

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2026

Tháng 4 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CẦN THƠ

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần  
Thơ

---

NỘI DUNG

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7-31

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật tư kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (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 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trọng Thanh	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Thành viên	
Bà Võ Thị Hồng Thắm	Thành viên	
Ông Lê Việt Cường	Thành viên	
Bà Cán Thị Bích	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/04/2025
Ông Nguyễn Tuấn Tú	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/04/2025

**Ban Tổng Giám Đốc**

Bà Võ Thị Hồng Thắm	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

**Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thương	Thành viên
Bà Trương Thị Vân	Thành viên

**Người đại diện pháp luật**

Người đại diện pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

<b><u>Họ và tên</u></b>	<b><u>Chức vụ</u></b>
Ông Nguyễn Trọng Thanh	Chủ tịch HĐQT
Bà Võ Thị Hồng Thắm	Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty ngày 31 tháng 03 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026. Trong việc lập các 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;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- 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 kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận;

11/04/2025 10:00:00

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần

Thơ

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám Đốc,



**Võ Thị Hồng Thắm**

**Tổng Giám Đốc**

*Cần Thơ, ngày 28 tháng 04 năm 2026*

==  
5  
-  
46  
PH  
KỸ  
N  
IT  
-1  
==



## 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
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>335.274.541.639</b>	<b>471.704.876.310</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>335.254.541.639</b>	<b>471.684.876.310</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	7.820.474.178	7.681.175.545
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		47.067.013	47.067.013
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	713.402.739	7.026.888.853
5 Phải trả người lao động	315		147.075.000	113.400.000
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316		264.547.946	273.277.534
7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	5.000.000
8 Phải trả ngắn hạn khác	320	17	73.994.860.509	154.270.953.111
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	250.000.000.000	300.000.000.000
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.267.114.254	2.267.114.254
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
2. Phải trả dài hạn khác	338	17	20.000.000	20.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.272.445.868.020</b>	<b>2.270.108.230.305</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.968.589.250.000	1.968.589.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.968.589.250.000	1.968.589.250.000
2 Thặng dư vốn	412		36.788.854.106	36.788.854.106
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		2.350.353.698	2.350.353.698
4 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		127.728.500	127.728.500
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		264.589.681.716	262.252.044.001
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		262.252.044.001	234.541.238.599
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.337.637.715	27.710.805.402
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.607.720.409.659</b>	<b>2.741.813.106.615</b>



Võ Thị Hồng Thắm

Tổng Giám đốc

Cần Thơ, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Lê Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Thị Thương

Người lập biểu

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ

**MẪU SỐ B 02-DN**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 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	21	28.513.677	27.000.000	28.513.677	27.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		28.513.677	27.000.000	28.513.677	27.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		28.513.677	27.000.000	28.513.677	27.000.000
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		8.380.371.772	8.828.328.013	8.380.371.772	8.828.328.013
8. Chi phí tài chính	23		4.912.728.592	(3.517.494.591)	4.858.727.213	(3.517.494.591)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.688.359.175	-	3.688.359.175	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	602.566.111	483.390.206	602.566.111	483.390.206
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		2.893.590.746	11.889.432.398	2.947.592.125	11.889.432.398
12. Thu nhập khác	31		3	-	3	-
13. Chi phí khác	32		543	-	543	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(540)	-	(540)	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.893.590.206	11.889.432.398	2.947.591.585	11.889.432.398
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	609.953.870	2.029.622.456	609.953.870	2.029.622.456
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		2.283.636.336	9.859.809.942	2.337.637.715	9.859.809.942

*(Handwritten signature)*

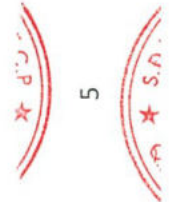
*(Handwritten signature)*

Lê Thị Thương  
Người lập biểu

Lê Thị Thương  
Kế toán trưởng



Cần Thơ, ngày 28 tháng 04 năm 2026



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

Cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	2.947.591.585	11.889.432.398
- Khấu hao TSCĐ	2	32.499.999	270.000.013
- Các khoản dự phòng	3	54.001.379	(8.270.266.909)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	323.771.339
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(4.416.813.098)	(4.702.189.007)
- Chi phí đi vay	6	3.688.359.175	1.870.106.849
2. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	2.305.639.040	1.380.854.683
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	55.390.258.871	56.517.181.481
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(80.025.040.891)	(26.737.631)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	17.472.634	(2.584.664.746)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.692.468.763)	(2.157.519.178)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.011.283.297)	(10.595.390.653)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(33.015.422.406)</b>	<b>42.533.723.956</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	62.938.888.889	(39.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.000.000.000	309.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(54.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.838.155.990	10.551.278.318
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>82.777.044.879</b>	<b>226.551.278.318</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	250.000.000.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(300.000.000.000)	(299.730.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(50.000.000.000)</b>	<b>(299.730.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>(238.377.527)</b>	<b>(319.516.161)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	612.361.886	657.485.409
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	145.235	101.511
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)</b>	70	<b>374.129.594</b>	<b>338.070.759</b>

Võ Thị Hồng Thắm  
Tổng Giám Đốc

Cần Thơ, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Lê Thị Thương  
Kế toán trưởng

Lê Thị Thương  
Người lập biểu

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ

**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 Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (sau đây gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Vật tư kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ theo Quyết định số 2500/QĐ-CT.UB ngày 25/07/2003 của chủ tịch UBND tỉnh Cần Thơ (nay là UBND Thành phố Cần Thơ).

Hiện nay, Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần theo Luật Doanh nghiệp và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800518314 đăng ký lần đầu ngày 25/07/2003 và thay đổi lần thứ 19 ngày 22/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp.

Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.968.589.250.000 đồng (Một nghìn, chín trăm sáu mươi tám tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) chia thành 196.858.925 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là TSC.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 1D Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

**Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, đầu tư.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là Bán buôn phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp; Bán buôn gạo, thóc, ngô và các loại hạt ngũ cốc khác; Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu khác (trừ gỗ, tre, nứa); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Kinh doanh kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Kinh doanh chế biến và bảo quản rau quả; Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn thủy sản, rau quả, cà phê, chè, đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; Bán buôn thực phẩm khác (trừ thịt động vật thuộc danh mục cấm); Bán buôn đồ uống; Kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày: khách sạn, biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Kinh doanh nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự; Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...), dịch vụ phục vụ đồ uống và các dịch vụ ăn uống khác; Kinh doanh hoạt động xử lý hạt giống để nhân giống: Các hoạt động lựa chọn những hạt giống đủ chất lượng thông qua việc loại bỏ những hạt không đủ chất lượng bằng cách sàng lọc, chọn một cách kỹ lưỡng để loại bỏ những hạt bị sâu, những hạt giống còn non, chưa khô để bảo quản trong kho - những hoạt động này bao gồm phơi khô, làm sạch, phân loại và bảo quản cho đến khi chúng được bán trên thị trường; Kinh doanh hoạt động xay xát và sản xuất bột thô; Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột.

Hoạt động chính của Công ty: Quản lý các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh bất động sản.

30 / 06 / 2025  
CỔ  
CỔ  
TƯ  
IG  
:A  
:U

**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.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Các công ty con:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích của Công ty	Hoạt động chính
		%	%	
<b>Công ty con</b>				
<b>Công ty con cấp 1</b>				
Công ty Cổ phần hạt giống TSC	TP Cần Thơ	57,63%	57,63%	Kinh doanh hạt giống
Công ty cổ phần FIT Consumer (i)	TP Cần Thơ	87,84%	83,22%	Kinh doanh hàng tiêu dùng
Công ty cổ phần giống cây trồng Nông Tín	TP Hồ Chí Minh	77,67%	77,67%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
Công ty cổ phần chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây (ii)	TP Cần Thơ	45,11%	45,11%	Chế biến, nhập xuất khẩu nông sản
<b>Công ty con cấp 2</b>				
Công ty CP Westfood Hậu Giang (iii)	Hậu Giang	99,50%	44,88%	Chế biến nông sản
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa (iv)	Khánh Hòa	95,53%	79,51%	Sản xuất đồ uống không cồn và kinh doanh dịch vụ thương mại
<b>Các công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics (v)	TP Hồ Chí Minh	49,00%	40,78%	Nhập khẩu và phân phối hàng tiêu dùng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long (vi)	TP Cần Thơ	20,05%	18,06%	Hoạt động tài chính

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết tại FC bao gồm tỷ lệ do Công ty nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hạt giống TSC.

(ii) Tỷ lệ biểu quyết của Công ty cổ phần vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) trong Công ty Cổ phần chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây (WFC) chỉ đạt 45,11%, tuy nhiên TSC vẫn là Công ty mẹ của WFC do TSC có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

(iii) Là công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây

(iv) Là công ty con của Công ty Cổ phần FIT Consumer

(v) Là công ty liên kết của Công ty Cổ phần FIT Consumer

(vi) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long bao gồm tỷ lệ do Công ty nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con (Công ty Cổ phần FIT Consumer và Công ty Cổ phần Hạt giống TSC).

**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.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****3. NĂM TÀI CHÍNH**

4. Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026.

**2.2. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

**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 (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.*

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.2 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ**

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

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

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

**4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN****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.

**4.4 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 (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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP THEO)**

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

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

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

**4.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

**4.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	16
Máy móc, thiết bị	03 - 07

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 là 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, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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. Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.9 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.

1151 210 5 0.0.1011

**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.

**CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.9 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*****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.

***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 phi 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.

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.10 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 bao gồm các chi phí sau:

**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.

**Tiền thuê đất trả trước**

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

**Chi phí thuê nhà, thuê xe và chi phí bảo hiểm**

Được phân bổ căn cứ thời gian trả trước.

**4.11 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.

**4.12 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****4.12 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP THEO)****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 giai đoạn từ 01 tháng 01 năm 2026 đến 31 tháng 03 năm 2026 toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**4.14 THUẾ**

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp được áp dụng theo quy định hiện hành là 20%. Thuế Thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế của năm hiện hành phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trong trường hợp Công ty điều chỉnh các khoản thuế hoãn lại hoặc áp dụng chính sách kế toán phản ánh doanh thu và chi phí khác với chính sách thuế của năm hiện hành), không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thu nhập chịu thuế được xác định dựa trên Kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP 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. Bên liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	8.877.298	8.877.298
Tiền gửi ngân hàng	365.252.296	603.484.588
<b>Cộng</b>	<b><u>374.129.594</u></b>	<b><u>612.361.886</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CÁN THƠ**

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP

Cần Thơ

**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**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	6.125.000.000	1.087.012.500	(5.037.987.500)	6.125.000.000
+ Đầu tư chứng khoán giao dịch trên sàn Upcom	6.125.000.000	1.087.012.500	(5.037.987.500)	6.125.000.000

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

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

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

	Giá gốc		Giá trị ghi sổ		Giá gốc		Giá trị ghi sổ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		366.970.111.111		366.970.111.111		441.909.000.000		441.909.000.000
Ngắn hạn		366.970.111.111		366.970.111.111		441.909.000.000		441.909.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)		250.100.000.000		250.100.000.000		300.100.000.000		300.100.000.000
- Các khoản cho vay		116.870.111.111		116.870.111.111		141.809.000.000		141.809.000.000
Công ty CP Chế Biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây		-		-		29.000.000.000		29.000.000.000
Công ty CP FIT Cosmetics (ii)		70.974.000.000		70.974.000.000		70.974.000.000		70.974.000.000
Công ty CP Today Cosmetics (ii)		45.896.111.111		45.896.111.111		41.835.000.000		41.835.000.000

**Ghi chú:**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng và 12 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 2,9%- 7,2%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Công ty dùng các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ 250.000.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Vietinbank - CN Ba Đình.

(ii) Là khoản cho Công ty Cổ phần Today Cosmetics và Công ty Cổ phần Fit Cosmetics vay thời hạn vay 12 tháng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ KỸ THUẬT NÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Số 1D đường Phạm Ngũ Lão, phường Ninh Kiều, TP Cần Thơ

**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)**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.749.235.719.962</b>	<b>-</b>	<b>(61.882.871.136)</b>	<b>1.749.235.719.962</b>
- Đầu tư vào công ty con	1.444.235.719.962	-	(61.882.871.136)	1.444.235.719.962
Công ty cổ phần FIT Consumer	1.117.537.500.000	-	(42.242.360.122)	1.117.537.500.000
Công ty cổ phần giống cây trồng Nông Tín	40.117.000.000	-	(19.640.511.014)	40.117.000.000
Công ty cổ phần hạt giống TSC	109.500.000.000	-	-	109.500.000.000
Công ty cổ phần chế biến thực phẩm xuất khẩu miền Tây (i)	177.081.219.962	-	-	177.081.219.962
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	305.000.000.000	-	-	305.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư Tây Đô Cửu Long (ii)	305.000.000.000	-	-	305.000.000.000

**Ghi chú:**

(i) Trong năm, Công ty đã mua thêm 1.235.107 cổ phần từ đợt phát hành tăng vốn của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây với giá mua là 30.000 VND/CP, tổng giá mua là 37.053.210.000 VND.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801810382 ngày 04 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Cần Thơ, Cổ phần Đầu tư Tây Đô Cửu Long có vốn điều lệ 2.968.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã đầu tư 305.000.000 VND, tương đương 30.500.000 cổ phần, chiếm 10,28% vốn điều lệ.

(\*) Đối với các khoản đầu tư vào công ty chưa công bố giá giao dịch trên thị trường tại ngày 31/03/2026 nên Công ty đang trình bày giá trị hợp lý theo giá gốc và không có cơ sở xem xét trích lập dự phòng giảm giá (nếu có). Do đó, Công ty đang trình bày theo giá gốc các khoản đầu tư vào công ty chưa niêm yết này trên báo cáo tài chính.

11.5/ N/A/ 10/11

## 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)

#### Tóm tắt tình hình hoạt động các công ty con:

Công ty Cổ phần FIT Consumer ("FIT Consumer") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313522734 ngày 06 tháng 11 năm 2015, thay đổi lần thứ 14 ngày 14 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp, FIT Consumer có vốn điều lệ là 1.460.037.500.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 112.353.750 cổ phiếu Công ty Cổ phần FIT Consumer, chiếm 76,95% vốn điều lệ.

Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín ("Nông Tín") là công ty cổ phần được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3901167137 ngày 12 tháng 7 năm 2013, thay đổi lần thứ 10 ngày 06 tháng 9 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Nông Tín có vốn điều lệ là 30.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 2.330.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín, chiếm 77,67% vốn điều lệ.

Công ty Cổ phần Hạt Giống TSC ("TSS") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801361391 ngày 08 tháng 10 năm 2014, thay đổi lần thứ 8 ngày 26 tháng 05 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp, TSS có vốn điều lệ là 190.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 10.950.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạt giống TSC, chiếm 57,63% vốn điều lệ.

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây ("WFC") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800512175 ngày 27 tháng 7 năm 2015, thay đổi lần thứ 15 ngày 22 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Cần Thơ cấp, WFC có vốn điều lệ là 329.134.060.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 14.846.140 cổ phiếu Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây, chiếm 45,11% vốn điều lệ.

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- DNTN Trung Đông	3.520.000.000	3.520.000.000
- Maxwill (Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	3.508.884.959
- Công ty Hữu Hạn Mậu Dịch XNK Thiên Thiên Malipo	3.009.822.172	3.009.822.172
- Hợp tác xã chuyên nghiệp nông nghiệp quảng thuận TP Bằng Tường	2.221.336.203	2.221.336.203
- Các đối tượng khác	2.021.505.340	2.046.005.340
<b>Cộng</b>	<b>14.281.548.674</b>	<b>14.306.048.674</b>
Trong đó, phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	-	-

### 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	2.640.025.020
- Công Ty TNHH Hoàng Loan	1.777.799.211	1.777.799.211
- DNTN Hồng Phượng	1.000.000.000	1.000.000.000
- Các đối tượng khác	887.891.400	887.891.400
<b>Cộng</b>	<b>6.305.715.631</b>	<b>6.305.715.631</b>

**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.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND Giá trị	VND Dự phòng	VND Giá trị	VND Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>460.684.153.327</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>519.479.374.349</b>	<b>(3.500.000.000)</b>
<b>a) Phải thu gốc các hợp đồng hợp tác đầu tư</b>	<b>443.300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>490.800.000.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu các bên liên quan (i)	252.500.000.000		300.000.000.000	
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	250.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty CP FIT Consumer	2.500.000.000	-	-	-
- Phải thu các tổ chức khác (ii)	190.800.000.000		190.800.000.000	
<b>b) Phải thu lợi nhuận các hợp đồng hợp tác đầu tư</b>	<b>10.654.936.298</b>	<b>-</b>	<b>14.618.235.470</b>	<b>-</b>
- Phải thu các bên liên quan (i)	10.654.936.298	-	14.618.235.470	-
- Công ty Cổ Phần FIT Cosmetics	1.179.945.205	-	1.179.945.205	-
- Công ty CP FIT Consumer	7.522.740	-	-	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	2.730.410.960	-	6.701.232.872	-
- Công ty CP Today Cosmetics	6.737.057.393	-	6.737.057.393	-
<b>c) Phải thu về lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay</b>	<b>3.144.660.882</b>	<b>-</b>	<b>10.476.582.732</b>	<b>-</b>
- Công ty CP Today Cosmetics	26.938.420	-	-	-
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An	3.201.915	-	941.390.957	-
- Ngân hàng TNHH INDOVINA (IVB) - CHI NHÁNH MỸ ĐÌNH	3.114.520.547	-	5.670.273.969	-
- Công ty CP Chế Biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	-	-	3.864.917.806	-

**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.

<b>d) Phải thu các đối tượng khác</b>	<b>3.507.967.563</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>3.507.967.563</b>	<b>(3.500.000.000)</b>
- Đỗ Văn Tâm (iii)	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
- Đối tượng khác	7.967.563	-	7.967.563	-
<b>e) Tạm ứng</b>	<b>1.588.584</b>	<b>-</b>	<b>1.588.584</b>	<b>-</b>
<b>f) Phải thu khác</b>	<b>75.000.000</b>	<b>-</b>	<b>75.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	75.000.000	-	75.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>460.684.153.327</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>519.479.374.349</b>	<b>(3.500.000.000)</b>

(i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác 12 tháng, Công ty được hưởng lợi nhuận 5,3%-6,6%/năm.

(ii) Các khoản hợp tác với các tổ chức khác bao gồm:

- Hợp tác đầu tư không có thời hạn với các bên nhằm mục đích đầu tư bất động sản. Lợi nhuận từ việc đầu tư này được phân chia theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên. Trong đó, tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các hợp đồng từ 94,52% đến 95%.

(iii) Tiền xin cấp phép xây dựng Nhà máy Bình Định từ tháng 6 năm 2015, nhưng dự án đã dừng lại không thực hiện.

**11. NỢ QUÁ HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>1/ Phải thu của khách hàng</b>	<b>14.281.548.674</b>	<b>-</b>	<b>14.281.548.674</b>	<b>-</b>
- DNTN Trung Đông	3.520.000.000	-	3.520.000.000	-
- Maxwell ( Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	-	3.508.884.959	-
- Công ty Hữu Hạn Mậu Dịch XNK Thiên Thiên Malipo	3.009.822.172	-	3.009.822.172	-
- Hợp tác xã chuyên nghiệp nông nghiệp quảng thuận TP Bằng Tường	2.221.336.203	-	2.221.336.203	-
- NANNING HAI SHENGDA TRADING CO., LTD	1.389.846.680	-	1.389.846.680	-
- Công ty CP SX-DV-TM Hoàng Gia Việt	336.111.310	-	336.111.310	-
- Khách hàng khác	295.547.350	-	295.547.350	-
<b>2/ Trả trước cho người bán</b>	<b>6.305.715.631</b>	<b>-</b>	<b>6.305.715.631</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	-	2.640.025.020	-
- Công Ty TNHH Hoàng Loan	1.777.799.211	-	1.777.799.211	-
- DNTN Hồng Phượng	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Hoàng Hải	793.576.400	-	793.576.400	-
- Nhà cung cấp khác	94.315.000	-	94.315.000	-
<b>3/ Phải thu khác</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>-</b>
- Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>24.087.264.305</b>	<b>-</b>	<b>24.087.264.305</b>	<b>-</b>

**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. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>7.339.949</b>	<b>10.170.162</b>
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	7.339.949	10.170.162
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.512.440.453</b>	<b>2.527.082.874</b>
Chi phí tiền thuê đất Hậu Giang	2.511.065.478	2.525.332.896
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.374.975	1.749.978

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu kỳ	18.239.337.740	966.206.523	19.205.544.263
Số cuối kỳ	18.239.337.740	966.206.523	19.205.544.263
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu kỳ	17.870.643.286	966.206.523	18.836.849.809
- Khấu hao trong kỳ	32.499.999	-	32.499.999
Số cuối kỳ	17.903.143.285	966.206.523	18.869.349.808
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu kỳ	368.694.454	-	368.694.454
Số cuối kỳ	336.194.455	-	336.194.455

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026 là 18.555.544.263 VND (tại ngày 01/01/2026 là 18.555.544.263 VND).

Nguyên giá và Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình thể chấp tại ngày 31/03/2026 lần lượt là 12.919.065.311 VND và 0 VND (tại ngày 01/01/2026, nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 12.919.065.311 VND và 0 VND).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

STT	Tên bất động sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà kho Cái Sơn Hàng Bàng (Kho 2)	6.187.542.786	6.187.542.786	-
2	Đất tại Cái Sơn - Hàng Bàng - P.An Bình	1.389.654.116	-	1.389.654.116
3	Đất nông nghiệp mua để xây dựng - P.An Bình	5.863.335.957	-	5.863.335.957
4	Đất trồng lúa ở Hậu Giang	2.478.114.657	-	2.478.114.657
5	Đất trồng cây lâu năm phường Long Hòa, Bình Thủy, Cần Thơ	36.919.000.000	-	36.919.000.000
6	Đất trồng lúa tại Phường Long Hòa, Quận Bình Thủy, TP Cần Thơ	24.630.000.000	-	24.630.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>77.467.647.516</b>	<b>6.187.542.786</b>	<b>71.280.104.730</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa thu thập đủ thông tin về giá trên thị trường.

314  
Y  
V  
IUẢ  
HIỆP  
S  
CÁN

**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.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số cơ khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số cơ khả năng trả nợ VND
- Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	7.481.434.450	7.481.434.450	7.487.111.450	7.487.111.450
- Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T	88.275.633	88.275.633	-	-
- Các đối tượng khác	250.764.095	250.764.095	194.064.095	194.064.095
<b>Cộng</b>	<b>7.820.474.178</b>	<b>7.820.474.178</b>	<b>7.681.175.545</b>	<b>7.681.175.545</b>
<b>Trong đó, phải trả các bên liên quan:</b>	<b>88.275.633</b>	<b>88.275.633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T	88.275.633	88.275.633	-	-

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Phải trả	Số cuối kỳ	Số phải nộp	Số thực nộp	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	609.953.870	609.953.870	7.011.283.297	7.011.283.297
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	102.218.313	102.218.313	-	-
Lệ phí môn bài				
Thuế thu nhập cá nhân	1.230.556	7.716.668	22.091.668	15.605.556
<b>Cộng</b>	<b>713.402.739</b>	<b>719.888.851</b>	<b>7.033.374.965</b>	<b>7.026.888.853</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>264.547.946</b>	<b>273.277.534</b>
Trích trước chi phí lãi vay	260.547.946	264.657.534
Chi phí khác	4.000.000	8.620.000
<b>Cộng</b>	<b>264.547.946</b>	<b>273.277.534</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>73.994.860.509</b>	<b>154.270.953.111</b>
- Phải trả Lợi nhuận HTĐT	996.830.137	-
- Kinh phí công đoàn	54.542.161	54.542.161
- Bảo hiểm xã hội, y tế	55.828	55.828
- Phải trả về gốc HTĐT	72.800.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	143.432.383	154.216.355.122
<b>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan:</b>	<b>72.800.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T - Hợp tác đầu tư (i)	72.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T - Lợi nhuận hợp tác đầu tư (i)	996.830.137	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	20.000.000	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>74.014.860.509</b>	<b>154.290.953.111</b>

(i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư với công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T có thời hạn hợp tác 12 tháng và Công ty phải trả lợi nhuận 5.1%-7,8%/năm.

**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.

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	250.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay ngắn hạn	250.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (i)	250.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	250.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

(i) Khoản vay tại ngân hàng Công thương Việt Nam với hạn mức vay 250 tỷ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất: 6,3%-6,5%/ năm, mục đích khoản vay: bổ sung vốn cho hoạt động hợp tác kinh doanh.

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng	
						VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	1.968.589.250.000	36.788.854.106	2.350.353.698	127.728.500	234.541.238.599	2.242.397.424.903	
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	27.710.805.402	27.710.805.402	
<b>Số dư đầu năm nay</b>	1.968.589.250.000	36.788.854.106	2.350.353.698	127.728.500	262.252.044.001	2.270.108.230.305	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.337.637.715	2.337.637.715	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	1.968.589.250.000	36.788.854.106	2.350.353.698	127.728.500	264.589.681.716	2.272.445.868.020	

**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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

*b) Vốn điều lệ*

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Công ty cổ phần Tập đoàn F.I.T	808.572.230.000	41,07%	808.572.230.000	41,07%
Cổ đông khác	1.160.017.020.000	58,93%	1.160.017.020.000	58,93%
<b>Cộng</b>	<b>1.968.589.250.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.968.589.250.000</b>	<b>100%</b>

*b) Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	196.858.925	196.858.925
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	196.858.925	196.858.925
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	196.858.925	196.858.925
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ ( USD)	53,26	59,86
Euro	31,35	39,52

**22. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh BĐS, cho thuê đầu tư	25.000.000	27.000.000
Doanh thu dịch vụ khác	3.513.677	-
<b>Cộng</b>	<b>28.513.677</b>	<b>27.000.000</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>28.513.677</b>	<b>27.000.000</b>

**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. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.416.813.098	648.182.773
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.857.561	16.887
Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư	3.957.701.113	8.180.128.353
<b>Cộng</b>	<b>8.380.371.772</b>	<b>8.828.328.013</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.688.359.175	-
Dự phòng/ hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	54.001.379	(1.786.242.759)
Chi phí tài chính cho Hợp tác đầu tư	1.116.357.659	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9.000	1.387
Lỗ đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	-	54.989.540
<b>Cộng</b>	<b>4.858.727.213</b>	<b>(3.517.494.591)</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	213.358.833	146.398.935
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.499.999	32.499.999
Thuế, phí và lệ phí	116.485.731	121.488.737
Chi phí dịch vụ mua ngoài	232.399.791	153.002.535
Chi phí khác	7.821.757	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>602.566.111</b>	<b>483.390.206</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.947.591.585	11.889.432.398
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	113.822.235	44.922.640
- Các khoản điều chỉnh tăng	113.822.235	44.922.640
<i>Lãi/lỗ Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm</i>	5.822.235	(77.360)
<i>Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	108.000.000	45.000.000
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>3.061.413.820</b>	<b>11.934.355.038</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>3.061.413.820</b>	<b>11.934.355.038</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>612.282.764</b>	<b>2.386.871.008</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>609.953.870</b>	<b>2.029.622.456</b>

**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.

**27. THÔNG TIN KHÁC****27.1 THÔNG TIN BÊN LIÊN QUAN****a) Các bên liên quan**

STT	Tên Công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T	Công ty mẹ (*)
2	Công ty cổ phần chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 1
3	Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con cấp 1
4	Công ty cổ phần giống cây trồng Nông Tín	Công ty con cấp 1
5	Công ty cổ phần hạt giống TSC	Công ty con cấp 1
6	Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
7	Công ty cổ phần nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
8	Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Cùng chung công ty mẹ
9	Công ty cổ phần dược phẩm Benovas	Cùng chung công ty mẹ
10	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Cùng chung công ty mẹ
11	Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T	Cùng chung công ty mẹ
12	Công ty TNHH Một thành viên Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Cùng chung công ty mẹ
13	Công ty cổ phần thuốc Ung thư Benovas	Cùng chung công ty mẹ
14	Công ty cổ phần Thiết bị y tế Benovas	Cùng chung công ty mẹ
15	Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Cùng chung công ty mẹ
16	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Cùng chung công ty mẹ
17	Công ty CP đầu tư Tây Đô Cửu Long	Công ty liên kết của công ty mẹ
18	Công ty cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết của Công ty con, Công ty có liên quan thành viên HĐQT
19	Công ty Cổ phần Today Cosmetics	Công ty có liên quan tới thành viên BKS
20	Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Liên Kết Truyền Thông	Công ty có liên quan tới thành viên HĐQT
21	Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Xanh Goda	Công ty có liên quan tới thành viên HĐQT
22	Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

(\*) Tỷ lệ biểu quyết tại đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần tập đoàn F.I.T (F.I.T) vào TSC chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên F.I.T vẫn là Công ty mẹ của TSC do Công ty cổ phần tập đoàn F.I.T 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.

**b) Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Thu nhập HĐQT, BKS	126.000.000	108.000.000
<i>Thu nhập của Hội đồng quản trị</i>	<i>96.000.000</i>	<i>78.000.000</i>
Ông Nguyễn Trọng Thanh	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	18.000.000	18.000.000
Bà Võ Thị Hồng Thắm	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Việt Cường	18.000.000	18.000.000
Bà Cán Thị Bích	18.000.000	-
<i>Thu nhập Ban kiểm soát</i>	<i>30.000.000</i>	<i>30.000.000</i>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	12.000.000	12.000.000
Bà Trương Thị Vân	9.000.000	9.000.000
Bà Phạm Thị Thương	9.000.000	9.000.000
- Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	46.765.083	16.750.001
Bà Võ Thị Hồng Thắm	46.765.083	16.750.001
Cộng	<u>172.765.083</u>	<u>124.750.001</u>

**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.*

**c) Giao dịch với các bên liên quan**

Tên Công ty	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Công ty cổ phần FIT Cosmetics</b>	Công ty liên kết của Công ty con		
- Lợi nhuận HTĐT		-	140.547.945
<b>Công ty cổ phần Today Cosmetics</b>	Công ty có liên quan tới thành viên BKS		
- Lợi nhuận Hợp tác đầu tư		51.942.036	726.762.327
<b>Công ty cổ phần Tập đoàn F.I.T</b>	Công ty mẹ		
- Chi phí thuê văn phòng, gửi xe, điện		88.275.633	80.405.433
<b>Công ty CP Chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>	Công ty con		
- Doanh thu cho thuê Tài sản		-	27.000.000
- Lợi nhuận cho vay		20.657.536	625.068.493
<b>Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T</b>	Cùng công ty mẹ		
- Lợi nhuận Hợp tác đầu tư		-	869.917.807
<b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b>	Cùng công ty mẹ		
- Lợi nhuận Hợp tác đầu tư		3.950.178.373	727.476.164
<b>Công ty Cổ phần FIT Consumer</b>			
- Lợi nhuận Hợp tác đầu tư		7.522.740	-

**d) Số dư với bên liên quan**

Tên Công ty	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Công ty CP Chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>	Công ty con		
- Phải thu về cho vay		-	29.000.000.000
- Lãi cho vay		-	3.864.917.806

**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.

**d) Số dư với bên liên quan (tiếp theo)**

Công ty CP Tập Đoàn F.I.T	Công ty mẹ		
- Phải trả gốc HTDT		72.800.000.000	153.400.000.000
- Phải trả lợi nhuận HTDT		996.830.137	672.922.739
- Phải trả cho người bán		88.275.633	-
<b>Công ty CP Today Cosmetics</b>	<b>Công ty có liên quan tới thành viên BKS</b>		
- Phải thu về cho vay		45.896.111.111	41.835.000.000
- Phải thu lợi nhuận HTDT		6.737.057.393	6.737.057.393
- Lãi cho vay		26.938.420	-
<b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>	<b>Công ty liên kết của Công ty con</b>		
- Phải thu về cho vay		70.974.000.000	70.974.000.000
- Phải thu lợi nhuận HTDT		1.179.945.205	1.179.945.205
<b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b>	<b>Cùng công ty mẹ</b>		
- Phải thu gốc HTDT		250.000.000.000	300.000.000.000
- Phải thu lợi nhuận HTDT		2.730.410.960	6.701.232.872
<b>Công ty Cổ phần FIT Consumer</b>	<b>Cùng công ty mẹ</b>		
- Phải thu gốc HTDT		2.500.000.000	-
- Phải thu lợi nhuận HTDT		7.522.740	-
<b>Công ty CP dược phẩm Cửu Long</b>	<b>Cùng công ty mẹ</b>		
- Phải thu khách hàng		-	24.500.000

**27.2 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 của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính được lập cùng kỳ năm trước.



**Võ Thị Hồng Thắm**

Tổng Giám đốc

Cần Thơ, ngày 28 tháng 4 năm 2026

**Lê Thị Thương**

Kế toán trưởng

**Lê Thị Thương**

Người lập biểu

**TECHNO - AGRICULTURAL SUPPLYING  
JOINT STOCK COMPANY**

1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City



**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

1st quarter of 2026

January, 2026



TECHNO - AGRICULTURAL SUPPLYING JOINT STOCK COMPANY

1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City

---

CONTENTS

	<u>PAGES</u>
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	1-2
SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	3-4
SEPARARE STATEMENT OF INCOME	5
SEPARARE STATEMENT OF CASHFLOWS	6
NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS	7-31

## TECHNO - AGRICULTURAL SUPPLYING JOINT STOCK COMPANY

1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City

---

### REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of Techno - Agricultural Supplying 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.

#### THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE BOARD OF DIRECTORS

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

Mr. Nguyen Trong Thanh	Chairman	
Ms. Nguyen Thi Minh Nguyet	Member	
Ms. Vo Thi Hong Tham	Member	
Mr. Le Viet Cuong	Member	
Ms. Can Thi Bich	Member	Appointed on 16 April 2025
Mr. Nguyen Tuan Tu	Member	Resigned on 16 April 2025

##### Board of Directors

Ms. Vo Thi Hong Tham	General Director
----------------------	------------------

##### Board of Supervisors

Mr. Nguyen Anh Tuan	Manager
Ms. Pham Thi Thuong	Member
Ms. Truong Thi Van	Member

##### Legal representative

The legal representative of the Company as of the date of this report is as follows:

<u>Full names</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Trong Thanh	Chairman
Ms. Vo Thi Hong Tham	General Director

#### RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of the Company is responsible for preparing the separate financial statements each period to give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the results of its operations and its cash flows for the period from 1 January 2026 to 31 March 2026. In preparing these separate financial statements, the Board of Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial statements;
- Prepare the Separate Financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting separate financial statements to minimize errors and frauds;

**TECHNO - AGRICULTURAL SUPPLYING JOINT STOCK COMPANY**

1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City

---

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (Cont.)**

The Board of Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position and performance of the Company and that the accounting records and the separate financial statements comply with the applied accounting system. The Board of Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

On behalf of The Board of Directors,



**Vo Thị Hồng Tham**  
**General Director**

Can Tho, 20 April 2026

=  
5  
-  
H  
P  
K  
N  
I  
-  
=

## SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>A - SHORT-TERM ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>840,628,027,112</b>	<b>974,619,288,602</b>
<b>I Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	5	<b>374,129,594</b>	<b>612,361,886</b>
1 Cash	111		374,129,594	612,361,886
<b>II Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>368,057,123,611</b>	<b>442,995,720,833</b>
1 Trading securities	121	6	6,125,000,000	6,125,000,000
2 Provisions for devaluation of trading securities	122	6	(5,037,987,500)	(5,038,279,167)
3 Held-to-maturity investments	123	6	366,970,111,111	441,909,000,000
<b>III Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>457,184,153,327</b>	<b>516,003,874,349</b>
1 Short-term trade receivables	131	7	14,281,548,674	14,306,048,674
2 Short-term prepayments to suppliers	132	8	6,305,715,631	6,305,715,631
4 Other short-term receivables	135	10	460,684,153,327	519,479,374,349
5 Allowance for short-term doubtful debts	136	11	(24,087,264,305)	(24,087,264,305)
<b>VI Other current assets</b>	<b>160</b>		<b>15,012,620,580</b>	<b>15,007,331,534</b>
1 Short-term deferred expenses	161	12	7,339,949	10,170,162
2 Deductible VAT	162		15,005,280,631	14,997,161,372
<b>B - NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1,767,092,382,547</b>	<b>1,767,193,818,013</b>
<b>II Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>5,946,988,538</b>	<b>5,979,488,537</b>
1 Tangible fixed assets	221	13	336,194,455	368,694,454
<i>Historical costs</i>	222		19,205,544,263	19,205,544,263
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(18,869,349,808)	(18,836,849,809)
2 Intangible fixed assets	227		5,610,794,083	5,610,794,083
<i>Initial costs</i>	228		5,610,794,083	5,610,794,083
<b>IV Investment property</b>	<b>240</b>	14	<b>71,280,104,730</b>	<b>71,280,104,730</b>
<i>Historical costs</i>	241		77,467,647,516	77,467,647,516
<i>Accumulated depreciation</i>	242		(6,187,542,786)	(6,187,542,786)
<b>VI Long-term financial investments</b>	<b>260</b>	6	<b>1,687,352,848,826</b>	<b>1,687,407,141,872</b>
1 Investments in subsidiaries	261		1,444,235,719,962	1,444,235,719,962
2 Investments in other entities	263		305,000,000,000	305,000,000,000
3 Provisions for devaluation of long-term financial investments in other entities	264		(61,882,871,136)	(61,828,578,090)
<b>VII Other non-current assets</b>	<b>270</b>		<b>2,512,440,453</b>	<b>2,527,082,874</b>
1 Long-term deferred expenses	271	12	2,512,440,453	2,527,082,874
<b>TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)</b>	<b>280</b>		<b>2,607,720,409,659</b>	<b>2,741,813,106,615</b>

## SEPARARE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Cont.)

As at 31 December 2025

Unit: VND

LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
<b>C - LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>335,274,541,639</b>	<b>471,704,876,310</b>
<b>I Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>335,254,541,639</b>	<b>471,684,876,310</b>
1 Short-term trade payables	311	15	7,820,474,178	7,681,175,545
2 Short-term advances from customers	312		47,067,013	47,067,013
4 Short-term taxes and other obligations to the State Budget	314	16	713,402,739	7,026,888,853
5 Payables to employees	315		147,075,000	113,400,000
6 Short-term accrued expenses	316		264,547,946	273,277,534
7 Short-term deferred revenue	319		-	5,000,000
8 Other short-term payables	320	17	73,994,860,509	154,270,953,111
9 Short-term borrowings and financial leases	321	18	250,000,000,000	300,000,000,000
10 Bonus and welfare funds	323		2,267,114,254	2,267,114,254
<b>II Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>20,000,000</b>	<b>20,000,000</b>
2. Other long-term payables	338	17	20,000,000	20,000,000
<b>D - OWNER'S EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>2,272,445,868,020</b>	<b>2,270,108,230,305</b>
1 Capital	411		1,968,589,250,000	1,968,589,250,000
Ordinary shares carrying voting rights	411a		1,968,589,250,000	1,968,589,250,000
2 Share premiums	412		36,788,854,106	36,788,854,106
3 Investment and development funds	418		2,350,353,698	2,350,353,698
4 Other funds	419		127,728,500	127,728,500
5 Retained earnings	420		264,589,681,716	262,252,044,001
Retained earnings accumulated to the end of the previous period	420a		262,252,044,001	234,541,238,599
Retained earnings of the current period	420b		2,337,637,715	27,710,805,402
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2,607,720,409,659</b>	<b>2,741,813,106,615</b>



**Võ Thị Hồng Tham**  
General Director

Can Tho, 20 April 2026

**Le Thi Thuong**  
Chief Accountant

**Le Thi Thuong**  
Prepared by

**TECHNO - AGRICULTURAL SUPPLYING JOINT STOCK COMPANY**

1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City

**FORM B 02-DN**

Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Ministry of Finance

**SEPARARE STATEMENT OF INCOME**

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

ITEMS	Code	Note	1st quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
			Unit: VND			
1. Sales	1	21	28,513,677	27,000,000	28,513,677	27,000,000
2. Sales deductions	2		-	-	-	-
3. Net sales (10= 01-02)	10		28,513,677	27,000,000	28,513,677	27,000,000
4. Costs of sales	11		-	-	-	-
5. Gross profit/ (loss) (20=10 - 11)	20		28,513,677	27,000,000	28,513,677	27,000,000
7. Financial income	22		8,380,371,772	8,828,328,013	8,380,371,772	8,828,328,013
8. Financial expenses	23		4,912,728,592	(3,517,494,591)	4,858,727,213	(3,517,494,591)
- In which: Loan interest expenses	24		3,688,359,175	-	3,688,359,175	-
9. Selling expenses	25		-	-	-	-
10. General and administration expenses	26	24	602,566,111	483,390,206	602,566,111	483,390,206
11. Net operating profit/ (loss) (30 = 20 + (21 - 22) - 25- 26)	30		2,893,590,746	11,889,432,398	2,947,592,125	11,889,432,398
12. Other income	31	3	3	-	3	-
13. Other expenses	32		543	-	543	-
14. Other profit/ (loss) (40 = 31 - 32)	40		(540)	-	(540)	-
15. Total accounting profit/ (loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		2,893,590,206	11,889,432,398	2,947,591,585	11,889,432,398
17. Current income tax	51	25	609,953,870	2,029,622,456	609,953,870	2,029,622,456
17. Deferred income tax	52		-	-	-	-
18. Profit/ (loss) after tax (60=50 - 51 - 52)	60		2,283,636,336	9,859,809,942	2,337,637,715	9,859,809,942

*Vo Thi Hong Tham*

*Le Thi Thuong*

Vo Thi Hong Tham

General Director

Le Thi Thuong

Chief Accountant

Le Thi Thuong

Prepared by



Can Tho, 20 April 2026

## SEPARARE STATEMENT OF CASHFLOWS

(Indirect method)

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Current period	Previous period
<b>I. Cash flows from operating activities</b>			
1. <b>Profit/ (loss) before tax</b>	1	2,947,591,585	11,889,432,398
- Depreciation of fixed assets and investment properties	2	32,499,999	270,000,013
- Provisions and allowances	3	54,001,379	(8,270,266,909)
- Exchange gain/ (loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	4	-	323,771,339
- Gain/ loss from investing and financial activities	5	(4,416,813,098)	(4,702,189,007)
- Interest expenses	6	3,688,359,175	1,870,106,849
2. <b>Operating profit/ (loss) before changes of working capital</b>	8	2,305,639,040	1,380,854,683
- Increase/ (decrease) of receivables	9	55,390,258,871	56,517,181,481
- Increase/ (decrease) of payables	11	(80,025,040,891)	(26,737,631)
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12	17,472,634	(2,584,664,746)
- Interests paid	14	(3,692,468,763)	(2,157,519,178)
- Corporate income tax paid	15	(7,011,283,297)	(10,595,390,653)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	20	<b>(33,015,422,406)</b>	<b>42,533,723,956</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>			
1. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	62,938,888,889	(39,000,000,000)
2. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	12,000,000,000	309,000,000,000
3. Investments into other entities	25	-	(54,000,000,000)
4. Interest earned, dividends and profits received	27	7,838,155,990	10,551,278,318
<b>Net cash flows from investing activities</b>	30	<b>82,777,044,879</b>	<b>226,551,278,318</b>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>			
1. Proceeds from borrowings	33	250,000,000,000	-
2. Repayment for loan principal	34	(300,000,000,000)	(299,730,000,000)
<b>Net cash flows from financing activities</b>	40	<b>(50,000,000,000)</b>	<b>(299,730,000,000)</b>
<b>Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>(238,377,527)</b>	<b>(319,516,161)</b>
<b>Beginning cash and cash equivalents</b>	60	<b>612,361,886</b>	<b>657,485,409</b>
<b>Effects of fluctuations in foreign exchange rates</b>	61	<b>145,235</b>	<b>101,511</b>
<b>Ending cash and cash equivalents (70 = 50+60)</b>	70	<b>374,129,594</b>	<b>338,070,759</b>



Le Thi Thuong  
Chief Accountant

Le Thi Thuong  
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**

Techno - Agricultural Supplying Joint Stock Company (hereinafter called "the Company") is an enterprise equitized from the State-owned enterprise, which was Techno - Agricultural Supplying Company in accordance with the Decision No. 2500/QD-CT.UB dated 25 July 2003 of the Chairman of the People's Committee of Can Tho Province (now known as the People's Committee of Can Tho City).

Currently, the Company operates in the form of a Joint Stock Company under the Enterprise Law and the Business Registration Certificate No. 1800518314, the 1st registration dated 25 July 2003 and the 19th amendment dated 22 November 2024 granted by the Department of Planning and Investment of Can Tho City.

The charter capital on the Company's Business Registration Certificate is VND 1,968,589,250,000 (One thousand, nine hundred and sixty-eight billion, five hundred and eighty-nine million, two hundred and fifty thousand dong) divided into 196,858,925 shares with a par value of VND 10,000/share. At the end of the accounting period, the charter capital has been fully contributed by the owner and shareholders.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code TSC.

The company's headquarters is located at 1D Pham Ngu Lao, Ninh Kieu Ward, Can Tho City.

**1.2 OPERATING FIELDS AND PRINCIPAL ACTIVITIES****Operating fields**

Operating field of the Company includes commercial business, investment.

**Principal activities**

The Company's business lines are Wholesale of fertilizers, pesticides and other chemicals used in agriculture; Wholesale of rice, paddy, corn and other cereal grains; Wholesale of feed and raw materials for livestock, poultry and aquatic products; Wholesale of other agricultural and forestry raw materials (except wood, bamboo); Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts; Warehouse and storage business; Real estate business, land use rights owned, used or leased; Processing and preservation of fruits and vegetables; Wholesale of cement, bricks, tiles, stones, sand and gravel; Wholesale of aquatic products, vegetables, coffee, tea, sugar, milk and dairy products, confectionery and products processed from cereals, flour, starch; Wholesale of other foods (except meat of animals on the prohibited list); Wholesale of beverages; Short-term accommodation services business: hotels, villas or apartments providing short-term accommodation services; Business of guesthouses, motels, short-term accommodation services; Boarding houses, rooms and similar accommodation establishments; Business of restaurants and mobile catering services; Providing catering services under irregular contracts with customers (serving parties, meetings, weddings, etc.), beverage services and other catering services; Business of seed processing activities for propagation: Activities of selecting quality seeds through removing unqualified seeds by carefully screening and selecting to remove worm-eaten seeds, immature seeds, not yet dry for storage in warehouses - these activities include drying, cleaning, classifying and preserving until they are sold on the market; Business of milling and producing raw flour; Production of starch and starch products.

The main activities of the Company are: Management of investments in subsidiaries, associates, investment cooperation contracts; and real estate trading.

## NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

## 1. GENERAL INFORMATION (Cont.)

## 1.3 NORMAL OPERATING CYCLE

The Company's normal production and operating cycle is carried out within a period of no more than 12 months.

## 1.4 STRUCTURE OF THE COMPANY

## Subsidiaries:

Company name	Address	Voting rate	Benefit rate	Principal activity
		%	%	
<b>Subsidiary</b>				
<b>Subsidiaries level 1</b>				
TSC Seeds Joint Stock Company	Can Tho City	57.63%	57.63%	Trading seeds
FIT Consumer Joint Stock Company (i)	Can Tho City	87.84%	83.22%	Trading consumer goods
Nong Tin Seeds Corporation	Ho Chi Minh City	77.67%	77.67%	Producing, trading seeds
Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company (ii)	Can Tho City	45.11%	45.11%	Processing, importing and exporting agricultural products
<b>Subsidiaries level 2</b>				
Westfood Hau Giang Joint Stock Company (iii)	Hau Giang Province	99.50%	44.88%	Processing agricultural products
Khanh Hoa Mineral Water Joint Stock Company (iv)	Khanh Hoa Province	95.53%	79.51%	Production of non-alcoholic beverages and commercial services
<b>Associate companies</b>				
FIT Cosmetics Joint Stock Company (v)	Ho Chi Minh City	49.00%	40.78%	Importing and distributing consumer goods.
Tay Do Cuu Long Investment Joint Stock Company (vi)	Can Tho City	20.05%	18.06%	Financial activities

(i) The proportion of beneficial interest and the proportion of voting rights at FC includes the proportion held directly by the Company and the proportion held indirectly through TSC Seeds JSC.

(ii) The voting rate of Techno - Agricultural Supplying Joint Stock Company (TSC) in Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company (WFC) only reached 45.11%, however, TSC is still the holding company of WFC because TSC has the right to cast the majority of votes at meetings of the Board of Management or equivalent management level.

(iii) This represents the subsidiary of WFC.

(iv) This represents the subsidiary of FC.

(v) This represents an associate of FIT Consumer JSC.

(vi) The proportion of ownership and the proportion of voting rights in Tay Do Cuu Long Investment Joint Stock Company include the proportion held directly by the Company and the proportion held indirectly through subsidiaries (FIT Consumer JSC. and TSC Seeds JSC.).



**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.2 FOREIGN CURRENCY TRANSACTIONS**

Transactions in foreign currencies are converted at the actual exchange rates ruling as of the transaction dates. The ending balances of monetary items in foreign currencies are converted at the actual exchange rates ruling as of the balance sheet date.

Foreign exchange differences arisen from foreign currency transactions during the period shall be included into financial income or financial expenses. Foreign exchange differences due to the revaluation of ending balances of the monetary items in foreign currencies after offsetting their positive differences against negative differences shall be included into financial income or financial expenses.

The exchange rate used to convert foreign currency transactions is the actual exchange rate ruling as of the time of these transactions. The actual exchange rates applied to foreign currency transactions are as follows:

- For the foreign currency trading contract (including spot contract, forward contract, future contract, option contract, currency swap): the exchange rate stipulated in the contracts of trading foreign currency between the Company and the Bank.
- For receivables: the buying rate ruling as of the time of transaction of the commercial bank where the Company designates the customers to make payments.
- For payables: the selling rate ruling as of the time of transaction of the commercial bank where the Company supposes to make payments.

The exchange rate used to revalue ending balances of monetary items in foreign currencies is determined as follows:

- For foreign currency deposits: the buying rate of the bank where the Company opens its foreign currency account.
- For monetary items in foreign currencies classified as other assets: the buying rate of the Bank where the Company frequently conducts transactions.
- For monetary items in foreign currencies classified as payables: the selling rate of the Bank where the Company frequently conducts transactions.

**4.3 CASH AND CASH EQUIVALENTS****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.

**4.4 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.

TH  
17/10/25

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.4 RECEIVABLES AND ALLOWANCE FOR DOUBTFUL DEBTS (CONT.)**

Allowance is made for each doubtful debt after being offset with payable liabilities (if any). The extraction rate is based on the debt age or the estimated loss as follows:

- As for outstanding debts:
  - 30% of the value of debts outstanding from over 6 months to under 1 year.
  - 50% of the value of debts outstanding from 1 year to under 2 years.
  - 70% of the value of debts outstanding from 2 years to under 3 years.
  - 100% of the value of debts outstanding from over 3 years.
- As for doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases/ (decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into "General and administration expenses".

**4.5 INVENTORIES**

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The Company applies the perpetual method to account for inventories. The cost of inventories is calculated using the weighted average method.

**4.6 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:

<b>Fixed assets</b>	<b>Years</b>
Buildings and structures	16
Machinery and equipment	03 - 07

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.7 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.

Intangible fixed asset of the Company is Land use right, which 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, expenses for house removal, land clearance and ground leveling, registration fees, etc. The land use right is amortized in accordance with the straight-line method over the land using period; if the land use right is permanent, it is not amortized.

**4.8 INVESTMENT PROPERTY**

Investment property is land use right, a building held by the Company to earn rentals. Investment property for lease is measured at the historical cost less accumulated depreciation. Historical cost of an investment property includes all the expenses paid by the Company or the fair value of other consideration given to acquire the investment property at the time 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 property for lease is depreciated in accordance with the straight-line method over its estimated useful life. Investment property which is land use right with indefinite term shall not be depreciated.

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.9 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.



**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.9 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT.)*****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.

***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.

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.10 DEFERRED EXPENSES**

Deferred expenses comprise actual expenses arising and relevant to financial performance in several accounting periods. The Company's deferred expenses include the following expenses:

***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.

***Prepaid Land Rent***

Prepaid land rental represents the land rental paid for the land the Company is using. Prepaid land rental is allocated to expenses using the straight-line method over the prepaid lease term.

***Rent, car rental and insurance costs***

Allocated based on prepaid time.

**4.11 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.

**4.12 RECOGNITION OF SALES**

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Net revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, net of trade discounts, volume rebates and sales returns.

**Sale of goods**

Revenue from sale of goods shall be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- Significant risks and rewards associated with the ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliable.

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.12 RECOGNITION OF SALES (CONT.)****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 borrowing.

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026 all interest expenses incurred are recorded in financial expenses during the period.

**4.14 TAX**

Input value added tax (VAT) is accounted for using the deduction method.

The corporate income tax rate applied under current regulations is 20%. Corporate income tax represents the total value of current tax payable and deferred tax.

The tax payable for the current year is based on taxable income for the year. Taxable income differs from profit before tax as reported in the Income Statement (in case the Company adjusts deferred taxes or applies accounting policies reflecting revenues and expenses different from the tax policies of the current year), excluding income or expenses that are taxable or deductible in other years and excluding items that are not taxable or deductible.

Taxable income is determined based on the results of business operations after adjusting for non-taxable income and non-deductible expenses. The determination of taxable profit and corporate income tax payable is based on current tax regulations. However, these regulations are subject to change from time to time and the final determination depends on the results of the examination by the competent tax authority.

Other taxes are applied according to current tax laws in Vietnam.

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**4. ACCOUNTING POLICIES (CONT.)****4.15 RELATED PARTIES**

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
	VND	VND
Cash on hand	8,877,298	8,877,298
Demand deposits in banks	365,252,296	603,484,588
<b>Total</b>	<b><u>374,129,594</u></b>	<b><u>612,361,886</u></b>



**NOTES TO SEPARATE 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.)**

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Fair value	Original costs	Fair value
	VND	VND	VND	VND
Long-term financial investments	1,749,235,719,962	-	1,749,235,719,962	-
- Investments in subsidiaries	1,444,235,719,962	-	1,444,235,719,962	-
FIT Consumer Joint Stock Company	1,117,537,500,000	(42,242,360,122)	1,117,537,500,000	(42,175,024,182)
Nong Tin Seeds Corporation	40,117,000,000	(19,640,511,014)	40,117,000,000	(19,653,553,908)
TSC Seeds Joint Stock Company	109,500,000,000	-	109,500,000,000	-
Westfood Exporting and Processing Joint Stock Company (i)	177,081,219,962	-	177,081,219,962	-
- Investments into other entities	305,000,000,000	-	305,000,000,000	-
Tay Do Cuu Long Investment Joint Stock Company (ii)	305,000,000,000	-	305,000,000,000	-

Ghi chú:

(i) During the year, the Company purchased an additional 1,235,107 shares from the capital increase issuance of Western Export Food Processing Joint Stock Company at a purchase price of VND 30,000/share, for a total purchase price of VND 37,053,210,000.

(ii) According to Business Registration Certificate No. 1801810382 dated November 4, 2025, issued by the Department of Finance of Can Tho City, Tay Do Cuu Long Investment Joint Stock Company has a charter capital of VND 2,968,000,000,000. During the year, the Company invested VND 305,000,000,000, equivalent to 30,500,000 shares, accounting for 10.28% of the charter capital.

(\*) For investments in unlisted companies: Since the market transaction price as of December 31, 2025, could not be obtained, the Company is presenting fair value at cost and there is no basis to consider making provisions for impairment (if any). Therefore, the Company is presenting these investments in unlisted companies at cost in its financial statements.

**NOTES TO SEPARARE 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.)****Summary of subsidiaries' operations:**

FIT Consumer JSC. ("FIT Consumer") is a joint stock company operating according to the Business Registration Certificate No. 0313522734 dated 6 November 2015, the 14th amendment dated 14 February 2025 granted by the Department of Planning and Investment of Can Tho City, the charter capital of FIT Consumer is VND 1,460,037,500,000. As of the balance sheet date, the Company owned 112,353,750 shares of FIT Consumer, accounting for 76.95% of its charter capital.

Nong Tin Seeds Corporation ("Nong Tin") is a joint stock company operating according to the Business Registration Certificate No. 3901167137 dated 12 July 2013, the 10th amendment dated 6 September 2022 granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, the charter capital of Nong Tin is VND 30,000,000,000. As of the balance sheet date, the Company owned 2,330,000 shares of Nong Tin, accounting for 77.67% of its charter capital.

TSC Seeds JSC. ("TSS") is a joint stock company operating according to the Business Registration Certificate No. 1801361391 dated 8 October 2014, the 8th amendment dated 26 May 2025 granted by the Department of Planning and Investment of Can Tho City, the charter capital of TSS is VND 190,000,000,000. As of the balance sheet date, the Company owned 10,950,000 shares of TSS, accounting for 57.63% of its charter capital.

Westfood Exporting and Processing JSC. ("WFC") is a joint stock company operating according to the Business Registration Certificate No. 1800512175 dated 27 July 2015, the 15th amendment dated 22 January 2026 granted by the Department of Planning and Investment of Can Tho City, the charter capital of WFC is VND 302,467,400,000. As of the balance sheet date, the Company owned 14,846,140 shares of WFC, accounting for 45.11% of its charter capital

**7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
	VND	VND
- Trung Dong Private Enterprise	3,520,000,000	3,520,000,000
- Maxwell (Asia) Pte Ltd	3,508,884,959	3,508,884,959
- Thien Thien Malipo Import-Export Trading Co., Ltd.	3,009,822,172	3,009,822,172
- Quang Thuan Agricultural Professional Cooperative, Bang Tuong City	2,221,336,203	2,221,336,203
- Other customers	2,021,505,340	2,046,005,340
<b>Total</b>	<b><u>14,281,548,674</u></b>	<b><u>14,306,048,674</u></b>
<b>In there, receivables from related parties</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
	VND	VND
- Tan Thai Phong Agricultural Products Co., Ltd.	2,640,025,020	2,640,025,020
- Hoang Loan Co., Ltd.	1,777,799,211	1,777,799,211
- Hong Phuong Private Enterprise	1,000,000,000	1,000,000,000
- Other suppliers	887,891,400	887,891,400
<b>Total</b>	<b><u>6,305,715,631</u></b>	<b><u>6,305,715,631</u></b>

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

9. OTHER RECEIVABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	VND	VND	VND	VND
	Value	Provision	Value	Provision
<b>Short term</b>	<b>460,684,153,327</b>	<b>(3,500,000,000)</b>	<b>519,479,374,349</b>	<b>(3,500,000,000)</b>
a) Receivables from investment cooperation	443,300,000,000	-	490,800,000,000	-
- Receivables from related parties (i)	252,500,000,000		300,000,000,000	
- F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	250,000,000,000	-	300,000,000,000	-
- FIT Consumer JSC.	2,500,000,000	-	-	-
- Receivables from other organizations (ii)	190,800,000,000		190,800,000,000	
b) Receivables from investment cooperation profit	10,654,936,298	-	14,618,235,470	-
- Receivables from related parties (i)	10,654,936,298	-	14,618,235,470	-
- FIT Cosmetics JSC.	1,179,945,205	-	1,179,945,205	-
- FIT Consumer JSC.	7,522,740	-	-	-
- F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	2,730,410,960	-	6,701,232,872	-
- Today Cosmetics JSC.	6,737,057,393	-	6,737,057,393	-
c) Receivables from interest of deposit and loan contracts	3,144,660,882	-	10,476,582,732	-
- Today Cosmetics JSC.	26,938,420	-	-	-
- Vietinbank - Thanh An Branch	3,201,915	-	941,390,957	-
- INDOVINA BANK LTD (IVB) - MY DINH BRANCH	3,114,520,547	-	5,670,273,969	-
- Westfood Exporting and Processing JSC. (iii)	-	-	3,864,917,806	-

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

<b>d) Receivables from other entities</b>	<b>3,507,967,563</b>	<b>(3,500,000,000)</b>	<b>3,507,967,563</b>	<b>(3,500,000,000)</b>
- Mr. Do Van Tam (iv)	3,500,000,000	(3,500,000,000)	3,500,000,000	(3,500,000,000)
- Other short-term receivables	7,967,563	-	7,967,563	-
<b>e) Advances</b>	<b>1,588,584</b>	<b>-</b>	<b>1,588,584</b>	<b>-</b>
<b>f) Other receivables</b>	<b>75,000,000</b>	<b>-</b>	<b>75,000,000</b>	<b>-</b>
- Deposits, mortgages	75,000,000	-	75,000,000	-
<b>Total</b>	<b>460,684,153,327</b>	<b>(3,500,000,000)</b>	<b>519,479,374,349</b>	<b>(3,500,000,000)</b>

(i) Investment cooperation contracts with the term of 12 months. The Company enjoys profit from 5.3% to 6.6%/year.

(ii) Cooperation with other organizations, including:

- Investment cooperation with no term with the parties to invest in real estate. Profit from this investment is divided according to the capital contribution rate of the parties. In which, the contribution rates of the Company in the contracts are from 94.52% to 95%.

(iii) The application for a construction license for the Binh Dinh Factory was filed in June 2015, but the project has been stalled.

11. DOUBTFUL DEBTS

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Recoverable value	Original costs	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
<b>1/ Trade receivables</b>	<b>14,281,548,674</b>	<b>-</b>	<b>14,281,548,674</b>	<b>-</b>
- Trung Dong Private Enterprise	3,520,000,000	-	3,520,000,000	-
- Maxwell (Asia) Pte Ltd	3,508,884,959	-	3,508,884,959	-
- Thien Thien Malipo Import-Export Trading Co., Ltd.	3,009,822,172	-	3,009,822,172	-
- Quang Thuan Agricultural Professional Cooperative, Bang Tuong City	2,221,336,203	-	2,221,336,203	-
- NANNING HAI SHENGDA TRADING CO., LTD	1,389,846,680	-	1,389,846,680	-
- Hoang Gia Viet Production - Service - Trading JSC.	336,111,310	-	336,111,310	-
- Other customers	295,547,350	-	295,547,350	-
<b>2/ Prepayments to suppliers</b>	<b>6,305,715,631</b>	<b>-</b>	<b>6,305,715,631</b>	<b>-</b>
- Tan Thai Phong Agricultural Products Co., Ltd.	2,640,025,020	-	2,640,025,020	-
- Hoang Loan Co., Ltd.	1,777,799,211	-	1,777,799,211	-
- Hong Phuong Private Enterprise	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
- Hoang Hai	793,576,400	-	793,576,400	-
- Other suppliers	94,315,000	-	94,315,000	-
<b>3/ Other receivables</b>	<b>3,500,000,000</b>	<b>-</b>	<b>3,500,000,000</b>	<b>-</b>
- Mr. Do Van Tam	3,500,000,000	-	3,500,000,000	-
<b>Total</b>	<b>24,087,264,305</b>	<b>-</b>	<b>24,087,264,305</b>	<b>-</b>

## NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

## 12. DEFERRED EXPENSES

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a) Short term	7,339,949	10,170,162
Other short-term deferred expenses	7,339,949	10,170,162
b) Long term	2,512,440,453	2,527,082,874
Land rental cost in Hau Giang	2,511,065,478	2,525,332,896
Other long-term deferred expenses	1,374,975	1,749,978

## 13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Total
	VND	VND	VND
<b>HISTORICAL COSTS</b>			
Beginning balance	18,239,337,740	966,206,523	19,205,544,263
Ending balance	18,239,337,740	966,206,523	19,205,544,263
<b>DEPRECIATION</b>			
Beginning balance	17,870,643,286	966,206,523	18,836,849,809
- Depreciation during the period	32,499,999	-	32,499,999
Ending balance	17,903,143,285	966,206,523	18,869,349,808
<b>NET BOOK VALUE</b>			
Beginning balance	368,694,454	-	368,694,454
Ending balance	336,194,455	-	336,194,455

Historical costs of tangible fixed assets fully depreciated but still in use as at 31 December 2025 is VND 18,555,544,263 (as at 1 January 2025 is VND 18,555,544,263).

Historical costs and net book value of tangible fixed assets have been mortgaged as at 31 December 2025 is VND 12,919,065,311 and VND 0 (as at 1 January 2025 historical costs and net book value is VND 12,919,065,311 and VND 0).

## 14. INVESTMENT PROPERTY

No.	List of investment property	Historical costs	Accumulated depreciation	Net book value
1	Cai Son Hang Bang Warehouse	6,187,542,786	6,187,542,786	-
2	Land in Cai Son Hang Bang - An Binh Ward	1,389,654,116	-	1,389,654,116
3	Agricultural land - An Binh Ward	5,863,335,957	-	5,863,335,957
4	Land for rice cultivation in Hau Giang	2,478,114,657	-	2,478,114,657
5	Land for perennial plants in Long Hoa Ward, Binh Thuy District, Can Tho City	36,919,000,000	-	36,919,000,000
6	Land for rice cultivation in Long Hoa Ward, Binh Thuy District, Can Tho City	24,630,000,000	-	24,630,000,000
	<b>Total</b>	<b>77,467,647,516</b>	<b>6,187,542,786</b>	<b>71,280,104,730</b>

As regulated in the Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment property", the fair value of investment property as of the balance sheet date should be presented. However, the Company has not yet determined fair value of investment property because it has not yet collected sufficient information on market prices.

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	Book value	Amount capable of repaying debt	Book value	Amount capable of repaying debt
	VND	VND	VND	VND
- Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	7,481,434,450	7,481,434,450	7,487,111,450	7,487,111,450
- F.I.T Group., JSC	88,275,633	88,275,633	-	-
- Other suppliers	250,764,095	250,764,095	194,064,095	194,064,095
<b>Total</b>	<b>7,820,474,178</b>	<b>7,820,474,178</b>	<b>7,681,175,545</b>	<b>7,681,175,545</b>
<b>In which, Payables to related parties</b>	<b>88,275,633</b>	<b>88,275,633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- F.I.T Group., JSC	88,275,633	88,275,633	-	-

16. TAXES AND OTHER OBLIGATIONS TO THE STATE BUDGET

Payable	Ending balance	Amount payable	Amount already paid	Beginning balance
	VND	VND	VND	VND
Corporate income tax	609,953,870	609,953,870	7,011,283,297	7,011,283,297
Property tax, land rental	102,218,313	102,218,313	-	-
License duty	-	-	-	-
Personal income tax	1,230,556	7,716,668	22,091,668	15,605,556
<b>Total</b>	<b>713,402,739</b>	<b>719,888,851</b>	<b>7,033,374,965</b>	<b>7,026,888,853</b>

17. ACCRUED EXPENSES

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
<b>Short term</b>	<b>264,547,946</b>	<b>273,277,534</b>
Interest expense provision	260,547,946	264,657,534
Other expense	4,000,000	8,620,000
<b>Total</b>	<b>147,075,000</b>	<b>113,400,000</b>

18. OTHER PAYABLES

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
<b>Short term</b>	<b>73,994,860,509</b>	<b>154,270,953,111</b>
- Payable to investment cooperation profit (i)	996,830,137	-
- Trade Union's expenditure	54,542,161	54,542,161
- Social and health insurance	55,828	55,828
- Payable to investment cooperation	72,800,000,000	-
- Other payables	143,432,383	154,216,355,122
<b>In which, Payables to related parties</b>	<b>72,800,000,000</b>	<b>-</b>
- F.I.T Group JSC - Investment Cooperation Contract (i)	72,800,000,000	-
- F.I.T Group JSC - Profit from investment cooperation contract (i)	996,830,137	-
<b>b) Long term</b>	<b>20,000,000</b>	<b>20,000,000</b>
- Accepting long-term deposits and collateral.	20,000,000	20,000,000
<b>Total</b>	<b>74,014,860,509</b>	<b>154,290,953,111</b>

(i) Investment cooperation contracts with F.I.T Group Joint Stock Company have a cooperation term of 12 months and the Company must pay a profit from 5.1% to 7.8%/year.

**NOTES TO SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**19. BORROWINGS AND FINANCIAL LEASE**

	Ending balance		During the period		Beginning balance	
	Book value	Amount capable of repaying debt	Decrease	Increase	Book value	Amount capable of repaying debt
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term borrowings	250,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
Short-term borrowings	250,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
Vietinbank (i)	250,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	250,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000
<b>Total</b>	<b>250,020,000,000</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>300,000,000,000</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>300,020,000,000</b>	<b>300,000,000,000</b>

(i) Loan at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade with a loan limit of 250 billion, loan term of 6 months, interest rate: 6.3%-6.5%/year, loan purpose: additional capital for business cooperation activities.

**20. OWNER'S EQUITY**

**a) Statement on fluctuations in owner's equity**

	Capital	Share premiums	Investment and development fund	Other funds	Retained earnings	Total
		VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous year	1,968,589,250,000	36,788,854,106	2,350,353,698	127,728,500	234,541,238,599	2,242,397,424,903
Profit in the previous year	-	-	-	-	27,710,805,402	27,710,805,402
Beginning balance of the current year	1,968,589,250,000	36,788,854,106	2,350,353,698	127,728,500	262,252,044,001	2,270,108,230,305
Profit during the period	-	-	-	-	2,337,637,715	2,337,637,715
Ending balance of the current period	1,968,589,250,000	36,788,854,106	2,350,353,698	127,728,500	264,589,681,716	2,272,445,868,020

## NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

## 20. OWNER'S EQUITY (Cont.)

*b) Charter capital*

Shareholders	Ending balance		Beginning balance	
	Amount	Rate	Amount	Rate
F.I.T Group., JSC	808,572,230,000	41.07%	808,572,230,000	41.07%
Other shareholders	1,160,017,020,000	58.93%	1,160,017,020,000	58.93%
<b>Total</b>	<b>1,968,589,250,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,968,589,250,000</b>	<b>100%</b>

*b) Shares*

	Ending balance	Beginning balance
	Shares	Shares
- Number of ordinary shares registered to be issued	196,858,925	196,858,925
- Number of ordinary shares already sold to the public	196,858,925	196,858,925
- Number of outstanding ordinary shares	196,858,925	196,858,925
Face value per outstanding share (VND)	10,000	10,000

## 21. OFF BALANCE SHEET ITEMS

	Ending balance	Beginning balance
US Dollar ( USD)	53.26	59.86
Euro (EUR)	31.35	39.52

## 22. NET SALES

	Current period	Previous period
	VND	VND
Sales of investment property	25,000,000	27,000,000
<b>Total</b>	<b>28,513,677</b>	<b>27,000,000</b>
<b>Net sales</b>	<b>28,513,677</b>	<b>27,000,000</b>

## NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

## 23. FINANCIAL INCOME

	Current period	Previous period
	VND	VND
Bank deposit interests, loan interest	4,416,813,098	648,182,773
Exchange gain	5,857,561	16,887
Investment cooperation profit	3,957,701,113	8,180,128,353
<b>Total</b>	<b>8,380,371,772</b>	<b>8,828,328,013</b>

## 24. FINANCIAL EXPENSES

	Current period	Previous period
	VND	VND
Loan interest expenses	3,688,359,175	-
Provision for/ (Reversal) of provision for investment loss	54,001,379	(1,786,242,759)
Investment cooperation costs	1,116,357,659	-
Exchange loss	9,000	1,387
Exchange loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	-	54,989,540
<b>Total</b>	<b>4,858,727,213</b>	<b>(3,517,494,591)</b>

## 25. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Current period	Previous period
	VND	VND
Employees	213,358,833	146,398,935
Depreciation/ (amortization) of fixed assets	32,499,999	32,499,999
Taxes, fees and legal fees	116,485,731	121,488,737
External services hired	232,399,791	153,002,535
Other expenses	7,821,757	30,000,000
<b>Total</b>	<b>602,566,111</b>	<b>483,390,206</b>

## 26. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Current period	Previous period
	VND	VND
Accounting profit before tax	2,947,591,585	11,889,432,398
Adjustment for taxable income	113,822,235	44,922,640
- Increases	113,822,235	44,922,640
Exchange gain/loss due to revaluation of ending balances of monetary items in foreign currencies	5,822,235	(77,360)
Invalid expenses	108,000,000	45,000,000
<b>Income subject to tax</b>	<b>3,061,413,820</b>	<b>11,934,355,038</b>
<b>Total taxable income</b>	<b>3,061,413,820</b>	<b>11,934,355,038</b>
Tax rate	20%	20%
<b>Current corporate income tax</b>	<b>612,282,764</b>	<b>2,386,871,008</b>
<b>Total current corporate income tax</b>	<b>609,953,870</b>	<b>2,029,622,456</b>

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**27. OTHER INFORMATION****27.1 RELATED PARTIES INFORMATION****a) Related parties**

No.	Company name	Relationship
1	F.I.T Group., JSC	Holding Company (*)
2	Westfood Exporting and Processing JSC.	Subsidiary level 1
3	FIT Consumer JSC.	Subsidiary level 1
4	Nong Tin Seed Corporation	Subsidiary level 1
5	TSC Seeds JSC.	Subsidiary level 1
6	Westfood Hau Giang JSC.	Subsidiary level 2
7	Khanh Hoa Mineral Water JSC.	Subsidiary level 2
8	Cuu Long Pharmaceutical JSC.	Same Holding Company
9	Benovas Pharmaceutical JSC.	Same Holding Company
10	F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.	Same Holding Company
11	F.I.T Land Investment JSC.	Same Holding Company
12	VPC - Sai Gon Pharmaceutical Co., Ltd.	Same Holding Company
13	Benovas Oncology JSC.	Same Holding Company
14	Benovas Medical Devices JSC.	Same Holding Company
15	Pharmaceutical and Medical Equipment Production Trading and Import-Export Joint Venture Company	Same Holding Company
16	Charlotte Real Estate Investment & Development JSC.	Same Holding Company
17	Tay Do Cuu Long Investment Joint Stock Company	Associate of Holding company
18	FIT Cosmetics JSC.	Associate of the subsidiary, related party of member of the Board of Management
19	Today Cosmetics JSC.	Related party of member of the Board of Control
20	Advanced Link Technology for Communication JSC.	Related party of member of the Board of Management
21	Goda Green Technology JSC.	Related party of member of the Board of Management
22	Member of the Board of Management and the Board of Directors	Significant influence

(\*) The voting rate of F.I.T Group., JSC (F.I.T) in TSC only reached 41.07%, however, F.I.T is still the holding company of TSC because F.I.T has the right to cast the majority of votes at meetings of the Board of Management or equivalent management level.

## NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

## b) Income of the Board of Management, Board of Supervisors and Board of Directors

	Current period	Previous period
	VND	VND
- Income of the Board of Management, Board of Supervisors	126,000,000	108,000,000
<i>Income of the Board of Management</i>	<i>96,000,000</i>	<i>78,000,000</i>
Mr. Nguyen Trong Thanh	24,000,000	24,000,000
Ms. Nguyen Thi Minh Nguyet	18,000,000	18,000,000
Ms. Vo Thi Hong Tham	18,000,000	18,000,000
Mr. Le Viet Cuong	18,000,000	18,000,000
Ms. Can Thi Bich	18,000,000	-
<i>Income of the Board of Supervisors</i>	<i>30,000,000</i>	<i>30,000,000</i>
Mr. Nguyen Anh Tuan	12,000,000	12,000,000
Mr. Pham Ngoc Hung	9,000,000	9,000,000
Ms. Pham Thi Thuong	9,000,000	9,000,000
- Income of the Board of Directors	46,765,083	16,750,001
Ms. Vo Thi Hong Tham	46,765,083	16,750,001
Total	<u>172,765,083</u>	<u>124,750,001</u>

**NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)**

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

**c) Transaction with related parties**

Company	Relationship	Current period VND	Previous period VND
<b>FIT Cosmetics JSC.</b>	Associate of the subsidiary		
- Investment cooperation profit		-	140,547,945
<b>Today Cosmetics JSC.</b>	Related party of member of the Board of Supervisors		
- Investment cooperation profit		51,942,036	726,762,327
<b>F.I.T Group., JSC</b>	Holding Company		
- Office rental, parking fee, electricity		88,275,633	80,405,433
<b>Westfood Exporting and Processing JSC.</b>	Subsidiary		
- Property Rental Revenue		-	27,000,000
- Loan profit		20,657,536	625,068,493
<b>F.I.T Land Investment JSC.</b>	Same Holding Company		
- Investment cooperation profit		-	869,917,807
<b>F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.</b>	Same Holding Company		
- Investment cooperation profit		3,950,178,373	727,476,164
<b>Công ty Cổ phần FIT Consumer</b>			
- Investment cooperation profit		7,522,740	-

**d) Balance with related parties**

Company	Relationship	Ending balance VND	Beginning balance VND
<b>Westfood Exporting and Processing JSC.</b>	Subsidiary		
- Receivables for loans		-	29,000,000,000
- Interest on loans		-	3,864,917,806

NOTES TO SEPARARE FINANCIAL STATEMENTS (Cont.)

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

d) Balance with related parties (cont.)

<b>F.I.T Group., JSC</b>	Holding Company		
- Repayment of investment cooperation principal		72,800,000,000	
- Repayment of investment cooperation profit		996,830,137	
- Payment to supplier		88,275,633	-
<b>Today Cosmetics JSC.</b>	Related party of member of the Board of Supervisors		
- Receivables for loans		45,896,111,111	41,835,000,000
- Receivables for investment cooperation profit		6,737,057,393	6,737,057,393
- Interest on loans		26,938,420	-
<b>FIT Cosmetics JSC.</b>	Associate of the subsidiary		
- Receivables for loans		70,974,000,000	70,974,000,000
- Receivables for investment cooperation profit		1,179,945,205	1,179,945,205
<b>F.I.T Viet Nam Trading and Import Export Co., Ltd.</b>	Same Holding Company		
- Receivables for investment cooperation principal		250,000,000,000	300,000,000,000
- Receivables for investment cooperation profit		2,730,410,960	6,701,232,872
<b>FIT Consumer JSC.</b>	Same Holding Company		
- Receivables for investment cooperation principal		2,500,000,000	-
- Receivables for investment cooperation profit		7,522,740	-
<b>Cuu Long Pharmaceutical JSC.</b>	Same Holding Company		
- Trade receivables		-	24,500,000

27.2 COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Statement of Financial position are figures on the audited Separate Statement of Financial position as of 31 December 2025.

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



**Võ Thị Hồng Tham**  
General Director

Can Tho, 20 April 2026

**Le Thi Thuong**  
Chief Accountant

**Le Thi Thuong**  
Prepared by