

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý III năm 2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

---

**MỤC LỤC**

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....	1-2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 .....	7-38

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý III năm 2021

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2017, thay đổi lần 28 số 0102182140 ngày 27/7/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán FIT.

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

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

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó chủ tịch
Ông Kiều Hữu Dũng	Thành viên
Ông Cao Trọng Hoan	Thành viên
Ông Phan Minh Sáng	Thành viên
Ông Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập
Ông Bùi Tuấn	Thành viên độc lập

##### **Ban Tổng Giám Đốc**

Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám Đốc
---------------------------	---------------

##### **Ban Kiểm soát**

Ông Ninh Việt Tiến	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 22/04/2021)
Ông Nguyễn Quang Huy	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 22/04/2021)
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên

##### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt - Tổng Giám đốc.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp)**

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Minh Nguyệt** 

**Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>982.859.988.369</b>	<b>889.798.505.825</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.213.337.148	117.917.536
1. Tiền	111		10.213.337.148	117.917.536
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	859.035.624.670	789.330.436.897
1. Chứng khoán kinh doanh	121		89.081.630.613	49.424.177.980
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán	122		(5.413.519.534)	(87.254.674)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		775.367.513.591	739.993.513.591
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		112.076.861.601	100.140.468.450
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	6.438.407.425	5.777.534.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	913.087.595	494.270.990
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	105.086.741.030	94.230.037.583
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(361.374.449)	(361.374.449)
IV. Hàng tồn kho	140		1.380.000.000	-
1. Hàng tồn kho	141		1.380.000.000	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		154.164.950	209.682.942
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	135.689.677	114.382.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	95.300.702
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		18.475.273	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.156.917.002.047</b>	<b>2.241.121.325.830</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.014.500.000	1.014.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	1.014.500.000	1.014.500.000
II. Tài sản cố định	220		25.588.070.041	26.924.486.116
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	16.175.397.216	17.511.813.291
- Nguyên giá	222		26.897.781.360	26.790.770.680
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.722.384.144)	(9.278.957.389)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	9.412.672.825	9.412.672.825
- Nguyên giá	228		9.618.372.825	9.618.372.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(205.700.000)	(205.700.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	38.997.378.770	39.802.483.535
- Nguyên giá	231		44.704.785.906	44.704.785.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.707.407.136)	(4.902.302.371)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.090.885.165.324	2.173.182.856.175
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.105.841.735.575	2.193.770.036.914
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(14.956.570.251)	(20.587.180.739)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		431.887.912	197.000.004
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	431.887.912	197.000.004
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.139.776.990.416</b>	<b>3.130.919.831.655</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			30/09/2021	01/01/2021
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>159.510.710.789</b>	<b>220.213.373.118</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>159.510.710.789</b>	<b>217.668.373.118</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.426.682.595	254.283.777
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		208.861.153	11.189.845
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	15.828.835.446	1.115.534.635
4. Phải trả người lao động	314		1.964.566.301	1.288.210.249
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	2.140.626.150	5.726.475.169
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		198.331.986	126.283.994
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	114.474.961.910	111.225.832.161
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	18.179.891.246	92.535.209.286
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.087.954.002	5.385.354.002
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>2.545.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	-	2.545.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.980.266.279.627</b>	<b>2.910.706.458.537</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>2.980.266.279.627</b>	<b>2.910.706.458.537</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.554.427.470.000	2.547.302.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.554.427.470.000	2.547.302.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		70.045.649.714	70.045.649.714
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		354.906.307.500	292.471.486.410
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		292.824.658.664	280.923.467.654
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		62.081.648.836	11.548.018.756
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>3.139.776.990.416</b>	<b>3.130.919.831.655</b>



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Thị Nga

Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương

Người lập biểu



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCI Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

**MÃ SỐ B2a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	20	3.540.909.909	51.072.541.649	10.892.708.057	62.067.574.880
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1)	10		3.540.909.909	51.072.541.649	10.892.708.057	62.067.574.880
3. Giá vốn hàng bán	11	21	2.057.507.504	49.447.255.733	6.613.091.659	54.624.259.312
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.483.402.405	1.625.285.916	4.279.616.398	7.443.315.568
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	15.850.684.542	12.046.096.155	115.863.328.071	39.281.313.406
6. Chi phí tài chính	22	23	4.371.574.933	9.398.447.293	12.841.227.971	16.286.198.869
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.155.731.659	849.695.035	7.310.679.181	4.498.818.106
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	8.084.760.471	6.083.806.324	29.348.519.683	17.038.333.585
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		4.877.751.543	(1.810.871.546)	77.953.196.815	13.400.096.520
9. Thu nhập khác	31		60.247.916	895.947.874	203.339.431	1.516.682.994
10. Chi phí khác	32		42.449.755	889.559.340	305.694.706	1.350.885.424
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		17.798.161	6.388.534	(102.355.275)	165.797.570
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.895.549.704	(1.804.483.012)	77.850.841.540	13.565.894.090
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.020.515.434	(369.343.094)	15.769.192.704	2.167.219.247
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		3.875.034.270	(1.435.139.918)	62.081.648.836	11.398.674.843
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		15	(6)	243	45



*(Handwritten signature)*

Nguyễn Thị Nga  
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	77.850.841.540	13.565.894.090
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	2.248.531.520	3.116.853.962
- Các khoản dự phòng	3	(304.345.628)	(1.172.857.055)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(94.884.031.598)	(35.924.733.579)
- Chi phí lãi vay	6	7.310.679.181	4.498.818.106
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(7.778.324.985)	(15.916.024.476)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(952.797.097)	2.480.938.285
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.380.000.000)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.338.091.298	52.845.172.477
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(256.195.345)	(103.278.950)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(39.657.452.633)	(7.883.745.311)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(7.385.038.237)	(4.805.959.009)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.184.696.981)	(3.013.575.874)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(297.400.000)	(98.250.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(56.553.813.980)</b>	<b>23.505.277.142</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(107.010.680)	(1.082.306.226)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	46.881.493.345
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.552.115.000.000)	(2.446.656.369.863)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.516.741.000.000	2.574.076.719.600
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(97.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	137.404.670.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	34.500.892.312	33.357.463.086
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>136.424.551.632</b>	<b>109.076.999.942</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	7.125.000.000	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.163.869.676.487	1.656.646.456.663
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.240.769.994.527)	(1.791.519.311.302)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(69.775.318.040)</b>	<b>(134.872.854.639)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>10.095.419.612</b>	<b>(2.290.577.555)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>117.917.536</b>	<b>3.486.351.810</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)</b>	<b>70</b>	<b>10.213.337.148</b>	<b>1.195.774.255</b>



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám Đốc  
Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Thị Nga  
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Ngành nghề kinh doanh chính của công ty gồm:

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

#### **1.2 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

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

#### **1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

Tại ngày 30/09/2021, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết chi tiết như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên công ty</b>	<b>Trụ sở chính</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động chính</b>
			%	%	
<b>Công ty con cấp 1</b>					
1.	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100%	100%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
2.	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Cần Thơ	51,03%	51,03%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp
3.	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	72,07%	72,07%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
4.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	Hà Nội	99,69%	99,69%	Kinh doanh bất động sản

**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 (Tiếp theo)**

**1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (Tiếp)**

Thông qua công ty con cấp 1, Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
<b>Công ty con cấp 2</b>				
1. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Cần Thơ	48,92%	95,87%	Chế biến nông sản
2. Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	50,01%	99,74%	Kinh doanh hạt giống
3. Công ty CP FIT Consumer	HCM	59,88%	100%	Kinh doanh hàng tiêu dùng
4. Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	HCM	39,63%	77,67%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
5. Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	48,34%	98,00%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
6. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	36,76%	51,00%	- Giới thiệu thuốc
7. Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Vĩnh Long	72,07%	100%	- Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
8. Công ty CP Dược phẩm Benovas	HCM	72,03%	99,93%	- Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
9. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	72,07%	100%	- Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
10. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Hà Nội	39,64%	55%	- Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
11. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	32,78%	78,85%	- Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
<b>Công ty liên kết</b>				
1. Công ty CP FIT Cosmetics	HCM	29,33%	49,00%	- Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm
2. Công ty CP Mũi Dinh Ecopark	Ninh Thuận	49,84%	50%	- Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống, vải, hàng may sẵn...



## 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.

### 2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

#### 2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

#### 2.3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 riêng.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng 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.

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

#### 3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

##### **Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính* : Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

*Nợ phải trả tài chính* : Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

##### **Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày Báo cáo tài chính riêng.



## 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.

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

##### ***Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý (Tiếp theo)***

Như đã trình bày ở trên, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) Công cụ tài chính (trừ khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

#### 3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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 bán chứng khoán kinh doanh. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán có giá trị thị trường bị giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Đối với cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (Upcom) thì giá trị hợp lý được xác định là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Đối với các chứng khoán chưa đăng ký giao dịch trên thị trường, 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản đầu tư khác.



## 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.*

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

##### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định hiện hành.

##### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty con, ông ty liên kết, liên doanh***

- Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư.

- Công ty liên doanh: Là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh. D253

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và các quy định kế toán hiện hành.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính.

##### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.



## 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.

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào 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.

#### 3.5 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### 3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

##### Số năm sử dụng

Phương tiện vận tải	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2-3
Nhà cửa, vật kiến trúc	25-50

#### 3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Với Quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài không tiến hành trích khấu hao.

#### 3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 - 47 năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜI DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được sử dụng giống như các tài sản hác, bắt đầu từ khi tài sản ở trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### 3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ chờ phân bổ. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm.

#### 3.11 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ 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 Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

#### 3.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

#### 3.13 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

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

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

#### 3.14 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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 nợ phải thu: tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.



## 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.*

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.14 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ (Tiếp theo)

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

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

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.

#### 3.15 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**

Được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### **Doanh thu 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 có quyền nhận.

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.



## 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.*

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### 3.16 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Trong kỳ, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### 3.17 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị số thuế thu nhập hiện hành và số thuế thu nhập hoãn lại.

##### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

##### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi: Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định về thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 3.18 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

## **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.*

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

#### **3.18 CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### **4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	VND	VND
Tiền mặt	233.800	19.355.266
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.213.103.348	98.562.270
<b>Cộng</b>	<b>10.213.337.148</b>	<b>117.917.536</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng (*) VND	Giá trị hợp lý VND
Chứng khoán kinh doanh	<b>89.081.630.613</b>		<b>(5.413.519.534)</b>	<b>49.424.177.980</b>
Tổng giá trị cổ phiếu	<b>89.081.630.613</b>		<b>(5.413.519.534)</b>	<b>19.667.328.661</b>
- Giá trị cổ phiếu đã được niêm yết	81.581.630.613	76.168.111.079	(5.413.519.534)	10.302.201.028
- Giá trị cổ phiếu giao dịch trên sàn Upcom	-	-	-	1.865.127.633
- Giá trị cổ phiếu chưa niêm yết	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000
- Trái phiếu	-	-	-	<b>29.756.849.319</b>

Ghi chú:

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

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

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (Upcom) thì giá trị chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

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

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>775.367.513.591</b>	<b>775.152.369.863</b>	<b>739.993.513.591</b>	<b>739.778.369.863</b>
a) Ngân hạn	<b>775.367.513.591</b>	<b>775.152.369.863</b>	<b>739.993.513.591</b>	<b>739.778.369.863</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	316.187.369.863	316.187.369.863	172.681.369.863	172.681.369.863
- Trái phiếu	67.000.000.000	67.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác	392.180.143.728	391.965.000.000	547.312.143.728	547.097.000.000
+ Khoản đầu tư vào tổ chức (**)	391.965.000.000	391.965.000.000	547.097.000.000	547.097.000.000
<i>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</i>	<i>184.000.000.000</i>	<i>184.000.000.000</i>	-	-
<i>Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam</i>	<i>105.000.000.000</i>	<i>105.000.000.000</i>	<i>105.000.000.000</i>	<i>105.000.000.000</i>
<i>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</i>	<i>74.165.000.000</i>	<i>74.165.000.000</i>	<i>220.283.000.000</i>	<i>220.283.000.000</i>
<i>Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	-	-
<i>Công ty CP đầu tư và thương mại Phố Hiến Việt Nam</i>	<i>13.800.000.000</i>	<i>13.800.000.000</i>	<i>70.339.000.000</i>	<i>70.339.000.000</i>
- Các tổ chức khác	-	-	<i>151.475.000.000</i>	<i>151.475.000.000</i>
+ Khoản đầu tư vào cá nhân	215.143.728	-	215.143.728	-
<i>Nguyễn Trương Ban</i>	<i>215.143.728</i>	-	<i>215.143.728</i>	-

Ghi chú:

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các Ngân hàng Thương mại, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 4.6%/năm đến 8.25%/năm.

(\*\*) Số dư đầu tư ngắn hạn vào các tổ chức tại 30/09/2021 bao gồm Các hợp đồng hợp tác đầu tư với thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng. Mục đích hợp tác là đầu tư nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua việc hợp tác đầu tư trong lĩnh vực tài chính. Công ty được hưởng lãi suất cố định từ 5,1%/năm đến 9,5%/năm không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

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

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư tài chính dài hạn	2.105.841.735.575	(14.956.570.251)	2.193.770.036.914	(20.587.180.739)
- Đầu tư vào công ty con	2.105.841.735.575	(14.956.570.251)	2.193.770.036.914	(20.587.180.739)
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ	792.664.788.615	-	880.593.089.954	-
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
+ Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	319.000.000.000	-	319.000.000.000	-
+ Công ty CP FIT Consumer	237.610.000.000	(14.956.570.251)	237.610.000.000	(20.587.180.739)
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:

	30/09/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
	%	%	%	%
<b>Công ty con</b>				
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100%	100%	100%	100%
- Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp (*) Cần Thơ	51,03%	51,03%	56,69%	56,69%
- Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	72,07%	72,07%	74,61%	74,61%
- Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	99,69%	99,69%	99,69%	99,69%
- Công ty CP FIT Consumer	100,00%	59,88%	92,50%	64,49%

(\*) Trong kỳ công ty giảm tỉ lệ đầu tư vào công ty CP Vật Tư Kỹ Thuật Nông Nghiệp Cần Thơ là 5,66%

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.438.407.425</b>	<b>(99.436.958)</b>	<b>5.777.534.326</b>	<b>(99.436.958)</b>
- Công ty CP FIT Cosmetics	4.118.914.240	-	3.367.072.240	-
- Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	571.685.001	-	284.608.824	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	494.779.181	-	804.110.446	-
- Đối tượng khác	1.253.029.003	(99.436.958)	1.321.742.816	(99.436.958)
<b>Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>6.188.217.514</b>		<b>5.516.806.827</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.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>105.086.741.030</b>	<b>(46.793.763)</b>	<b>94.230.037.583</b>	<b>(46.793.763)</b>
+ Phải thu về lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay	9.854.207.532	-	6.084.489.782	-
- Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	8.039.172.246	-	2.571.914.435	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.504.679.122	-	3.131.780.826	-
- Các đối tượng khác	310.356.164	-	380.794.521	-
+ Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	21.158.533.997	-	14.021.481.122	-
- Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt	10.986.164.385	-	3.525.410.959	-
- Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T	8.883.163.585	-	5.905.252.002	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	1.275.205.479	-	-	-
- Các đối tượng khác	14.000.548	-	4.590.818.161	-
+ Tạm ứng	77.887.950	-	167.078.416	-
+ Ký quỹ, ký cược	54.800.000	-	54.800.000	-
+ Phải thu khác	73.941.311.551	(46.793.763)	73.902.188.263	(46.793.763)
- Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam (**)	59.859.907.000	-	59.859.907.000	-
- Công ty CP Đầu tư Trí Việt (**)	13.995.487.500	-	13.995.487.500	-
- Đối tượng khác	85.917.051	(46.793.763)	46.793.763	(46.793.763)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.014.500.000</b>	<b>-</b>	<b>1.014.500.000</b>	<b>-</b>
+ Ký cược, ký quỹ	1.014.500.000	-	1.014.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>106.101.241.030</b>	<b>(46.793.763)</b>	<b>95.244.537.583</b>	<b>(46.793.763)</b>

Ghi chú:

(\*) Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư chủ yếu là trích trước lãi của các hợp đồng hợp tác đầu tư.

(\*\*) Số dư gốc còn phải thu của các hợp đồng hợp tác kinh doanh đã tắt toán, thời hạn thanh toán 01 năm từ thời điểm tắt toán.

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>913.087.595</b>	<b>494.270.990</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Golf quốc gia Việt Nam	374.022.000	-
- Công ty TNHH Oreen Việt Nam	170.786.000	-
- Các đối tượng khác	368.279.595	494.270.990

**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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>135.689.677</b>	<b>114.382.240</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	10.406.316	49.063.131
- Các khoản khác	125.283.361	65.319.109
<b>b) Dài hạn</b>	<b>431.887.912</b>	<b>197.000.004</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	57.091.511	42.451.556
- Các khoản khác	374.796.401	154.548.448
	<b>567.577.589</b>	<b>311.382.244</b>

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	15.511.904.026	4.810.684.000	6.468.182.654	26.790.770.680
- Tăng/giảm khác	-	-	107.010.680	107.010.680
Tại ngày cuối kỳ	15.511.904.026	4.810.684.000	6.575.193.334	26.897.781.360
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	(1.344.419.720)	(3.830.853.100)	(4.103.684.569)	(9.278.957.389)
- Khấu hao trong kỳ	(290.780.748)	(134.984.715)	(1.017.661.292)	(1.443.426.755)
Tại ngày cuối kỳ	(1.635.200.468)	(3.965.837.815)	(5.121.345.861)	(10.722.384.144)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	14.167.484.306	979.830.900	2.364.498.085	17.511.813.291
Tại ngày cuối kỳ	13.876.703.558	844.846.185	1.453.847.473	16.175.397.216

- Nguyên giá Tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.067.572.771VNĐ.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 13.876.703.558 VNĐ

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	205.700.000	9.618.372.825
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	205.700.000	9.618.372.825
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	-	(205.700.000)	(205.700.000)
Tại ngày Cuối kỳ	-	(205.700.000)	(205.700.000)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	-	9.412.672.825
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	-	9.412.672.825

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 205.700.000 VNĐ.

- Giá trị TSCĐ còn lại dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 9.412.672.825 VNĐ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	30/09/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>44.704.785.906</b>	-	-	<b>44.704.785.906</b>
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	31.826.085.906	-	-	31.826.085.906
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	-	-	12.878.700.000
<b>GIA TRỊ HAO MÓN LUY KẾ</b>	<b>(5.707.407.136)</b>	<b>(805.104.765)</b>	-	<b>(4.902.302.371)</b>
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	(3.353.261.125)	(596.636.604)	-	(2.756.624.521)
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	(2.354.146.011)	(208.468.161)	-	(2.145.677.850)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>38.997.378.770</b>	<b>(805.104.765)</b>	-	<b>39.802.483.535</b>
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	28.472.824.781	(596.636.604)	-	29.069.461.385
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	10.524.553.989	(208.468.161)	-	10.733.022.150

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 28.472.824.781 VNĐ.

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 30/09/2021 cần được trình bày.

Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do chưa đủ cơ sở nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2021 chưa được trình bày trên Báo cáo tài chính.

**13. NỢ QUÁ HẠN**

	30/09/2021		01/01/2021	
	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>99.436.958</b>	-	<b>99.436.958</b>	-
Công ty CP chứng khoán Hòa Bình	45.536.958	-	45.536.958	-
Trịnh Xuân Sơn	53.900.000	-	53.900.000	-
<b>2/ Phải thu khác</b>	<b>46.793.763</b>	-	<b>46.793.763</b>	-
Nguyễn Trương Ban	46.793.763	-	46.793.763	-
<b>3/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>215.143.728</b>	-	<b>215.143.728</b>	-
Nguyễn Trương Ban	215.143.728	-	215.143.728	-
<b>Cộng</b>	<b>361.374.449</b>	-	<b>361.374.449</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.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.426.682.595</b>	<b>1.426.682.595</b>	<b>254.283.777</b>	<b>254.283.777</b>
- Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam	888.800.000	888.800.000	3.799.999	3.799.999
- Công ty CP FIT Cosmetics	513.114.598	513.114.598	16.327.101	16.327.101
- Phải trả khác	24.767.997	24.767.997	234.156.677	234.156.677
<b>Cộng</b>	<b>1.426.682.595</b>	<b>1.426.682.595</b>	<b>254.283.777</b>	<b>254.283.777</b>
<b>Trong đó: phải trả người bán là bên liên quan</b>	<b>513.114.598</b>	<b>513.114.598</b>	<b>16.327.101</b>	<b>16.327.101</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Phải nộp	30/09/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	134.396.315	1.888.850.108	1.754.453.793	-
- Thuế TNDN	15.635.962.119	15.769.192.704	1.184.696.981	1.051.466.396
- Thuế TNCN	58.477.012	1.260.508.537	1.266.099.764	64.068.239
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.754.784	5.754.784	-
<b>Cộng</b>	<b>15.828.835.446</b>	<b>18.924.306.133</b>	<b>4.211.005.322</b>	<b>1.115.534.635</b>

  

Phải thu	30/09/2021	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu trong kỳ	01/01/2021
	VND	VND	VND	VND
- Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	18.475.273	18.475.273	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.475.273</b>	<b>18.475.273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.140.626.150</b>	<b>5.726.475.169</b>
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	22.903.584	97.262.640
- Trích trước lợi nhuận hợp tác đầu tư	537.932.560	4.639.415.797
- Các khoản khác	1.402.053.453	812.060.179



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

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

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>114.474.961.910</b>	<b>111.225.832.161</b>
- Kinh phí công đoàn	201.609.880	180.396.905
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	573.747.816	611.024.730
- Các khoản phải trả về hợp tác đầu tư (*)	111.497.144.153	110.420.361.272
- Các khoản phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư (*)	2.183.060.607	-
- Các khoản phải trả khác	19.399.454	14.049.254
<b>Cộng</b>	<b>114.474.961.910</b>	<b>111.225.832.161</b>

(\*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-10042020/HTDT/MD-FIT ngày 10/04/2020 và 04-25082020/HTDT/MD-FIT ngày 25/08/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và Công ty Cổ phần Mũi Dinh, thời hạn hợp tác là 12 tháng.

Mục đích hợp tác nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua việc hợp tác đầu tư trong thị trường Bất động sản Việt Nam. Bên góp vốn sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận cố định là 6%/năm mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hoạt động hợp tác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội**MẪU SỐ B 09a-DN**Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.***18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	30/09/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giảm VND	Tăng VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>18.179.891.246</b>	<b>18.179.891.246</b>	<b>(2.240.769.994.527)</b>	<b>2.166.414.676.487</b>	<b>92.535.209.286</b>	<b>92.535.209.286</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>13.089.391.246</i>	<i>13.089.391.246</i>	<i>(2.233.133.494.527)</i>	<i>2.163.869.676.487</i>	<i>82.353.209.286</i>	<i>82.353.209.286</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	13.089.391.246	13.089.391.246	(946.122.747.853)	911.954.505.423	47.257.633.676	47.257.633.676
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	(1.257.010.746.674)	1.231.915.171.064	25.095.575.610	25.095.575.610
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	-	-	(30.000.000.000)	20.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>5.090.500.000</b>	<b>5.090.500.000</b>	<b>(7.636.500.000)</b>	<b>2.545.000.000</b>	<b>10.182.000.000</b>	<b>10.182.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.090.500.000	5.090.500.000	(7.636.500.000)	2.545.000.000	10.182.000.000	10.182.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.545.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>2.545.000.000</b>	<b>2.545.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	(2.545.000.000)	-	2.545.000.000	2.545.000.000

Ghi chú:

(\*) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2021/2268539/HETC ngày 26/03/2021 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 50 tỷ VND, thời hạn hợp đồng ngày 25/03/2022, thời hạn thấu chi tối đa 59 ngày và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 4,9%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 11/2021/HETG.TX ngày 26/02/2021 kỳ hạn 367 ngày giá trị 25 tỷ VND và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 73/2020/HBTG.TX ngày 14/02/2020; Công văn về việc quay vòng hợp đồng tiền gửi số 0269/BIDV.TX-KHDN3 ngày 05/03/2021 của hợp đồng tiền gửi số 73/2020/HBTG.TX ngày 14/02/2020 kỳ hạn 385 ngày giá trị 25 tỷ VND



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi	Quỹ đầu tư phát triển		LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND			VND	VND		
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	-	-	<b>886.852.413</b>	<b>280.923.467.654</b>	<b>2.899.158.439.781</b>	
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	11.548.018.756	11.548.018.756	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	-	-	<b>886.852.413</b>	<b>292.471.486.410</b>	<b>2.910.706.458.537</b>	
- Tăng vốn trong kỳ (*)	7.125.000.000	-	-	-	-	-	7.125.000.000	
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	62.081.648.836	62.081.648.836	
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	353.172.254	353.172.254	
<b>Số dư tại ngày 30/09/2021</b>	<b>2.554.427.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	-	-	<b>886.852.413</b>	<b>354.906.307.500</b>	<b>2.980.266.279.627</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MÃU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Ghi chú:

(\*) Trong kỳ, Công ty tăng vốn do phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Theo Nghị quyết số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 09/07/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty, chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T
2	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
4	Phương thức phát hành	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty
5	Đối tượng phát hành	Cán bộ nhân viên/Người lao động trong Công ty và các Công ty thành viên của Công ty
6	Vốn điều lệ hiện tại	2.547.302.470.000 đồng
7	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	254.730.247 cổ phiếu
8	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành theo hình thức ESOP	8.000.000 cổ phiếu
9	Giá bán	10.000 đồng/cổ phiếu
10	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo chương trình ESOP (tính theo mệnh giá)	80.000.000.000 đồng
11	Hạn chế chuyển nhượng	Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành
12	Chuyển nhượng quyền mua	Người lao động không được chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
13	Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu	Từ ngày 21/09/2021
14	Ngày hoàn thành đợt chào bán	Ngày 05/10/2021

- Số lượng cổ phiếu đã được người lao động mua và nộp tiền tính đến hết ngày 30/09/2021 là: 712.500 cổ phiếu;

- Số lượng cổ phiếu đã được người lao động mua và nộp tiền tính đến hết ngày 04/10/2021 là: 7.705.500 cổ phiếu;

- Số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối là: 294.500 cổ phiếu được phân phối cho 01 (một) người lao động (đã nộp tiền trong ngày 05/10/2021)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Tỉ lệ %	Giá trị VND	Tỉ lệ %
- Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm (*)	1.299.124.230.000	50,9%	1.299.124.230.000	51,0%
- Cổ đông khác	1.255.303.240.000	49,1%	1.248.178.240.000	49,0%
<b>Cộng</b>	<b>2.554.427.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>100%</b>

**Ghi chú:**

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm đang đăng ký bán 50 triệu cổ phiếu FIT do CTCP Tập đoàn F.I.T phát hành để cơ cấu lại danh mục đầu tư. Giao dịch thực hiện theo phương thức khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận từ 29/09/2021 đến 28/10/2021. Đến thời điểm hiện tại, kết quả của giao dịch bán cổ phiếu nói trên chưa được công bố.

**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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>2.554.427.470.000</b>	<b>2.547.302.470.000</b>
- Vốn góp đầu kỳ	2.547.302.470.000	2.547.302.470.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	7.125.000.000	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	2.554.427.470.000	2.547.302.470.000
<b>Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**19.4. Cổ phiếu**

	30/09/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	262.730.247	254.730.247
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	255.442.747	254.730.247
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	255.442.747	254.730.247
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	254.730.247	254.730.247
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	254.730.247	254.730.247
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**20. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.896.648.973	4.817.456.549
- Doanh thu cho thuê BĐS	5.996.059.084	11.037.287.744
- Doanh thu bán BĐS	-	46.212.830.587
<b>Cộng</b>	<b>10.892.708.057</b>	<b>62.067.574.880</b>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.892.708.057</b>	<b>62.067.574.880</b>
Trong đó doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 26)	8.964.089.612	10.097.423.277

**21. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.565.058.391	2.551.687.308
- Giá vốn cho thuê BĐS	4.048.033.268	5.366.946.986
- Giá vốn kinh doanh BĐS	-	46.705.625.018
<b>Cộng</b>	<b>6.613.091.659</b>	<b>54.624.259.312</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.

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.742.186.353	10.574.912.690
- Lãi bán các khoản đầu tư	70.455.665.134	2.863.785.396
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.000	5.781.825.850
- Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	31.665.467.584	20.060.789.470
<b>Cộng</b>	<b>115.863.328.071</b>	<b>39.281.313.406</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) VND
- Chi phí lãi vay	7.310.679.181	4.498.818.106
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	342.750.067	8.004.799.613
- Dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(304.345.628)	(1.172.857.055)
- Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư	4.927.622.059	4.921.214.655
- Chi phí tài chính khác	564.522.292	34.223.550
<b>Cộng</b>	<b>12.841.227.971</b>	<b>16.286.198.869</b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) VND
- Chi phí nhân công	9.467.708.152	7.221.119.465
- Chi phí đồ dùng văn phòng	50.888.430	48.312.114
- Chi phí khấu hao TSCĐ	983.361.412	1.126.153.423
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.538.718.617	5.384.029.055
- Chi phí khác	1.307.843.072	3.258.719.528
<b>Cộng</b>	<b>29.348.519.683</b>	<b>17.038.333.585</b>

**25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) VND
- Chi phí nhân công	12.032.766.543	9.772.806.773
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.248.531.520	3.116.853.962
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.372.470.207	8.811.975.300
- Chi phí khác	1.307.843.072	49.960.956.862
<b>Cộng</b>	<b>35.961.611.342</b>	<b>71.662.592.897</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.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	77.850.841.540	13.565.894.090
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	829.498.395	(2.729.797.856)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(9.000)	(5.781.825.850)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	829.507.395	3.052.027.994
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>78.680.339.935</b>	<b>10.836.096.234</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>	<b>15.736.067.987</b>	<b>2.167.219.247</b>
Điều chỉnh thuế TNDN năm 2020	33.124.717	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>15.769.192.704</b>	<b>2.167.219.247</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. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****27.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty đã được công bố chi tiết như sau:**

<u>Tên Công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Công ty con cấp 1
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
Công ty CP Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
Công ty CP FIT Consumer	Công ty con cấp 2
Công ty CP Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Công ty con cấp 2
Công ty CP Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty CP Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết
Công ty CP Mũi Dinh Ecopark	Công ty liên kết
Công ty CP đầu tư Dững Tâm (*)	Công ty mẹ
Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP đầu tư KD	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Vega City	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Bắc Thủ Đô	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP FCE Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Xuất Nhập khẩu TH Nam Sài Gòn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư phát triển CN Cao Việt Mỹ	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty CP đầu tư – xây dựng và KD Nhà Sài Gòn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty cổ phần Cảnh Viên	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT

**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. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)****27.2 Tại ngày 30/09/2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau**

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>		
Hợp tác đầu tư	184.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	494.779.181	804.110.446
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.275.205.479	-
<b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b>		
Phải thu khách hàng	571.685.001	284.608.824
<b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>		
Hợp tác đầu tư	-	6.475.000.000
Phải thu khách hàng	4.375.451.240	3.623.609.240
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	1.349.802.738
Phải trả người bán	513.114.598	16.327.101
<b>Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>		
Phải thu khách hàng	-	250.002.506
<b>Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS</b>		
Phải thu khách hàng	303.574.697	393.185.801
<b>Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm</b>		
Phải thu khách hàng	94.957.705	979.210
<b>Công ty CP FIT Consumer</b>		
Phải thu khách hàng	160.310.800	160.310.800
<b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b>		
Hợp tác đầu tư	-	135.000.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	1.982.465.754
<b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>		
Hợp tác đầu tư	74.165.000.000	220.283.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	8.883.163.585	5.905.252.002
<b>Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ</b>		
Phải thu khách hàng	187.458.890	-



**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. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

**27.2 Tại ngày 30/09/2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau (Tiếp theo)**

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Công ty CP Today Cosmetics</b>		
Hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	815.342.464
<b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b>		
Nhận hợp tác đầu tư	108.829.803.017	110.420.361.272
Phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư	2.720.993.167	4.639.415.797

**27.3 Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau:**

	<u>Từ 01/01/2021</u> <u>đến 30/09/2021</u>	<u>Từ 01/01/2020</u> <u>đến 30/09/2020</u>
	VND	VND
<b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.842.516.948	3.667.059.370
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	-	3.986.494.382
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	248.000.000.000	-
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	64.000.000.000	-
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.275.205.479	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	4.279.839.464	-
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	120.480.050	-
<b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.693.954.430	1.156.113.925
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	1.045.025.065	1.187.977.593
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.896.465.727	53.069.352
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.554.721.831	58.376.287
<b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	683.492.729	412.265.454
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	2.000.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	6.475.000.000	18.025.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	361.890.412	1.189.649.313
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.711.693.150	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	512.406.180	69.700.876
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	67.157.466	76.666.563

**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. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)****27.3 Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau (Tiếp theo):**

	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND
<b>Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	681.825.015
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	250.002.506	750.007.518
Mua hàng hóa, dịch vụ	705.762.804	-
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	776.339.084	-
<b>Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.072.672.528	1.074.618.888
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	1.269.550.884	787.659.010
<b>Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	131.985.406	134.417.639
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	51.205.454	101.595.208
<b>Công ty CP FIT Consumer</b>		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	11.636.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	446.511.425
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	2.290.230.542
<b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	401.643.000	401.643.000
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	441.807.300	441.807.300
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	116.970.000.000	179.050.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	251.970.000.000	112.314.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	2.325.487.671	4.015.631.338
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	4.307.953.425	794.706.691



**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. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)****27.3 Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau (Tiếp theo):**

	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020 VND
<b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	401.643.000	401.643.000
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	441.807.300	441.807.300
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	100.880.000.000	210.310.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	246.998.000.000	2.310.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	11.071.813.466	9.027.806.300
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	8.093.901.883	694.587.397
<b>Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	736.181.571	237.012.886
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	622.340.842	260.714.176
<b>Công ty CP Today Cosmetics</b>		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	559.657.536	600.547.944
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.375.000.000	-
<b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b>		
Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	17.511.933.515
Trả tiền hợp tác đầu tư	8.436.602.944	17.130.000.000
Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư	4.927.622.059	4.739.467.331

**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.

**28. THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ BAN TGD**

	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND
Thù lao HĐQT và BKS	315.000.000	315.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.727.737.400	1.151.838.010
	<b>2.042.737.400</b>	<b>1.466.838.010</b>

Chi tiết thu nhập Quý I năm 2021 như sau:

STT	Họ và Tên	Chức danh	Thu nhập
1	Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	45.000.000
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó chủ tịch HĐQT, kiêm TGD	1.763.737.400
3	Kiều Hữu Dũng	Thành viên HĐQT	36.000.000
4	Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT	36.000.000
5	Phan Minh Sáng	Thành viên HĐQT	36.000.000
6	Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập HĐQT	36.000.000
7	Bùi Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT	36.000.000
8	Ninh Việt Tiến	Trưởng BKS	11.100.000
9	Nguyễn Quang Huy	Trưởng BKS	15.900.000
10	Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên BKS	13.500.000
11	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	13.500.000
<b>Tổng thu nhập</b>			<b>2.042.737.400</b>

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2020.

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



**Nguyễn Thị Minh Nguyệt**  
**Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

**Nguyễn Thị Nga**  
**Kế Toán Trưởng**

**Ninh Thị Phương**  
**Người lập biểu**