

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2020

Tháng 3 năm 2021

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 VND, tương đương 254.730.247 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	
Ông Kiều Hữu Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/6/2020
Ông Cao Trọng Hoan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/6/2020
Ông Phan Minh Sáng	Thành viên	
Ông Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Tuấn	Thành viên độc lập	
Ông Kiều Hữu Hoàn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/6/2020
Ông Hứa Xuân Sinh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/6/2020

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

Ông Ninh Việt Tiến	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/6/2020
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/6/2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và cho đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY LTD).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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 năm.

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo các sổ sách 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 trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty.

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 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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 tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 26 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 26/03/2021, từ trang 07 đến trang 41 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên các xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả kiểm soát của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T chưa thực hiện ghi nhận lãi dự thu liên quan đến khoản đầu tư mua trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam do chưa chắc chắn được khoản lãi đầu tư trái phiếu tại thời điểm đáo hạn. Đây là loại hình trái phiếu chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản và kèm theo chứng quyền, tổng số lượng trái phiếu là 250.000 trái phiếu với mệnh giá là 100.000 VND/trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 05 năm, lãi suất áp dụng trong trường hợp chọn chuyển đổi sang cổ phiếu của tổ chức phát hành là 0%/năm hoặc 5%/năm trong trường hợp không chuyển đổi sang cổ phiếu. Trường hợp Công ty lựa chọn không chuyển đổi toàn bộ trái phiếu tại ngày đáo hạn thì lãi dự thu cho giai đoạn trước khi nắm giữ là 4.818.493.151 đồng, cho giai đoạn sau ngày nắm giữ (18/06/2020) đến 31/12/2020 là 674.657.534 đồng.

Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán đã trình bày.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán số 202/VACO/BCKIT.NV2 ngày 30/3/2020.



A blue ink signature of Trịnh Thị Trang.

Phạm Thị Thảo

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2465-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Trịnh Thị Trang

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4061-2017-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		889.798.505.825	921.631.786.230
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	117.917.536	3.486.351.810
Tiền	111		117.917.536	286.351.810
Các khoản tương đương tiền	112		-	3.200.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	789.330.436.897	889.156.687.428
Chứng khoán kinh doanh	121		49.424.177.980	44.120.004.509
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(87.254.674)	(10.968.574.909)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		739.993.513.591	856.005.257.828
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		100.140.468.450	25.590.434.995
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	5.777.534.326	4.514.020.937
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	494.270.990	733.383.909
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	94.230.037.583	20.704.404.598
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(361.374.449)	(361.374.449)
Tài sản ngắn hạn khác	150		209.682.942	3.398.311.997
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	114.382.240	66.823.806
Thuế GTGT được khấu trừ	152		95.300.702	3.285.527.723
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	45.960.468
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.241.121.325.830	2.260.672.065.434
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.014.500.000	1.014.500.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	1.014.500.000	1.014.500.000
Tài sản cố định	220		26.924.486.116	36.763.643.384
Tài sản cố định hữu hình	221	11	17.511.813.291	17.938.297.734
- Nguyên giá	222		26.790.770.680	25.067.721.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.278.957.389)	(7.129.423.722)
Tài sản cố định vô hình	227	12	9.412.672.825	18.825.345.650
- Nguyên giá	228		9.618.372.825	19.031.045.650
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(205.700.000)	(205.700.000)
Bất động sản đầu tư	230	13	39.802.483.535	78.568.097.856
- Nguyên giá	231		44.704.785.906	84.864.435.156
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.902.302.371)	(6.296.337.300)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	878.723.556
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	878.723.556
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	2.173.182.856.175	2.143.278.316.549
Đầu tư vào công ty con	251		2.193.770.036.914	2.096.270.036.914
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	58.948.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(20.587.180.739)	(11.940.120.365)
Tài sản dài hạn khác	260		197.000.004	168.784.089
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	197.000.004	168.784.089
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.130.919.831.655	3.182.303.851.664

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		220.213.373.118	283.145.411.883
Nợ ngắn hạn	310		217.668.373.118	270.418.411.883
Phải trả người bán ngắn hạn	311		254.283.777	354.166.441
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.189.845	251.272.903
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	1.115.534.635	2.695.312.758
Phải trả người lao động	314		1.288.210.249	2.282.690.743
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	5.726.475.169	6.389.080.763
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		126.283.994	113.332.560
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	111.225.832.161	105.383.147.074
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	92.535.209.286	147.418.354.639
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.385.354.002	5.531.054.002
Nợ dài hạn	330		2.545.000.000	12.727.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	2.545.000.000	12.727.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.910.706.458.537	2.899.158.439.781
Vốn chủ sở hữu	410	18	2.910.706.458.537	2.899.158.439.781
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.547.302.470.000	2.547.302.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.547.302.470.000	2.547.302.470.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		70.045.649.714	70.045.649.714
Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		292.471.486.410	280.923.467.654
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		280.923.467.654	260.004.652.925
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.548.018.756	20.918.814.729
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.130.919.831.655	3.182.303.851.664



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc
 Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Phan Thị Hòa
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	65.618.865.463	22.168.672.419
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		65.618.865.463	22.168.672.419
Giá vốn hàng bán	11	20	56.428.514.336	10.907.494.734
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.190.351.127	11.261.177.685
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	55.924.383.285	50.145.136.937
Chi phí tài chính	22	22	29.601.768.672	18.333.925.213
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.521.322.051</i>	<i>5.596.574.365</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	22.731.317.122	21.017.629.364
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.781.648.618	21.986.253.165
Thu nhập khác	31		1.626.395.942	4.139.969.013
Chi phí khác	32		1.399.790.942	1.304.247.297
Lợi nhuận khác	40		226.605.000	2.835.721.716
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.008.253.618	24.821.974.881
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	1.460.234.862	3.903.160.152
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.548.018.756	20.918.814.729



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Phan Thị Hòa
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	13.008.253.618	24.821.974.881
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.859.947.361	4.272.370.109
Các hoàn nhập/trích lập dự phòng	03	(2.234.259.861)	3.689.638.196
Lãi hoạt động đầu tư	05	(39.973.430.748)	(44.237.665.774)
Chi phí lãi vay	06	5.521.322.051	5.596.574.365
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(19.818.167.579)	(5.857.108.223)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(71.679.637.168)	7.677.271.433
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.874.337.609	89.371.620.519
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(114.799.373)	1.141.947.358
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(5.304.173.471)	2.761.183.955
Tiền lãi vay đã trả	14	(5.762.238.602)	(5.907.157.980)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.013.575.874)	(4.650.414.561)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(145.700.000)	(4.349.988.064)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(101.963.954.458)	80.187.354.437
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(844.325.668)	(158.362.347)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	46.212.830.587	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.267.361.369.863)	(1.884.767.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.383.373.114.100	1.870.939.732.350
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(97.500.000.000)	(220.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	47.521.173.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	52.259.243.381	42.609.287.244
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	163.660.665.537	(191.376.342.753)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	2.119.479.950.036	1.696.582.722.719
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.184.545.095.389)	(1.585.375.266.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(65.065.145.353)	111.207.456.186
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(3.368.434.274)	18.467.870
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.486.351.810	3.467.883.940
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	117.917.536	3.486.351.810



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Phan Thị Hòa
 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 kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2007, thay đổi lần 28 số 0102182140 ngày 27/7/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 VND, tương đương 254.730.247 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND. Tại ngày 31/12/2020, vốn điều lệ đã được góp đủ.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 5, tòa Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2020 là 40 người (tại 31/12/2019 là 40 người).

1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh chính:

- 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 tài chính); Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý tài chính kinh doanh, tư vấn phát triển nguồn nhân lực (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính); Dịch vụ môi giới bất động sản; bãi đỗ xe và các công trình công cộng;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác.

1.3 CHU KỲ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết chi tiết như sau:

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
	Công ty con cấp 1				
1	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Cần Thơ	56,69%	56,69%	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp
2	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
3	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	74,61%	74,61%	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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

STT	Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con cấp 2					
5	Công ty CP Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây	Cần Thơ	54,80%	96,66%	Chế biến nông sản
6	Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	55,74%	99,74%	Kinh doanh hạt giống
7	Công ty CP FIT Consumer	Hồ Chí Minh	64,49%	100,00%	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng
8	Công ty CP Giống Cây trồng Nông Tín	Hồ Chí Minh	44,03%	77,67%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
9	Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	53,70%	98,00%	Chế biến nông sản
10	Công ty Liên doanh Sản xuất Kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	38,05%	51,00%	Giới thiệu thuốc
11	Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn	Hồ Chí Minh	74,61%	100,00%	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế
12	Công ty CP Dược phẩm Benovas	Hồ Chí Minh	74,53%	99,90%	Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
13	Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	46,26%	62,00%	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
14	Công ty CP Thuốc Ung thư Benovas	Hà Nội	41,04%	55,00%	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu
Công ty liên kết					
1	Công ty Cổ phần nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	31,60%	49,00%	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
2	Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Hồ Chí Minh	25,33%	39,28%	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm
3	Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark	Ninh Thuận	49,84%	50,00%	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán và hoàn toàn có thể so sánh được.

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 từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 22/12/2014 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 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (Thông tư 200), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 (Thông tư 53) sửa đổi bổ sung Thông tư 200 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không 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 ở các nước khác ngoài Việt Nam.

3. 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 riêng:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). 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 ĐÁNH GIÁ VÀ GHI NHẬN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ

Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp số 10 thông qua ngày 20/11/2015 có hiệu lực 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.

Như đã trình bày ở trên, Luật kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01/01/2017, 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 các khoản đầu tư dài hạn khác, đầu tư vào công ty con) được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý theo 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) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh;
- d) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b,c nêu trên) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.

3.3 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.

3.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

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 trích lập dự phòng cần phải ghi nhận/hoàn nhập được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư khác.

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 từ lãi 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 đc 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 khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập dựa 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 dựa theo các quy định hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản đầu tư vào Công ty con

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.

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

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

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 các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm lập báo cáo, Công ty trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào lỗ trên Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư, trường hợp đơn vị được đầu tư có công ty con, căn cứ trích lập là Báo cáo tài chính hợp nhất. Việc bổ sung/hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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 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.

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 vào 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:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý và TSCĐ khác	02 - 03

3.7 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm quyền sử dụng đất và phần mềm máy vi tính. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài không 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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỠ 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 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 Công ty, 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 trị 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

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.
- 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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định một cách tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- (e) Xác định được các giao dịch liên quan đến 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 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 các điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và
- (d) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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 chi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
I. Chứng khoán kinh doanh				
Tổng giá trị cổ phiếu				
Giá trị cổ phiếu đã được niêm yết	10.302.201.028	10.301.398.104	(802.924)	19.956.764.120
Giá trị cổ phiếu giao dịch trên sàn Upcom	1.865.127.633	1.778.675.883	(86.451.750)	13.194.665.480
Giá trị cổ phiếu chưa niêm yết	7.500.000.000			
Trái phiếu				
Trái phiếu chuyển đổi công ty CP đầu tư thương mại Hoa Sen Việt Nam (**)	29.756.849.319	29.756.849.319	-	-
	49.424.177.980		(87.254.674)	44.120.004.509
				(10.968.574.909)

(*) 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 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.

(**) Khoản mua trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen theo hợp đồng số 01-18062020/MBTP/DNSE-FIT ngày 18/06/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và Công ty Cổ phần chứng khoán Đại Nam, loại trái phiếu chuyển đổi có tài sản đảm bảo, ngày phát hành 11/08/2016, ngày đáo hạn 11/08/2021, mệnh giá là 100.000 VND/trái phiếu, lãi suất áp dụng trong trường hợp chọn chuyển đổi sang cổ phiếu của tổ chức phát hành tại ngày đáo hạn là 0%/năm hoặc 5%/năm trong trường hợp không chuyển đổi sang cổ phiếu. Tính đến thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa ghi nhận lãi dự thu liên quan đến khoản đầu tư nêu trên do chưa chắc chắn về khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn cũng như lựa chọn chuyển đổi sang cổ phiếu của tổ chức phát hành hoặc không. Lãi dự thu cho giai đoạn trước khi nắm giữ là 4.818.493.151 đồng, cho giai đoạn sau ngày nắm giữ (18/06/2020) đến 31/12/2020 là 674.657.534 đồng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building,
35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
II. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	739.993.513.591	(215.143.728)	856.005.257.828	(215.143.728)
- Trái phiếu	172.681.369.863	-	280.000.000.000	-
- Các khoản đầu tư khác (**)	20.000.000.000	-	10.000.000.000	-
<i>Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam</i>	547.312.143.728	(215.143.728)	566.005.257.828	(215.143.728)
<i>Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản F.I.T</i>	105.000.000.000	-	304.551.407.000	-
<i>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</i>	220.283.000.000	-	37.527.000.000	-
<i>Công ty CP FIT Cosmetics</i>	135.000.000.000	-	12.165.000.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nông sản Hưng Yên</i>	6.475.000.000	-	22.500.000.000	-
<i>Công ty CP Today Cosmetics</i>	70.339.000.000	-	99.795.068.000	-
<i>Các công ty khác</i>	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
<i>Nguyễn Trương Ban</i>	215.143.728	(215.143.728)	215.143.728	(215.143.728)
Dài hạn				
	739.993.513.591	(215.143.728)	856.005.257.828	(215.143.728)
	739.778.369.863	(215.143.728)	855.790.114.100	(215.143.728)

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất dao động từ 6,9%/năm đến 8,25%/năm. Tổng giá trị hợp đồng đang dùng để đảm bảo cho các khoản vay là 172.681.369.863 đồng.

(**) Số dư Đầu tư ngắn hạn vào các tổ chức tại 31/12/2020 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 7,3%/năm đến 10%/năm không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building,
35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	31/12/2020		01/01/2020		Dự phòng VND
	Số lượng CP	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Số lượng CP	
III. Đầu tư tài chính dài hạn					
Đầu tư vào Công ty con		2.193.770.036.914	(20.587.180.739)		2.096.270.036.914
Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	83.700.523	880.593.089.954	-	83.700.523	880.593.089.954
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T		100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	42.402.616	656.566.946.960	-	42.402.616	656.566.946.960
Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	31.900.000	319.000.000.000	-	31.900.000	319.000.000.000
Công ty CP F.I.T Consumer (*)	23.761.000	237.610.000.000	(20.587.180.739)	14.011.000	140.110.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết					58.948.400.000
Công ty CP Chứng khoán Đại Nam (**)	-	-	-	3.983.000	58.948.400.000
		2.193.770.036.914	(20.587.180.739)		2.155.218.436.914

(*) Trong kỳ, Công ty thực hiện góp vốn thêm 97,5 tỷ đồng tương ứng 9.750.000 Cổ phần vào Công ty CP F.I.T Consumer theo Hợp Đồng số 01-07082020/MBCP/LDHUNG-FIT ngày 07/08/2020.

(**) Năm 2020, Công ty chuyển nhượng toàn bộ 3.983.000 cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Nam (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 24,89%) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 03DNSE/HĐCN/FIT-ENCAP ngày 30/12/2020 với Công ty Cổ phần Công nghệ tài chính Encapital.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	31/12/2020		01/01/2020	
	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ
	sở hữu	biểu quyết	sở hữu	biểu quyết
	%	%	%	%
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	56,69%	56,69%	56,69%	56,69%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	74,61%	74,61%	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 F.I.T Consumer	18,28%	100,00%	10,78%	92,50%

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Pavo Capital	227.200.000	568.000.000
- Công ty TNHH thiết bị bảo vệ và điện tử tin học Việt Anh	78.204.000	78.204.000
- Công ty TNHH Sage & Co Group Việt Nam	44.824.450	-
- Đối tượng khác	144.042.540	87.179.909
	494.270.990	733.383.909

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	114.382.240	66.823.806
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	49.063.131	1.878.786
- Các khoản khác	65.319.109	64.945.020
Dài hạn	197.000.004	168.784.089
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	42.451.556	148.268.759
- Các khoản khác	154.548.448	20.515.330
	311.382.244	235.607.895

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	94.230.037.583	(46.793.763)	20.704.404.598	(46.793.763)
· Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	54.800.000	-	55.120.000	-
· Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	100.007.000	-
· Phải thu về lãi dự thu	6.084.489.782	-	17.557.019.177	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.131.780.826	-	5.326.027.398	-
+ Công ty Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	2.571.914.435	-	11.862.739.725	-
+ Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân	227.917.809	-	368.252.054	-
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	152.876.712	-	-	-
· Tạm ứng	167.078.416	-	130.728.729	-
· Phải thu lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	14.021.481.122	-	2.814.735.929	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	5.905.252.002	-	595.517.643	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	3.525.410.959	-	309.350.553	-
+ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	1.982.465.754	-	23.408.890	-
+ Công ty CP FIT Cosmetics	1.349.802.738	-	29.589.041	-
+ Công ty CP Today Cosmetics	815.342.464	-	13.150.685	-
+ Công ty CP đầu tư và phát triển nông sản Hưng Yên	443.207.205	-	-	-
+ Công ty CP FIT Consumer	-	-	1.843.719.117	-
· Phải thu khác	73.902.188.263	(46.793.763)	46.793.763	(46.793.763)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam (*)	59.859.907.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt (*)	13.995.487.500	-	-	-
+ Các đối tượng khác	46.793.763	(46.793.763)	46.793.763	(46.793.763)
Dài hạn	1.014.500.000	-	1.014.500.000	-
· Ký cược, ký quỹ dài hạn	1.014.500.000	-	1.014.500.000	-
	95.244.537.583	(46.793.763)	21.718.904.598	(46.793.763)

(*) Số dư gốc còn phải thu của các hợp đồng hợp tác đầu tư theo các Phụ lục hợp đồng đã ký, thời hạn thanh toán 01 năm từ thời điểm ký Phụ lục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

10. NỢ QUÁ HẠN

Khoản mục	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	99.436.958	(99.436.958)	-	99.436.958	(99.436.958)	-
- Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình	45.536.958	(45.536.958)	-	45.536.958	(45.536.958)	-
- Ông Trịnh Xuân Sơn	53.900.000	(53.900.000)	-	53.900.000	(53.900.000)	-
Phải thu khác	46.793.763	(46.793.763)	-	46.793.763	(46.793.763)	-
- Ông Nguyễn Trương Ban	46.793.763	(46.793.763)	-	46.793.763	(46.793.763)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	215.143.728	(215.143.728)	-	215.143.728	(215.143.728)	-
- Ông Nguyễn Trương Ban	215.143.728	(215.143.728)	-	215.143.728	(215.143.728)	-
	361.374.449	(361.374.449)	-	361.374.449	(361.374.449)	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2020	15.511.904.026	3.737.600.000	5.818.217.430	25.067.721.456
- Mua mới trong năm	-	1.073.084.000	51.500.000	1.124.584.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	598.465.224	598.465.224
31/12/2020	15.511.904.026	4.810.684.000	6.468.182.654	26.790.770.680
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2020	(956.712.056)	(3.245.281.713)	(2.927.429.953)	(7.129.423.722)
- Khấu hao trong năm	(387.707.664)	(585.571.387)	(1.176.254.616)	(2.149.533.667)
31/12/2020	(1.344.419.720)	(3.830.853.100)	(4.103.684.569)	(9.278.957.389)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2020	14.555.191.970	492.318.287	2.890.787.477	17.938.297.734
31/12/2020	14.167.484.306	979.830.900	2.364.498.085	17.511.813.291

Nguyên giá TSCĐ tại 31/12/2020 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.965.309.091 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 152.709.091 đồng).

Giá trị TSCĐ còn lại tại 31/12/2020 dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.167.484.306 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 14.555.191.970 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2020	18.825.345.650	205.700.000	19.031.045.650
- Thanh lý, nhượng bán	(9.412.672.825)	-	(9.412.672.825)
31/12/2020	<u>9.412.672.825</u>	<u>205.700.000</u>	<u>9.618.372.825</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2020	-	(205.700.000)	(205.700.000)
- Khấu hao trong năm	-	-	-
31/12/2020	<u>-</u>	<u>(205.700.000)</u>	<u>(205.700.000)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2020	<u>18.825.345.650</u>	-	<u>18.825.345.650</u>
31/12/2020	<u>9.412.672.825</u>	<u>-</u>	<u>9.412.672.825</u>

Nguyên giá TSCĐ tại 31/12/2020 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 205.700.000 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 205.700.000 đồng).

Giá trị TSCĐ còn lại tại 31/12/2020 dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.412.672.825 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 18.825.345.650 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	31/12/2020	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2020
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ	44.704.785.906	-	(40.159.649.250)	84.864.435.156
- Tầng 4-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	-	-	(40.159.649.250)	40.159.649.250
- Tầng 5-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	31.826.085.906	-	-	31.826.085.906
- Tầng 1 tòa nhà CT1 Mễ Trì	12.878.700.000	-	-	12.878.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(4.902.302.371)	(1.710.413.694)	3.104.448.623	(6.296.337.300)
- Tầng 4-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	-	(636.940.674)	3.104.448.623	(2.467.507.949)
- Tầng 5-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	(2.756.624.521)	(795.515.472)	-	(1.961.109.049)
- Tầng 1 tòa nhà CT1 Mễ Trì	(2.145.677.850)	(277.957.548)	-	(1.867.720.302)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	39.802.483.535	(1.710.413.694)	(37.055.200.627)	78.568.097.856
- Tầng 4-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	-	(636.940.674)	(37.055.200.627)	37.692.141.301
- Tầng 5-HACC1 - Phần diện tích cho thuê	29.069.461.385	(795.515.472)	-	29.864.976.857
- Tầng 1 tòa nhà CT1 Mễ Trì	10.733.022.150	(277.957.548)	-	11.010.979.698

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp các khoản vay tại 31/12/2020 là 29.069.461.385 đồng (tại 01/01/2020 là 67.557.118.158 đồng).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 01/01/2020 và 31/12/2020 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý này do chưa đủ cơ sở nên giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 chưa được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	97.262.640	338.179.191
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng	177.736.553	177.736.553
- Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	4.639.415.797	5.039.551.979
- Các khoản khác	812.060.179	833.613.040
	5.726.475.169	6.389.080.763

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	01/01/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	5.729.767.460	5.729.767.460	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.051.466.396	1.460.234.862	3.013.575.874	2.604.807.408
- Thuế thu nhập cá nhân	64.068.239	1.156.053.936	1.182.491.047	90.505.350
- Các loại thuế khác	-	17.111.376	17.111.376	-
	1.115.534.635	8.363.167.634	9.942.945.757	2.695.312.758
	31/12/2020	Số phải thu trong năm	Số đã thực thu/khấu trừ trong năm	01/01/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế Giá trị gia tăng	-	-	45.960.468	45.960.468
	-	-	45.960.468	45.960.468

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	111.225.832.161	105.383.147.074
Kinh phí công đoàn	180.396.905	209.483.585
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	5.047.074
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	611.024.730	1.872.196.149
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	110.420.361.272	103.284.138.233
+ Công ty CP Mũi Dinh Ecopark (*)	110.420.361.272	103.284.138.233
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.049.254	12.282.033
	111.225.832.161	105.383.147.074

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-10042020/HTDT/MD-FIT ngày 10/04/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và Công ty Cổ phần Mũi Dinh, thời hạn hợp tác là 12 tháng tính từ ngày 11/04/2020. 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.L.T
Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building,
35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2020		Trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	82.353.209.286	82.353.209.286	(2.174.363.095.389)	2.119.479.950.036	137.236.354.639	137.236.354.639
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	47.257.633.676	47.257.633.676	(827.173.406.917)	795.008.156.633	79.422.883.960	79.422.883.960
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	25.095.575.610	25.095.575.610	(1.274.572.471.384)	1.246.854.576.315	52.813.470.679	52.813.470.679
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	(72.120.000.000)	77.120.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Đại Nam	-	-	(497.217.088)	497.217.088	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	10.182.000.000	10.182.000.000	(10.182.000.000)	10.182.000.000	10.182.000.000	10.182.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	10.182.000.000	10.182.000.000	(10.182.000.000)	10.182.000.000	10.182.000.000	10.182.000.000
	92.535.209.286	92.535.209.286	(2.184.545.095.389)	2.129.661.950.036	147.418.354.639	147.418.354.639
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	2.545.000.000	2.545.000.000	(10.182.000.000)	-	12.727.000.000	12.727.000.000
	2.545.000.000	2.545.000.000	(10.182.000.000)	-	12.727.000.000	12.727.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2020/2268539/HĐTC ngày 07/04/2020 và Phụ lục Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi ngày 16/04/2020 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 50 tỷ VND, thời hạn thấu chi tối đa 59 ngày và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 7,1%/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 72/2020/HĐTG.TX ngày 14/02/2020 kỳ hạn 12 tháng giá trị 25 tỷ VND và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 73/2020/HĐTG.TX ngày 14/02/2020 kỳ hạn 12 tháng giá trị 25 tỷ VND.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 2020.02/HMTD/VPB-FIT ngày 06/08/2020 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Hạn mức thấu chi là 150.000.000.000 VND, thời hạn thấu chi 12 tháng kể từ ngày 06/08/2020. Lãi suất cho vay là 9,3%/ năm và cố định trong suốt thời gian duy trì hạn mức thấu chi. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cầm cố là khoản tiền gửi có kỳ hạn theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số VPBFC/TGCKH-2973/2020 ngày 24/02/2020 với giá trị 20 tỷ VND; Xác nhận tiền gửi số 3771/NV-FC.20 ngày 14/09/2020 với giá trị 10.981.369.863 VND; Hợp đồng tiền gửi số VPBFC/TGCKH-3149/2020 ngày 21/09/2020 trị giá 11,7 tỷ VND và Hợp đồng tiền gửi số VPBFC/TGCKH-3241/2020 ngày 02/12/2020 trị giá 70 tỷ VND.

(3) Đề nghị rút tiền số 210-7-52-00-20179 ngày 16/10/2020 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 10 tỷ VND, thời hạn thấu chi tối đa 05 tháng và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 5,9%/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 Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 01/FIT/HĐTG/2020 ngày 13/08/2020 kỳ hạn 12 tháng giá trị 10 tỷ VND.

(4) Số dư vay theo hợp đồng số 070619-1206291-04-SME ngày 21/6/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Thăng Long, số tiền vay 28 tỷ đồng, thời hạn cho vay từ 24/6/2019 đến 13/01/2022, mục đích vay dùng để thanh toán một phần tiền mua sàn tầng 5 - Khối dịch vụ thương mại văn phòng Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại HACC1 Complex Building tại lô đất số 2.6 No đường Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội. Lãi suất cho vay theo thông báo lãi của Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Sàn văn phòng tầng 5, tòa nhà HACC1 Complex Building.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	10.182.000.000	10.182.000.000
Trong năm thứ 2	2.545.000.000	10.182.000.000
Cộng	12.727.000.000	20.364.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	10.182.000.000	10.182.000.000
Số còn phải trả sau 12 tháng	2.545.000.000	10.182.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2019	2.547.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	264.197.629.119	2.882.432.601.246
- Lãi trong năm	-	-	-	20.918.814.729	20.918.814.729
- Giảm khác	-	-	-	(4.192.976.194)	(4.192.976.194)
31/12/2019	<u>2.547.302.470.000</u>	<u>70.045.649.714</u>	<u>886.852.413</u>	<u>280.923.467.654</u>	<u>2.899.158.439.781</u>
01/01/2020	2.547.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	280.923.467.654	2.899.158.439.781
- Lãi trong năm	-	-	-	11.548.018.756	11.548.018.756
31/12/2020	<u>2.547.302.470.000</u>	<u>70.045.649.714</u>	<u>886.852.413</u>	<u>292.471.486.410</u>	<u>2.910.706.458.537</u>

18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	1.299.124.230.000	51,00%	1.299.124.230.000	51,00%
Cổ đông khác	1.248.178.240.000	49,00%	1.248.178.240.000	49,00%
	<u>2.547.302.470.000</u>	<u>100%</u>	<u>2.547.302.470.000</u>	<u>100%</u>

18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.547.302.470.000	2.547.302.470.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.547.302.470.000	2.547.302.470.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.4 Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	254.730.247	254.730.247
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	254.730.247	254.730.247
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	254.730.247	254.730.247
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
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
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ tư vấn	6.309.726.344	7.242.567.673
Doanh thu cho thuê Bất động sản	13.096.308.532	14.926.104.746
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	46.212.830.587	-
	65.618.865.463	22.168.672.419
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	65.618.865.463	22.168.672.419
Trong đó doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 26)	10.885.912.577	13.712.175.635

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí dịch vụ tư vấn	3.023.550.563	3.389.609.853
Giá vốn dịch vụ cho thuê Bất động sản	6.728.617.674	7.517.884.881
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	46.676.346.099	-
Giá vốn hoạt động khác	-	-
	56.428.514.336	10.907.494.734

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.306.054.085	26.200.534.856
Cổ tức lợi nhuận được chia	5.875.533.600	6.697.126.225
Lãi bán khoản đầu tư	4.030.931.106	5.907.471.163
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	31.711.864.494	11.340.004.693
	55.924.383.285	50.145.136.937

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	5.521.322.051	5.596.574.365
Lỗ bán các khoản đầu tư (Hoàn nhập)/Trích dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh và đầu tư vào đơn vị khác	19.720.387.897 (2.234.259.861)	3.332.263.574 3.689.638.196
Chi phí từ hoạt động hợp tác đầu tư	6.470.238.273	5.590.458.828
Chi phí tài chính khác	124.080.312	124.990.250
	29.601.768.672	18.333.925.213

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân công	9.301.792.270	9.774.938.198
Chi phí đồ dùng văn phòng	58.931.751	445.948.457
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.437.449.235	1.452.736.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.976.562.911	6.965.373.643
Các khoản chi phí khác	3.956.580.955	2.378.632.420
	22.731.317.122	21.017.629.364

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân công	12.325.342.833	13.164.548.051
Khấu hao tài sản cố định	3.859.947.361	4.272.370.109
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.345.001.894	12.178.858.176
Chi phí khác	3.953.193.271	2.377.854.642
	32.483.485.359	31.993.630.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.008.253.618	24.821.974.881
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ:	(5.875.533.600)	(6.697.126.225)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(5.875.533.600)	(6.697.126.225)
Cộng:	3.297.528.996	1.390.952.102
- Chi phí không được trừ	3.297.528.996	1.390.952.102
Thu nhập tính thuế	10.430.249.014	19.515.800.758
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập tính trên thu nhập tính thuế	2.086.049.803	3.903.160.152
Thuế TNDN được giảm theo NQ số 116/2020/QH14 ngày 19/6/2020 (*)	625.814.941	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.460.234.862	3.903.160.152

(*) Công ty thuộc đối tượng giảm thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2020 theo quy định tại Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/6/2020. Theo đó, Công ty được giảm 30% thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020, số thuế được giảm là 625.814.941 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***26. THÔNG TIN KHÁC****26.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

Bên liên quan của Công ty được công bố bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty CP Đầu tư Dũng Tâm	Công ty mẹ
2	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt	Công ty con cấp 1
3	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (TSC)	Công ty con cấp 1
4	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long (DCL)	Công ty con cấp 1
5	Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
6	Công ty CP Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
7	Công ty CP Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
8	Công ty CP FIT Consumer	Công ty con cấp 2
9	Công ty CP Giống Cây trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
10	Công ty Liên doanh Sản xuất Kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
11	Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn	Công ty con cấp 2
12	Công ty CP Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
13	Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
14	Công ty CP Thuốc Ung thư Benovas	Công ty con cấp 2
15	Công ty CP Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 3
16	Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết
17	Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	Công ty liên kết
18	Công ty CP Mũi Dinh Ecopark	Công ty liên kết
19	Công ty CP Đầu tư KD	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
20	Công ty CP Phát triển Bất động sản DPV	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
21	Công ty CP Lương thực thực phẩm Safoco	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
22	Công ty CP Khu du lịch Champarama	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
23	Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
24	Công ty CP Đầu tư Bắc Thủ Đô	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
25	Công ty CP FCE Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
26	Công ty CP Xuất nhập khẩu TH Nam Sài Gòn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
27	Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghệ Cao Việt Mỹ	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

26. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

26.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
28	Công ty CP Đầu tư xây dựng nhà KD Sài Gòn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
29	Công ty CP Cảnh Viên	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
30	Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Có ảnh hưởng đáng kể

Số dư bên liên quan của Công ty:

STT	Công ty	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
1	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long (DCL)		
	- Phải thu khách hàng	804.110.446	846.839.520
	- Phải trả người bán	-	90.000.000
2	Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
	- Phải thu khách hàng	284.608.824	200.861.100
3	Công ty CP FIT Cosmetics		
	- Hợp tác đầu tư	6.475.000.000	22.500.000.000
	- Phải thu khách hàng	3.623.609.240	3.018.953.240
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.349.802.738	29.589.041
	- Phải trả người bán	16.327.101	-
4	Công ty CP Chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây		
	- Phải thu khách hàng	250.002.506	-
5	Công ty CP Thuốc Ung thư Benovas		
	- Hợp tác đầu tư		
	- Phải thu khách hàng	393.185.801	-
6	Công ty CP Đầu tư Dững Tâm		
	- Phải thu khách hàng	979.210	-
7	Công ty CP FIT Consumer		
	- Hợp tác đầu tư	-	11.636.000.000
	- Phải thu khách hàng	160.310.800	160.310.800
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	1.843.719.117
8	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
	- Hợp tác đầu tư	135.000.000.000	12.165.000.000
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.982.465.754	23.408.890
9	Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T		
	- Hợp tác đầu tư	220.283.000.000	37.527.000.000
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	5.905.252.002	595.517.643
10	Công ty CP Today Cosmetics		
	- Hợp tác đầu tư	10.000.000.000	10.000.000.000
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	815.342.464	13.150.685
11	Công ty CP Mũi Dinh Ecopark		
	- Nhận hợp tác đầu tư	110.420.361.272	103.284.138.233
	- Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư	4.639.415.797	5.039.551.979

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

26. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

26.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan:

STT	Công ty	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
1	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long (DCL)		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.889.412.493	4.650.577.601
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	5.331.082.818	5.376.872.076
	- Mua hàng hóa, dịch vụ	-	81.818.182
2	Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.541.485.233	1.212.826.908
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	1.611.886.032	2.235.748.500
	- Mua hàng hóa, dịch vụ	70.361.856	58.194.972
	- Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	76.434.045	58.194.972
3	Công ty CP FIT Cosmetics		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	549.687.272	549.687.275
	- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.320.213.697	2.957.711.414
	- Thu lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	9.201.120.894
	- Chuyển tiền hợp tác đầu tư	2.000.000.000	22.500.000.000
	- Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	18.025.000.000	34.286.632.350
	- Mua hàng hóa, dịch vụ	78.003.116	1.492.392
	- Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	84.764.525	1.492.392
4	Công ty CP Chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	909.100.020	1.889.364.000
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	750.007.518	2.078.300.400
5	Công ty CP Thuốc Ung thư Benovas		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.432.060.526	1.420.749.491
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	1.182.080.778	1.562.824.440
6	Công ty CP Đầu tư Dững Tâm		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	178.267.937	164.088.000
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	195.115.521	180.496.800
7	Công ty CP FIT Consumer		
	- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	446.511.425	898.939.777
	- Thu lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.290.230.542	-
	- Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	11.636.000.000	-
	- Mua hàng hóa, dịch vụ	6.815.410	67.692.309
	- Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	7.496.951	82.479.829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

26. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

26.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

STT Công ty		Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
8	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	535.524.000	535.524.000
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	589.076.400	589.076.400
	- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.373.060.541	89.038.205
	- Thu lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.414.003.677	65.629.315
	- Lợi nhuận phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	550.906.849
	- Lợi nhuận đã trả từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	550.906.849
	- Chuyển tiền hợp tác đầu tư	333.980.000.000	42.500.000.000
	- Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	211.145.000.000	30.335.000.000
	- Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	70.370.000.000
	- Trả tiền hợp tác đầu tư	-	70.370.000.000
9	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS F.I.T		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	535.524.000	535.524.000
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	589.076.400	589.076.400
	- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	13.449.820.180	4.092.477.700
	- Thu lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	8.140.095.821	3.854.987.454
	- Chuyển tiền hợp tác đầu tư	307.565.000.000	43.920.000.000
	- Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	124.809.000.000	54.793.000.000
10	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (TSC)		
	- Doanh thu cung cấp dịch vụ	314.851.096	383.426.910
	- Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	346.336.208	421.769.600
11	Công ty CP Today Cosmetics		
	- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	802.191.779	821.932.905
	- Thu lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.025.084.442
	- Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
	- Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	9.200.000.000
12	Công ty CP Phát triển Bất động sản DPV		
	- Trả tiền hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
13	Công ty CP Mũi Dinh Ecopark		
	- Lợi nhuận phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	6.354.153.342	5.039.551.979
	- Nhận tiền hợp tác đầu tư	17.511.933.515	128.384.138.233
	- Trả tiền hợp tác đầu tư	17.130.000.000	25.100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

26. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

26.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2020 (*)	Năm 2019
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	420.000.000	420.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.655.900.280	3.573.728.843
	2.075.900.280	3.993.728.843

(*) Chi tiết thu nhập năm 2020 bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập năm 2020
1	Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	60.000.000
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	48.000.000
3	Kiều Hữu Hoàn	Thành viên HĐQT	23.333.333
4	Phan Minh Sáng	Thành viên HĐQT	48.000.000
5	Hứa Xuân Sinh	Thành viên độc lập HĐQT	23.333.333
6	Đỗ Văn Khả	Thành viên độc lập HĐQT	36.000.000
7	Bùi Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT	36.000.000
8	Kiều Hữu Dũng	Thành viên HĐQT	24.666.667
9	Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT	24.666.667
10	Ninh Việt Tiến	Trưởng BKS	36.000.000
11	Lưu Đức Quang	Thành viên BKS	8.750.000
12	Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên BKS	18.000.000
13	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	9.250.000
14	Ông Đỗ Văn Khả	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000
15	Ông Bùi Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000
16	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	1.655.900.280
Tổng thu nhập			2.075.900.280

26.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2021

Phan Thị Hòa
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu