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau**

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Phải thu khách hàng	9.261.340.344	6.641.487.402
Công ty cổ phần dược phẩm Benovas		
Phải thu khách hàng	2.133.815.938	1.549.824.840
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Phải thu khách hàng	3.153.526.651	1.549.824.840
Công ty CP FIT Cosmetics		
Phải thu khách hàng	948.256.100	948.256.100
Phải thu khác	253.400.844	253.400.844
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Phải thu khách hàng	22.034.107	422.594
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Phải thu khách hàng	49.135.218	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	336.000.000.000	121.000.000.000
Phải thu khách hàng	154.632.717	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	4.071.841.096	66.816.438
Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	44.000.000.000	233.000.000.000
Phải thu khách hàng	154.632.717	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	4.423.387.672	15.340.660.265
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	72.800.000.000	153.400.000.000
Phải thu khách hàng	88.275.633	-
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	996.830.137	672.922.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**24.3 Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau:**

	<u>Từ 01/01/2026</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025</u> <u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.552.828.189	2.505.722.472
Công ty cổ phần dược phẩm Benovas		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	530.901.000	469.643.891
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.457.910.738	1.548.231.291
Công ty CP FIT Cosmetics		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	154.371.000
Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	39.453.435
Mua hàng hóa, dịch vụ	10.444.444	-
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.400.834	85.887.532
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.592.948	45.525.595
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.575.197	140.575.197
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	4.473.757.673	4.594.320.273
Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.575.197	140.575.197
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.040.141.106	2.613.145.205
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.307.940	80.405.432
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.116.357.659	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

25. THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ BAN TGD	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thù lao HĐQT và BKS	207.000.000	207.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	513.236.270	491.395.875
	720.236.270	698.395.875

Chi tiết từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 như sau:

STT	Họ và Tên	Chức danh	Thu nhập
1	Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	30.000.000
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	24.000.000
3	Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	24.000.000
4	Nguyễn Ngọc Mai	Thành viên HĐQT	24.000.000
5	Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	24.000.000
6	Đỗ Văn Thọ	Thành viên độc lập HĐQT	24.000.000
7	Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	24.000.000
8	Võ Đình Bảo	Trưởng BKS	15.000.000
9	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	9.000.000
10	Đoàn Xuân Duy	Thành viên BKS	9.000.000
11	Vũ Thị Minh Hoài	Tổng Giám Đốc	270.483.726
12	Nguyễn Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc	242.752.544
Tổng thu nhập			720.236.270

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính riêng được lập cùng kỳ năm trước.



Vũ Thị Minh Hoài
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

F.I.T GROUP JOINT STOCK COMPANY

Floor 5, Times Tower, No. 35 Le Van Luong, Thanh Xuan Ward, Ha Noi City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
1st quarter of 2026

Ha Noi, April 2026



CONTENTS

	<u>PAGES</u>
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	3-4
SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	5-6
SEPARARE STATEMENT OF INCOME	7
SEPARARE STATEMENT OF CASHFLOWS	8
NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS	9-33

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of F.I.T Group Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") presents this statement together with the separate financial statements for the period from 1 January 2026 to 31 March 2026.

Company Overview

The Company is a joint stock company operating in accordance with the 1st Business Registration Certificate No. 0103016102 dated 8 March 2007 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment. During the operation course, the Company has additionally 37 times granted with the amended Business Registration Certificates regarding the changes in business activities, charter capital, legal representative and etc., in which the 37th amended Business Registration Certificate No.0102182140 dated 09 May 2025 was due to the change in the Company's legal representative.

Head office

- Address: Floor 5, Times Tower, No. 35 Le Van Luong, Thanh Xuan Ward, Hanoi City

Company's business activities

- Trading real estate;
- Services of leasing offices;
- Services of: investment consultancy, enterprise purchase consultancy (M&A consultancy), equitization consultancy, corporate governance consultancy, market development consultancy (not including financial legal consultancy); Investment consultancy, business financial management consultancy, human resource development consultancy (not including legal and financial consultancy); Services of real estate brokerage; parking and public facilities.

Board of Management and Executive Officers

The members of the Board of Management, the Board of Supervisors , and the Board of Directors of the Company during the period and as of the date of this statement include:

Board of Management

Full names	Position	Appointing date/Re-appointing date/Resigning date
Mr. Nguyen Van Sang	Chairman	
Ms. Nguyen Thi Minh Nguyet	Vice Chairwoman	
Ms. Vu Thi Minh Hoai	Member	
Mr. Nguyen Ninh Dung	Member	
Ms. Nguyen Ngoc Mai	Member	
Mr. Do Van Tho	Independent member	
Mr. Dinh Quoc Hung	Independent member	

Board of Directors and Chief Accountant

Full names	Position	Appointing date/Re-appointing date/Resigning date
Ms. Vu Thi Minh Hoai	General Director	
Ms. Nguyen Hoai Ham	Deputy General Director	Appointed on 13 February 2026
Mr. Le Viet Cuong	Chief Accountant	

Board of Supervisors

Full names	Position	Appointing date/Re-appointing date/Resigning date
Mr. Vo Dinh Bao	Manager	
Ms. Nguyen Thi Hong Anh	Member	
Mr. Doan Xuan Duy	Member	

Legal representatives

Full names	Position	Undertaking duration
Mr. Nguyen Van Sang	BOM Chairman	From 8 November 2021
Ms. Vu Thi Minh Hoai	General Director	From 01 May 2025

Responsibilities of the Board of Directors

The Board of Directors is responsible for the preparation of the Separate Financial Statements for the period to give a true and fair view on the financial position, the business results and the cash flows of the Company during the period. In order to prepare these Separate Financial Statements, the Board of Directors is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- Point out whether the accounting standards applied to the Company have been complied or not and all material errors in comparison with these standards have been presented and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements of the Company on the basis of the going-concern assumption, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting Separate Financial Statements to minimize errors and frauds;

The Board of Directors is responsible for ensuring that all the accounting books records are kept to can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to preparation and presentation of Separate Financial Statements.

The Board of Directors confirms that it has complied with the above requirements in preparing the Separate Financial Statements are prepared.

For and on behalf of the Board of Directors,



Vu Thi Minh Hoai
General Director
Ha Noi, 29 April 2026

SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - SHORT-TERM ASSETS	100		913,801,761,728	613,458,389,531
I. Cash and cash equivalents	110	5	1,473,491,225	2,944,034,828
1. Cash	111		1,473,491,225	2,944,034,828
II. Short-term financial investments	120	6	427,301,126,905	72,600,000,000
1. Trading securities	121		57,601,126,905	7,500,000,000
3. Short-term held-to-maturity investments	123		369,700,000,000	65,100,000,000
III. Short-term receivables	130		484,665,516,321	537,527,758,639
1. Short-term trade receivables	131	7	15,969,962,503	10,689,815,776
2. Short-term prepayments to suppliers	132	8	704,047,885	519,925,205
3. Other short-term receivables	135	9	467,991,505,933	526,318,017,658
IV. Inventories	140		21,141,000	-
1. Inventories	141		21,141,000	-
VI. Other current assets	160		340,486,277	386,596,064
1. Short-term deferred expenses	161		323,892,632	370,002,419
2. Taxes and other receivables from the State	163	13	16,593,645	16,593,645
B - NON-CURRENT ASSETS	200		3,099,572,521,846	3,101,243,239,179
I. Long-term receivables	210		4,500,000	4,500,000
1. Other long-term receivables	215	9	4,500,000	4,500,000
II. Fixed assets	220		26,166,129,951	26,674,788,622
1. Tangible fixed assets	221	10	14,027,414,084	14,413,101,102
- Historical costs	222		32,323,951,985	32,323,951,985
- Accumulated depreciation	223		(18,296,537,901)	(17,910,850,883)
2. Intangible fixed assets	227	11	12,138,715,867	12,261,687,520
- Historical costs	228		13,276,838,825	13,276,838,825
- Accumulated depreciation	229		(1,138,122,958)	(1,015,151,305)
IV. Investment property	240	12	34,166,750,180	34,435,118,435
- Historical costs	241		44,704,785,906	44,704,785,906
- Accumulated depreciation	242		(10,538,035,726)	(10,269,667,471)
V. Long-term assets in process	250		329,395,537	329,395,537
1. Construction-in-progress	252		329,395,537	329,395,537
VI. Long-term financial investments	260	6	3,038,516,363,859	3,039,346,453,346
1. Investments in subsidiaries	261		2,739,234,557,861	2,739,234,557,861
2. Investments in other entities	263		400,000,000,000	400,000,000,000
3. Provisions for devaluation of long-term financial investments in other entities	264		(100,718,194,002)	(99,888,104,515)
VII. Other non-current assets	270		389,382,319	452,983,239
1. Long-term deferred expenses	271		389,382,319	452,983,239
TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)	280		4,013,374,283,574	3,714,701,628,710

SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (cont.)

As at 31 March 2026

Unit: VND

LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		368,849,637,057	72,388,982,993
I. Current liabilities	310		368,849,637,057	72,388,982,993
1. Short-term trade payables	311	-	54,725,057	25,500,000
2. Short-term taxes and other obligations to the State Budget	314	13	1,294,592,515	8,059,023,101
3. Payables to employees	315		2,094,096,289	805,916,942
4. Short-term accrued expenses	316	14	939,362,574	830,627,977
5. Short-term deferred revenue	319		669,018,698	373,144,995
6. Other short-term payables	320	15	614,702,932	598,547,477
7. Short-term borrowings and financial leases	321	16	358,500,055,000	57,013,138,509
8. Bonus and welfare funds	323		4,683,083,992	4,683,083,992
D - OWNER'S EQUITY	400		3,644,524,646,517	3,642,312,645,717
1. Capital	411		3,399,330,340,000	3,399,330,340,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		3,399,330,340,000	3,399,330,340,000
2. Share premiums	412		69,680,117,158	69,680,117,158
3. Investment and development funds	418		886,852,413	886,852,413
4. Retained earnings	420		174,627,336,946	172,415,336,146
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	420a		172,415,336,146	139,120,253,670
- Retained earnings of the current period	420b		2,212,000,800	33,295,082,476
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY (440 = 300 + 400)	440		4,013,374,283,574	3,714,701,628,710



Vu Thi Minh Hoai
 General Director
 Ha Noi, 29 April 2026

Le Viet Cuong
 Chief Accountant

Ninh Thi Phuong
 Prepared by

SEPARARE STATEMENT OF INCOME

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	1st quarter of 2026		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Sales	1	18	5,336,848,431	5,648,306,491	5,336,848,431	5,648,306,491
2. Sales deductions	2		-	-	-	-
3. Sales deductions	10		5,336,848,431	5,648,306,491	5,336,848,431	5,648,306,491
4. Net sales (10= 01-02)	11	19	2,910,524,701	4,101,713,670	2,910,524,701	4,101,713,670
5. Gross profit/ (loss) (20=10 - 11)	20		2,426,323,730	1,546,592,821	2,426,323,730	1,546,592,821
6. Financial income	22	20	13,196,775,016	19,080,405,508	13,196,775,016	19,080,405,508
7. Financial expenses	23	21	5,595,122,477	928,255,372	5,595,122,477	928,255,372
- In which: Loan interest expenses	24		4,765,032,990	3,978,293,621	4,765,032,990	3,978,293,621
8. General and administration expenses	26	22	7,149,105,575	7,534,671,661	7,149,105,575	7,534,671,661
9. Net operating profit/ (loss) {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		2,878,870,694	12,164,071,296	2,878,870,694	12,164,071,296
10. Other income	31		53,935,844	58,624,201	53,935,844	58,624,201
11. Other expenses	32		41,023,942	3,763,513,872	41,023,942	3,763,513,872
12. Other profit/ (loss) (40 = 31- 32)	40		12,911,902	(3,704,889,671)	12,911,902	(3,704,889,671)
13. Total accounting profit/ (loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		2,891,782,596	8,459,181,625	2,891,782,596	8,459,181,625
14. Current income tax	51	23	679,781,796	1,943,741,705	679,781,796	1,943,741,705
15. Profit/ (loss) after tax (60 = 50 - 51)	60		2,212,000,800	6,515,439,920	2,212,000,800	6,515,439,920



Vu Thi Minh Hoai

General Director

Ha Noi, 29 April 2026

Le Viet Cuong

Chief Accountant

Ninh Thi Phuong

Prepared by

SEPARARE STATEMENT OF CASHFLOWS
(Indirect method)

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
		Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit/ (loss) before tax	1	2,891,782,596	8,459,181,625
2. Adjustments			
- Depreciation of fixed assets and investment properties	2	777,026,926	806,982,027
- Provisions and allowances	3	830,089,487	(3,050,038,249)
- Gain/ loss from investing and financial activities	5	(5,956,813,404)	(4,631,249,110)
- Interest expenses	6	4,765,032,990	3,978,293,621
3. Operating profit/ (loss) before changes of working capital	8	3,307,118,595	5,563,169,914
- Increase/ (decrease) of receivables	9	55,647,829,659	6,651,436,701
- Increase/ (decrease) of inventories	10	(21,141,000)	-
- Increase/ (decrease) of payables	11	1,466,955,437	1,287,527,012
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12	109,710,707	82,018,683
- Increase/ (decrease) of trading securities	13	(50,101,126,905)	-
- Interests paid	14	(4,428,471,867)	(3,926,927,676)
- Corporate income tax paid	15	(7,509,560,783)	(21,453,064,425)
Net cash flows from operating activities	20	(1,528,686,157)	(11,795,839,791)
II. Cash flows from investing activities			
1. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	(442,000,000,000)	(50,100,000,000)
2. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	137,400,000,000	100,000,000
3. Interest earned, dividends and profits received	27	3,171,226,063	399,393,219
Net cash flows from investing activities	30	(301,428,773,937)	(49,600,606,781)
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from borrowings	33	301,486,916,491	46,001,217,721
Net cash flows from financing activities	40	301,486,916,491	46,001,217,721
Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)	50	(1,470,543,603)	(15,395,228,851)
Beginning cash and cash equivalents	60	2,944,034,828	16,842,086,167
Ending cash and cash equivalents (70 = 50+60)	70	1,473,491,225	1,446,857,316



Vũ Thị Minh Hoài
 General Director
 Ha Noi, 29 April 2026


 Le Viet Cuong
 Chief Accountant


 Ninh Thi Phuong
 Prepared by

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Ownership Form

F.I.T Group Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") is a joint stock company.

1.2 OPERATING FIELDS AND PRINCIPAL ACTIVITIES

Operating fields

The operating fields of the Company include financial investment, financial consultancy and services of leasing real estate.

Principal activities

- Trading real estate;
- Services of leasing offices;
- Services of: investment consultancy, enterprise purchase consultancy (M&A consultancy), equitization consultancy, corporate governance consultancy, market development consultancy (not including financial legal consultancy); Investment consultancy, business financial management consultancy, human resource development consultancy (not including legal and financial consultancy); Services of real estate brokerage; parking and public facilities./.

1.3 Normal operating cycle

The normal operating cycle of the Company is within 12 months.

1.4 Structure of the Company

Subsidiaries, Associate companies:

No.	Company name	Address of head office	Benefit rate	Voting rate	Principal activity
			%	%	
Subsidiaries level 1					
1.	F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	Ha Noi	100%	100%	- Importing and exporting agricultural products
2.	F.I.T. Land Investment Joint Stock Company	Ha Noi	99.90%	99.90%	- Trading real estate
3.	Cuu Long Pharmaceutical Joint Stock Company	Vinh Long	58.05%	58.05%	- Trading pharmaceuticals and medical equipment
4.	Techno - Agricultural Supplying Joint Stock Company (i)	Can Tho	41.07%	41.07%	- Trading agricultural products

- (i) Although the ownership rate and the voting rate at the Company's General Meeting of Shareholders in the subsidiary are only 41.07%, the Company is still the Holding Company due to having the right to vote a majority of votes at the meetings of the Board of Management or the equivalent management level.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

Subsidiaries level 2

No.	Company name	Address of head office	Benefit rate	Voting rate	Principal activity
			%	%	
1.	Charlotte Real Estate Investment and Development JSC.	Ha Noi	98.61%	98.71%	- Trading real estate, land use right belonging to owners, users or renters
2.	FIT Consumer Joint Stock Company	HCM	46.35%	100%	- Trading consumer goods
3.	Khanh Hoa Mineral Water Joint Stock Company	Khanh Hoa	44.27%	95.53%	- Producing mineral water and products from mineral water, providing services
4.	TSC Seeds Joint Stock Company	Can Tho	23.67%	57.63%	- Trading seeds
5.	Nong Tin Seeds Corporation	HCM	31.90%	77.67%	- Producing, trading seeds
6.	Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company (ii)	Can Tho	18.53%	45.11%	- Processing, importing and exporting agricultural products
7.	Westfood Hau Giang Joint Stock Company	Hau Giang	18.43%	99.50%	- Processing agricultural products
8.	Benovas Capsule Co.,Ltd.	Vinh Long	58.05%	100%	- Trading pharmaceuticals and medical equipment
9.	Benovas Medical Devices JSC.	Vinh Long	58.05%	100%	- Producing and trading medical devices, equipment
10.	Benovas Pharmaceutical JSC.	HCM	58.04%	99.98%	- Trading pharmaceuticals, trading medical equipment
11.	Benovas Oncology JSC.	Ha Noi	48.76%	84.00%	- Producing medicine, pharmaceutical chemicals and medicinal herbs
12.	Pharmaceuticals and Medical Equipment Production Trading, Import Export Joint Venture	Lao	29.61%	51.00%	- Introducing medicine
Associates					
1.	FIT Cosmetics Joint Stock Company	HCM	22.71%	49.00%	- Distributing cosmetics industry
2.	Tay Do Cuu Long Investment JSC.	Can Tho	13.48%	48.18%	- Financial activities

(ii) Although the ownership rate and the voting rate at the General Meeting of Shareholders of the subsidiary level 1 in the subsidiary level 2 are only 45.0%, the Company is still the Holding Company due to having the right to vote a majority of votes at the meetings of the Board of Management or the equivalent management level.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

Branch that does accounting works dependently

The Company has 1 dependently-accounting branch which is F.I.T Group Joint Stock Company – Ho Chi Minh City Branch, located at No. 276 Nguyen Dinh Chieu, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

1.5 Employees

As of the balance sheet date, there were 48 employees working for the Company (at the beginning of the year 48 employees).

2. FISCAL YEAR, ACCOUNTING CURRENCY UNIT

2.1 FISCAL YEAR

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

2.2 ACCOUNTING CURRENCY UNIT

The accounting currency unit is Vietnam Dong (VND) because most transactions are primarily made in VND.

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 ACCOUNTING SYSTEM

The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System, for Enterprises issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and other Circulars guiding the implementation of Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

3.2 STATEMENT ON THE COMPLIANCE WITH THE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

The Board of Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises, which were issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the Financial Statements.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

4. ACCOUNTING POLICIES

The following are the main accounting policies applied by the Company in preparing the Financial Statements:

4.1 ACCOUNTING CONVENTION

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

The accompanying financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND) and are in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

4.2 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash on hand, demand deposits in banks, cash in transit, short-term or highly liquid investments. Highly liquid investments are those with original maturities of no more than 03 months, which are readily convertible to known amounts of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value.

4.3 FINANCIAL INVESTMENTS

Trading securities

Investments classified as trading securities are those held by the Company for the trading purpose with the aim of making profit.

Trading securities are recognized at original costs which include fair value of the payments made at the time of the transaction plus other costs attributable transaction costs.

The time of recognizing trading securities is when the Company acquires the ownership, as follows:

- For listed securities: recognized at the time of order-matching (T+0).
- For unlisted securities: recognized at the time of acquiring official ownership as stipulated by law.

Interest, dividends, and profit of the periods prior to the acquisition of trading securities are recorded as a decrease in the value of such securities. Interest, dividends and profit of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Company's revenues. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity is followed up.

Provision for devaluation of trading securities is made for each particular type of securities in the market of which the fair value is lower than original costs. The fair value of trading securities is determined as follows:

- For shares registered for transactions on the transaction market of the unlisted public companies (UPCom): the average reference price in the last 30 consecutive transaction days before the balance sheet date disclosed by the Stock Exchange.
- For unlisted shares, the company does not assess fair value due to insufficient information.

Increases/ (decreases) in the provision for devaluation of trading securities are recorded into "Financial expenses" during the period.

Gain on or loss from transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. Original costs are determined in accordance with the mobile weighted average method.

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Company intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments of the Company only include term deposits, loans. Interest from term deposits, loans is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received.

Investments in subsidiaries

Subsidiary

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is the Company's power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

Initial recognition

Investments in subsidiaries are initially recognized at costs, including the cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. In case of investment in non-monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

Dividends and profits of the periods prior to the purchase of investments are recorded as a decrease in value of such investments. Dividends and profit of the periods after the purchase of investments are recorded into the Company's revenues. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity is followed up.

Provision for impairment of investments in subsidiaries

Provision for impairment of investments in subsidiaries is made when the subsidiaries suffer losses at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors in subsidiaries and the actual owner's equity multiplying (x) by the Company's rate of capital contribution over the total actual capital invested by investors in subsidiaries. If the subsidiaries are consolidated in the Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provision is the Consolidated Financial Statements.

Increases/ (decreases) in the provision for impairment of investments in subsidiaries are recorded into "Financial expenses" during the period.

Investment in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recorded at cost, including the purchase price or capital contribution plus costs directly related to the investment. Dividends and profits from periods before the investment is purchased are recorded as a reduction in the value of that investment. Dividends and profits from periods after the investment is purchased are recorded as revenue.

Provision for losses on investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or for which the fair value of the investment is reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments whose fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the loss of the investee with the provision equal to the difference between the actual capital contribution of the parties at other entities and the actual equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties at other entities.

Increases and decreases in the provision for investment losses in equity instruments of other entities are recorded into "Financial expenses" during the period.

4.4 RECEIVABLES AND ALLOWANCE FOR DOUBTFUL DEBTS

Receivables include: customer receivables, prepayments to vendors and other receivables at the reporting date.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company;
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

4.5 TANGIBLE FIXED ASSETS

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation.

Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operation costs during the period.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Buildings and structures	25-50
Vehicles	06
Office equipment	02-03

4.6 INTANGIBLE FIXED ASSETS

Intangible fixed assets are determined by their initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

The Company's intangible fixed asset includes:

Land use right

Land use right includes all the actual expenses paid by the Company directly related to the land being used such as expenses to obtain the land use right, registration fees, etc. if the land use right is permanent, it is not amortized.

Computer software

Purchase price of computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Company until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 3 years.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

4.7 INVESTMENT PROPERTY

Investment property is property which is land use right, a building or part of a building, infrastructure held by the Company under a finance lease to earn rentals. Investment properties for lease are measured at their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of investment property include all the expenses paid by the Company or the fair value of other considerations given to acquire the assets up to the date of its acquisition or construction.

Expenses related to investment property arising subsequent to initial recognition should be added to the historical cost of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

When the investment property is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposals is included in the income or the expenses during the period.

The transfer from owner-occupied property or inventories into investment property shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party or the end of construction. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or net book value of investment property at the date of transfer.

Investment properties are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. Investment properties which are buildings, structures are depreciated in 25 - 47 years.

4.8 DEFERRED EXPENSES

Deferred expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. Deferred expenses of the Company mainly include expenses of tools. Expenses of tools being put into use are allocated into expenses in accordance with the straight-line method for the maximum period of 36 months.

4.9 PAYABLES AND ACCRUED EXPENSES

Payables and accrued expenses are recorded based on the amounts payable for goods and services already used. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets and the seller is an independent entity with the Company.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

Payables and accrued expenses are classified into short-term and long-term ones in the Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

4.10 OWNER'S EQUITY

Capital: Capital is recorded according to the actual amounts invested by the shareholders.

Share premiums: Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

4.11 PROFIT DISTRIBUTION

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recorded as payables upon approval of the General Meeting of Shareholders.

4.12 RECOGNITION OF SALES AND INCOME

Sales of providing services

Sales of providing services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of sales can be measured reliably. When the contracts stipulate that the buyers are entitled to return the services purchased under specific conditions, sales are recognized only when those specific conditions no longer exist and buyers are not entitled to return the services provided.
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Financial income

Dividends, profits shared from units in which the Company contributes capital and interest on bank deposits.

Dividends and profits distributed are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from capital contributions. Dividends received in shares after the time of announcing the enterprise value, the Company records an increase in State capital and an increase in the value of the investment at par value.

Interest is recognized on an accrual basis, determined based on the deposit account balance and the actual interest rate for each period.

4.13 BORROWING COSTS

Borrowing costs are interests and other costs that the Company directly incurs in connection with the borrowings. During the period, all interest expenses incurred are recorded in financial expenses of the period.

4.14 CORPORATE INCOME TAX

Corporate income tax only includes current income tax which is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

4.15 RELATED PARTIES

A party is considered a related party of the company in case that party is able to control the Company or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Company. A party is also considered a related party of the Company in case that party is under the sane control or is subject to the same material effects.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>31 March 2026</u>	<u>1 January 2026</u>
	VND	VND
Cash on hand	132,480,928	128,581,247
Demand deposit	1,341,010,297	2,815,453,581
Total	<u>1,473,491,225</u>	<u>2,944,034,828</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

6. FINANCIAL INVESTMENTS

	31 March 2026			1 January 2026		
	Original costs	Fair value	Provision (*)	Original costs	Fair value	Provision (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Trading securities	57,601,126,905		-	7,500,000,000		-
Total stock value	7,500,000,000		-	7,500,000,000		-
- Unlisted shares value	7,500,000,000		-	7,500,000,000		-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-

Note:

(*) Provisions are made based on actual prices according to the provisions of Circular 48/2019/TT-BTC guiding on provisioning:

- For securities not registered for trading on the market, the Company does not assess fair value and make provisions due to insufficient information.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

6. FINANCIAL INVESTMENTS (Cont.)

	31 March 2026		1 January 2026	
	Original costs	Book value	Original costs	Book value
	VND	VND	VND	VND
b) Held-to-maturity investments	369,700,000,000	369,700,000,000	65,100,000,000	65,100,000,000
Short term	369,700,000,000	369,700,000,000	65,100,000,000	65,100,000,000
- Term deposits (*)	354,700,000,000	354,700,000,000	50,100,000,000	50,100,000,000
- Short-term loans	15,000,000,000	15,000,000,000	15,000,000,000	15,000,000,000

Note:

(*) Short-term deposits are deposits at Commercial Banks, with remaining deposit term of less than 12 months, interest rates from 3.4%/year to 7.8%/year.

	31 March 2026		1 January 2026	
	Original costs	Provision	Original costs	Provision
	VND	VND	VND	VND
c) Long-term financial investments	3,139,234,557,861	(100,718,194,002)	3,139,234,557,861	(99,888,104,515)
- Investments in subsidiaries	2,739,234,557,861	(100,718,194,002)	2,739,234,557,861	(99,888,104,515)
+ F.I.T Land Investment JSC.	964,904,990,000	(94,040,477,431)	964,904,990,000	(93,221,031,947)
+ Techno - Agricultural Supplying JSC.	840,152,620,901	-	840,152,620,901	-
+ Cuu Long Pharmaceutical JSC.	656,566,946,960	-	656,566,946,960	-
+ FIT Consumer JSC.	177,610,000,000	(6,677,716,571)	177,610,000,000	(6,667,072,568)
+ F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	100,000,000,000	-	100,000,000,000	-
- Investments in other entities	400,000,000,000	-	400,000,000,000	-
+ Tay Do Cuu Long Investment JSC.	400,000,000,000	-	400,000,000,000	-

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

6. FINANCIAL INVESTMENTS (Cont.)*Details of investments in subsidiaries and associates:*

Company Name	31 March 2026		1 January 2026	
	Number of shares/capital contribution	Direct ownership rate %	Number of shares/capital contribution	Direct ownership rate %
+ F.I.T. Land Investment JSC.	964,904,990,000	99.90%	964,904,990,000	99.90%
+ Techno - Agricultural Supplying JSC. (*)	840,152,620,901	41.07%	840,152,620,901	41.07%
+ Cuu Long Pharmaceutical JSC.	656,566,946,960	58.05%	656,566,946,960	58.05%
+ FIT Consumer JSC.	177,610,000,000	12.16%	177,610,000,000	12.16%
+ F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	100,000,000,000	100%	100,000,000,000	100%
+ Tay Do Cuu Long Investment JSC.	400,000,000,000	13.48%	400,000,000,000	13.48%

Note:

(*) The voting rate at the Company's general meeting of shareholders in Can Tho Agricultural Technical Materials Joint Stock Company (TSC) only reached 41.07%, however, the Company is still the holding company of TSC because the Company has the right to cast the majority of votes at meetings of the Board of Management or equivalent management level.

Associate companies:**7. TRADE RECEIVABLES**

	31 March 2026		1 January 2026	
	Value VND	Provision VND	Value VND	Provision VND
Short term	15,969,962,503	-	10,689,815,776	-
- Cuu Long Pharmaceutical JSC.	9,261,340,344	-	6,641,487,402	-
- Benovas Pharmaceutical JSC.	2,133,815,938	-	1,549,824,840	-
- Khanh Hoa Mineral Water JSC.	3,153,526,651	-	1,549,824,840	-
- Other related parties	1,367,831,274	-	948,678,694	-
- Others	53,448,296	-	-	-
In which, trade receivables from related parties	15,965,649,425	-	10,689,815,776	-

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

8. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	<u>31 March 2026</u>	<u>1 January 2026</u>
	VND	VND
Short term	704,047,885	519,925,205
- PHU MY HUNG DEVELOPMENT., Ltd.	273,000,000	273,000,000
- TIEN PHONG TOURISM AND SERVICE ., Ltd	176,525,000	-
- BITECCO.,JSC.	81,000,000	81,000,000
- Other suppliers	173,522,885	165,925,205

9. OTHER RECEIVABLES

	<u>31 March 2026</u>		<u>1 January 2026</u>	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short term	467,991,505,933	-	526,318,017,658	-
- Interest receivable from deposit and loan contracts	5,035,971,173	-	2,250,383,832	-
+ <i>Other organizations and individuals</i>	5,035,971,173	-	2,250,383,832	-
- Receivables for investment cooperation principal	452,800,000,000	-	507,400,000,000	-
+ <i>Related parties</i>	452,800,000,000	-	507,400,000,000	-
- Receivable for investment cooperation profit	9,492,058,905	-	16,080,399,442	-
+ <i>Related parties</i>	9,492,058,905	-	16,080,399,442	-
- Advances	139,475,011	-	63,233,540	-
- Mortgages and deposits	268,600,000	-	268,600,000	-
- Other short-term receivables	255,400,844	-	255,400,844	-
b) Long term	4,500,000	-	4,500,000	-
- Mortgages and deposits	4,500,000	-	4,500,000	-
Total	467,996,005,933	-	526,322,517,658	-

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles	Office equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
HISTORICAL COSTS				
Beginning balance	15,503,404,026	7,765,022,181	9,055,525,778	32,323,951,985
Ending balance	15,503,404,026	7,765,022,181	9,055,525,778	32,323,951,985
DEPRECIATION				
Beginning balance	3,274,458,040	6,391,593,142	8,244,799,701	17,910,850,883
- Depreciation during the period	96,926,916	168,357,042	120,403,060	385,687,018
Ending balance	3,371,384,956	6,559,950,184	8,365,202,761	18,296,537,901
NET BOOK VALUE				
Beginning balance	12,228,945,986	1,373,429,039	810,726,077	14,413,101,102
Ending balance	12,132,019,070	1,205,071,997	690,323,017	14,027,414,084

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use right	Other intangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND
HISTORICAL COSTS			
Beginning balance	9,412,672,825	3,864,166,000	13,276,838,825
Ending balance	9,412,672,825	3,864,166,000	13,276,838,825
DEPRECIATION			
Beginning balance	-	1,015,151,305	1,015,151,305
- Depreciation during the period	-	122,971,653	122,971,653
Ending balance	-	1,138,122,958	1,138,122,958
NET BOOK VALUE			
Beginning balance	9,412,672,825	2,849,014,695	12,261,687,520
Ending balance	9,412,672,825	2,726,043,042	12,138,715,867

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

12. INVESTMENT PROPERTY

	31 March 2026	Increase during the period	Decrease during the period	1 January 2026
	VND	VND	VND	VND
HISTORICAL COSTS	44,704,785,906	-	-	44,704,785,906
1. 5th floor - HACC1 - Rental area	31,826,085,906	-	-	31,826,085,906
2. 1st floor, CT1 building - Me Tri	12,878,700,000	-	-	12,878,700,000
DEPRECIATION	10,538,035,726	268,368,255	-	10,269,667,471
1. 5th floor - HACC1 - Rental area	6,933,080,749	198,878,868	-	6,734,201,881
2. 1st floor, CT1 building - Me Tri	3,604,954,977	69,489,387	-	3,535,465,590
NET BOOK VALUE	34,166,750,180	268,368,255	-	34,435,118,435
1. 5th floor - HACC1 - Rental area	24,893,005,157	198,878,868	-	25,091,884,025
2. 1st floor, CT1 building - Me Tri	9,273,745,023	69,489,387	-	9,343,234,410

According to the provisions of Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment property, the fair value of investment property as at 31 March 2026 should be presented.

However, the Company has not yet determined the fair value because it has not collected enough information on market prices to serve the purpose of determining the fair value as at 31 March 2026.

13. TAXES AND OTHER OBLIGATIONS TO THE STATE BUDGET

Obligations	31 March 2026	Amount payable during the period	Amount already paid during the period	1 January 2026
	VND	VND	VND	VND
- VAT	460,521,019	463,971,024	367,125,307	363,675,302
- Corporate income tax	679,781,796	679,781,796	7,509,560,783	7,509,560,783
- Personal income tax	154,289,700	544,070,227	575,567,543	185,787,016
Total	1,294,592,515	1,687,823,047	8,452,253,633	8,059,023,101
Receivables	31 March 2026	Amount receivable during the period	Amount actually received/ offset during the period	1 January 2026
	VND	VND	VND	VND
- Fees, legal fees, and receivables	16,593,645	-	-	16,593,645
Total	16,593,645	-	-	16,593,645

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)*These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.***14. ACCRUED EXPENSES**

	<u>31 March 2026</u>	<u>1 January 2026</u>
	VND	VND
Short term	939,362,574	830,627,977
- Construction investment costs	177,736,553	177,736,553
- Loan interest expenses	386,916,187	50,355,064
- Other short-term accrued expenses	374,709,834	602,536,360

15. OTHER PAYABLES

	<u>31 March 2026</u>	<u>1 January 2026</u>
	VND	VND
Short term	614,702,932	598,547,477
- Trade Union's expenditure	330,216,429	312,206,569
- Health insurances, social insurances, unemployment insurance premiums	-	1,854,405
- Receipt of short-term deposits, mortgages	270,489,736	270,489,736
- Other payables	13,996,767	13,996,767

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

16. BORROWINGS AND FINANCIAL LEASE

	31 March 2026		During the period		1 January 2026	
	Value	Amount capable of repaying debt	Decrease	Increase	Value	Amount capable of repaying debt
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings	358,500,055,000	358,500,055,000	185,026,775,198	486,513,691,689	57,013,138,509	57,013,138,509
<i>Short-term borrowings</i>	<i>358,500,055,000</i>	<i>358,500,055,000</i>	<i>185,026,775,198</i>	<i>486,513,691,689</i>	<i>57,013,138,509</i>	<i>57,013,138,509</i>
- Vietinbank (*)	300,000,000,000	300,000,000,000	-	300,000,000,000	-	-
- BIDV (**)	51,000,055,000	51,000,055,000	185,026,775,198	186,513,691,689	49,513,138,509	49,513,138,509
- Thinh Vuong Investment and Development. JSC (***)	7,500,000,000	7,500,000,000	-	-	7,500,000,000	7,500,000,000

Note:

(*) Loan contract signed with Vietinbank. Loan term is 6 months from the next day of the first loan disbursement date, interest rate within the term is 6.3%/year. The purpose of the loan is to pay for capital contributions for business investment. The mortgaged asset is the deposit contract, total amount is VND 300 billion.

(**) Overdraft limit contract and accompanying amendments and supplements signed with BIDV. Interest rate within term 7.72%/year.

The purpose of overdraft is to supplement working capital for production and business activities.

The mortgaged asset includes the Deposit Contract with an amount of VND 52.6 billion.

(***) The loan from Thinh Vuong Investment and Development. JSC has a term of 6 months, an interest rate of 14% per year, and is intended for lending to Viet Thai International. JSC.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

17. OWNER'S EQUITY**17.1 Statement on fluctuations in owner's equity**

	Capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings and funds	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Balance as at 1 January 2025	3,399,330,340,000	69,680,117,158	886,852,413	139,120,253,670	3,609,017,563,241
- Profit for the period	-	-	-	33,295,082,476	33,295,082,476
Balance as at 1 January 2026	3,399,330,340,000	69,680,117,158	886,852,413	172,415,336,146	3,642,312,645,717
- Profit for the period	-	-	-	2,212,000,800	2,212,000,800
Balance as at 31 March 2026	3,399,330,340,000	69,680,117,158	886,852,413	174,627,336,946	3,644,524,646,517

17.2 Details of owner's investment capital

	31 March 2026		1 January 2026	
	Value	Rate	Value	Rate
	VND	%	VND	%
- JJK Holdings Investment JSC.	1,033,994,790,000	30.42%	1,033,994,790,000	30.42%
- Other shareholders	2,365,335,550,000	69.58%	2,365,335,550,000	69.58%
Total	3,399,330,340,000	100%	3,399,330,340,000	100%

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

17. OWNER'S EQUITY (Cont.)**17.3. Capital transactions with owners and dividend and profit distribution**

	31 March 2026	1 January 2026
	VND	VND
Owner's equity	3,399,330,340,000	3,399,330,340,000
- Beginning capital	3,399,330,340,000	3,399,330,340,000
- Ending capital	3,399,330,340,000	3,399,330,340,000
Dividends distributed	-	-

17.4. Shares

	31 March 2026	1 January 2026
	Shares	Shares
Number of shares registered to be issued	339,933,034	339,933,034
Number of shares already sold to the public	339,933,034	339,933,034
- Ordinary shares	339,933,034	339,933,034
Number of outstanding shares	339,933,034	339,933,034
- Ordinary shares	339,933,034	339,933,034
Face value per outstanding share (VND)	10,000	10,000

18. SALES

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
- Sales of service provisions	4,516,792,509	3,757,151,128
- Sales of real estate leases	820,055,922	1,891,155,363
Total	5,336,848,431	5,648,306,491

19. COSTS OF SALES

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
- Costs of services provided	2,629,591,615	2,727,924,046
- Costs of real estate leases	280,933,086	1,373,789,624
Total	2,910,524,701	4,101,713,670

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)*These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.***20. FINANCIAL INCOME**

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
- Deposit and loan interests	5,956,813,404	4,631,249,110
- Profit from sale of investments	609,705,174	-
- Investment co-operation profit	6,630,256,438	14,449,156,398
Total	13,196,775,016	19,080,405,508

21. FINANCIAL EXPENSES

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
- Loan interest expenses	4,765,032,990	3,978,293,621
- Provision for/(Reversal) of provision for devaluation of trading securities and investment loss	830,089,487	(3,050,038,249)
Total	5,595,122,477	928,255,372

22. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
- Labor	3,031,193,012	2,794,546,332
- Office supplies expenses	48,325,283	75,022,818
- Depreciation/ (amortization) of fixed assets	508,658,671	538,613,772
- External services hired	2,199,146,911	2,247,930,798
- Other expenses	1,361,781,698	1,878,557,941
Total	7,149,105,575	7,534,671,661

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)*These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.***23. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (Previous year)
	VND	VND
Accounting profit/ (loss) before tax	2,891,782,596	8,459,181,625
Adjustment for taxable income	507,126,386	1,259,526,902
- Increase adjustments	507,126,386	4,091,951,516
- Decrease adjustments	-	(2,832,424,614)
Taxable income	3,398,908,982	9,718,708,527
Tax-free income	-	-
Assessable income	3,398,908,982	9,718,708,527
Tax rate	20%	20%
Corporate income tax payable	679,781,796	1,943,741,705
Total Corporate Income Tax payable	679,781,796	1,943,741,705

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

24. MAIN TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**24.1 The list of related parties of the Company has been disclosed in detail as follows:**

<u>Company name</u>	<u>Relationship</u>
1. F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	Subsidiaries level 1
2. Techno - Agricultural Supplying JSC. (*)	Subsidiaries level 1
3. Cuu Long Pharmaceutical JSC.	Subsidiaries level 1
4. F.I.T. Land Investment JSC.	Subsidiaries level 1
5. Charlotte Real Estate Investment and Development JSC.	Subsidiaries level 2
6. Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company (**)	Subsidiaries level 2
7. TSC Seeds Joint Stock Company	Subsidiaries level 2
8. FIT Consumer JSC.	Subsidiaries level 2
9. Nong Tin Seeds Corporation	Subsidiaries level 2
10. Pharmaceuticals and Medical Equipment Production Trading, Import Export Joint Venture Company	Subsidiaries level 2
11. Benovas Capsule Co.,Ltd.	Subsidiaries level 2
12. Benovas Pharmaceutical JSC.	Subsidiaries level 2
13. Benovas Medical Devices JSC.	Subsidiaries level 2
14. Benovas Oncology JSC.	Subsidiaries level 2
15. Westfood Hau Giang Joint Stock Company	Subsidiaries level 2
16. Khanh Hoa Mineral Water JSC.	Subsidiaries level 2
17. FIT Cosmetics JSC.	Associate Company
18. Tay Do Cuu Long Investment JSC.	Associate Company
19. Today Cosmetics JSC.	Company related to BOS Member
20. JJK Holdings Investment JSC.	Company related to Board Membe
21. HHM Vietnam JSC.	Company related to Board Member
22. Nhat Thien Tam JSC.	Company related to Board Member
23. Member of the Board of Management and the Board of Directors	Significant influence

Note:

(*) The voting rate at the Company's General Meeting of Shareholders in Techno - Agricultural Supplying JSC. are only 41.07%, the Company is still the Holding Company of TSC due to having the right to vote a majority of votes at the meetings of the Board of Management or the equivalent management level.

(**) The voting rate at the Company's General Meeting of Shareholders of Techno - Agricultural Supplying JSC. (TSC) in Westfood Exporting and Processing JSC. (WESTFOOD) are only 45%, TSC is still the Holding Company of WESTFOOD due to having the right to vote a majority of votes at the meetings of the Board of Management or the equivalent management level.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

24. MAIN TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Cont.)**24.2 As at 31 March 2026, The Company has balances with related parties as follows**

	<u>31 March 2026</u>	<u>1 January 2026</u>
	VND	VND
Cuu Long Pharmaceutical JSC.		
Trade receivables	9,261,340,344	6,641,487,402
Benovas Pharmaceutical JSC.		
Trade receivables	2,133,815,938	1,549,824,840
Khanh Hoa Mineral Water JSC.		
Trade receivables	3,153,526,651	1,549,824,840
FIT Cosmetics JSC.		
Trade receivables	948,256,100	948,256,100
Other receivables	253,400,844	253,400,844
Benovas Oncology JSC.		
Trade receivables	22,034,107	422,594
JJK Holdings Investment JSC.		
Trade receivables	49,135,218	-
F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.		
Receivables for investment cooperation principal	336,000,000,000	121,000,000,000
Trade receivables	154,632,717	-
Receivable investment cooperation profit	4,071,841,096	66,816,438
F.I.T. Land Investment JSC.		
Receivables for investment cooperation principal	44,000,000,000	233,000,000,000
Trade receivables	154,632,717	-
Receivable investment cooperation profit	4,423,387,672	15,340,660,265
Techno - Agricultural Supplying JSC.		
Receivables for investment cooperation principal	72,800,000,000	153,400,000,000
Trade receivables	88,275,633	-
Receivable investment cooperation profit	996,830,137	672,922,739

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

24. MAIN TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Cont.)

24.3 During the period, the company had major transactions with the following related parties:

	From 1 January 2026 to 31 March 2026 VND	From 1 January 2025 to 31 March 2025 VND
Cuu Long Pharmaceutical JSC.		
Sales of service provisions	2,552,828,189	2,505,722,472
Benovas Pharmaceutical JSC.		
Sales of service provisions	530,901,000	469,643,891
Khanh Hoa Mineral Water JSC.		
Sales of service provisions	1,457,910,738	1,548,231,291
FIT Cosmetics JSC.		
Sales of service provisions	-	154,371,000
Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company		
Sales of service provisions	-	39,453,435
Purchase of goods and services	10,444,444	-
Benovas Oncology JSC.		
Sales of service provisions	20,400,834	85,887,532
JJK Holdings Investment JSC.		
Sales of service provisions	45,592,948	45,525,595
F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.		
Sales of service provisions	140,575,197	140,575,197
Profit from investment cooperation	4,473,757,673	4,594,320,273
F.I.T. Land Investment JSC.		
Sales of service provisions	140,575,197	140,575,197
Profit from investment cooperation	1,040,141,106	2,613,145,205
Techno - Agricultural Supplying JSC.		
Sales of service provisions	80,307,940	80,405,432
Profit from investment cooperation	1,116,357,659	-

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

These notes form an integral part of and should be read in conjunction with the separate financial statements.

25. INCOME OF THE BOM, BOS AND BOD	From 1 January 2026 to 31 March 2026	From 1 January 2025 to 31 March 2025
	VND	VND
Income of the BOM and BOS	207,000,000	207,000,000
Income of the BOD	513,236,270	491,395,875
	720,236,270	698,395,875

Detail from 1 January 2026 to 31 March 2026 as follow:

Ordinal number	Full names	Position	Income
1	Nguyen Van Sang	BOM Chairman	30,000,000
2	Nguyen Thi Minh Nguyet	Vice BOM Chairwoman	24,000,000
3	Vu Thu Minh Hoai	BOM Member	24,000,000
4	Nguyen Ngoc Mai	BOM Member	24,000,000
5	Nguyen Ninh Dung	BOM Member	24,000,000
6	Do Van Tho	Independent BOM Membe	24,000,000
7	Dinh Quoc Hung	Independent BOM Member	24,000,000
8	Vo Dinh Bao	BOS Manager	15,000,000
9	Nguyen Thi Hong Anh	BOS Member	9,000,000
10	Doan Xuan Duy	BOS Member	9,000,000
11	Vu Thi Minh Hoai	General Director	270,483,726
12	Nguyen Hoai Nam	Deputy General Director	242,752,544
Total income			720,236,270

26. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Statement of Financial position are figures on the audited Separate Statement of Financial position as of 31 December 2024.

Comparative figures of the Statement of Income and Cash Flows are figures on the financial statements prepared for the same period last year.

Other matter

The Company's Separate Financial Statements for the fiscal year ended 31 March 2025 is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.



Vu Thi Minh Hoai
General Director
Ha Noi, 29 April 2026

Le Viet Cuong
Chief Accountant

Ninh Thi Phuong
Prepared by