

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2019



---

Tháng 1 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

---

**MỤC LỤC**

|  | <u>TRANG</u> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....              | 1            |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG .....                 | 2-3          |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG ..... | 4            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG .....           | 5            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG .....        | 6-36         |



**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 IV năm 2019

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

**Hội đồng Quản trị**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Ông Nguyễn Văn Sang       | Chủ tịch HĐQT                                  |
| 2. Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Phó chủ tịch HĐQT                              |
| 3. Ông Kiều Hữu Hoàn         | Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2019)     |
| 4. Ông Kiều Hữu Dũng         | Phó chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2019) |
| 5. Ông Phan Minh Sáng        | Thành viên HĐQT                                |
| 6. Ông Hứa Xuân Sinh         | Thành viên HĐQT độc lập                        |
| 7. Ông Đỗ Văn Khá            | Thành viên HĐQT độc lập                        |
| 8. Ông Bùi Tuấn              | Thành viên HĐQT độc lập                        |

**Ban Tổng Giám Đốc**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Tổng Giám Đốc  |
| 2. Ông Lê Xuân Vũ            | Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính (Miễn nhiệm ngày 01/01/2020) |

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Minh Nguyệt**

**Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                               |
|---|------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
|   |            |             | 31/12/2019               | 01/01/2019<br>(Trình bày lại) |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                 | <b>100</b> |             | <b>921.631.786.230</b>   | <b>810.263.352.928</b>        |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 4           | 3.486.351.810            | 3.467.883.940                 |
| 1. Tiền                                     | 111        |             | 286.351.810              | 267.883.940                   |
| 2. Các khoản tương đương tiền               | 112        |             | 3.200.000.000            | 3.200.000.000                 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120        | 5           | 889.156.687.428          | 770.900.190.623               |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                   | 121        |             | 44.120.004.509           | 46.881.188.464                |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán            | 122        |             | (10.968.574.909)         | (8.158.988.019)               |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        |             | 856.005.257.828          | 732.177.990.178               |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130        |             | 25.590.434.995           | 32.925.227.054                |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 4.514.020.937            | 4.914.049.445                 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 8           | 733.383.909              | 9.336.546.254                 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 7           | 20.704.404.598           | 19.036.005.804                |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        |             | (361.374.449)            | (361.374.449)                 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác                   | 150        |             | 3.398.311.997            | 2.970.051.311                 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 9           | 66.823.806               | 45.738.720                    |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | 3.285.527.723            | 2.902.549.226                 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        |             | 45.960.468               | 21.763.365                    |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>2.260.672.065.434</b> | <b>2.155.950.433.390</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        |             | 36.763.643.384           | 38.972.467.846                |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 10          | 17.938.297.734           | 20.147.122.196                |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 25.067.721.456           | 25.101.289.412                |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (7.129.423.722)          | (4.954.167.216)               |
| 2. Tài sản cố định vô hình                  | 227        | 11          | 18.825.345.650           | 18.825.345.650                |
| - Nguyên giá                                | 228        |             | 19.031.045.650           | 19.031.045.650                |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |             | (205.700.000)            | (205.700.000)                 |
| III. Bất động sản đầu tư                    | 230        | 12          | 78.568.097.856           | 80.473.281.156                |
| - Nguyên giá                                | 231        |             | 84.864.435.156           | 84.672.504.853                |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |             | (6.296.337.300)          | (4.199.223.697)               |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn                 | 240        | 14          | 878.723.556              | -                             |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        |             | 878.723.556              | -                             |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        | 5           | 2.143.278.316.549        | 2.034.158.367.855             |
| 1. Đầu tư vào công ty con                   | 251        |             | 2.096.270.036.914        | 1.876.270.036.914             |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết  | 252        |             | 58.948.400.000           | 58.948.400.000                |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)       | 254        |             | (11.940.120.365)         | (11.060.069.059)              |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 255        |             | -                        | 110.000.000.000               |
| VI. Tài sản dài hạn khác                    | 260        |             | 168.784.089              | 1.331.816.533                 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 9           | 168.784.089              | 1.331.816.533                 |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>  | <b>270</b> |             | <b>3.182.303.851.664</b> | <b>2.966.213.786.318</b>      |



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                               |
|--|------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
|  |            |             | 31/12/2019               | 01/01/2019<br>(Trình bày lại) |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>283.145.411.883</b>   | <b>83.781.185.072</b>         |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>270.418.411.883</b>   | <b>48.663.202.622</b>         |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        |             | 354.166.441              | 98.524.598                    |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        |             | 251.272.903              | 475.255.336                   |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 14          | 2.695.312.758            | 2.971.258.310                 |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 2.282.690.743            | 2.014.351.318                 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 15          | 6.389.080.763            | 11.473.875.785                |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        |             | 113.332.560              | 113.332.560                   |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 16          | 105.383.147.074          | 329.704.890                   |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | 17          | 147.418.354.639          | 25.498.833.953                |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 5.531.054.002            | 5.688.065.872                 |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>12.727.000.000</b>    | <b>35.117.982.450</b>         |
| 1. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 16          | -                        | 11.678.917.950                |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 17          | 12.727.000.000           | 23.439.064.500                |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>2.899.158.439.781</b> | <b>2.882.432.601.246</b>      |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>18</b>   | <b>2.899.158.439.781</b> | <b>2.882.432.601.246</b>      |
| 1. 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             |
| 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        |             | 280.923.467.654          | 264.197.629.119               |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 260.004.652.925          | 219.303.556.748               |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 20.918.814.729           | 44.894.072.371                |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>3.182.303.851.664</b> | <b>2.966.213.786.318</b>      |



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Phan Thị Hòa

Quyền 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, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

**MẪU SỐ B 2a-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 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                           | Đơn vị tính: VND |                           |
|--|-------|-------------|-----------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
|  |       |             | Năm nay         | Năm trước (Trình bày lại) | Năm nay          | Năm trước (Trình bày lại) |
|  |       |             |                 |                           |                  |                           |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                  | 1     | 19          | 5.181.642.114   | 6.017.956.122             | 22.168.672.419   | 23.495.992.249            |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1)                | 10    |             | 5.181.642.114   | 6.017.956.122             | 22.168.672.419   | 23.495.992.249            |
| 3. Giá vốn hàng bán  | 11    | 20          | 2.644.271.747   | 1.925.086.974             | 10.907.494.734   | 12.342.196.124            |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)            | 20    |             | 2.537.370.367   | 4.092.869.148             | 11.261.177.685   | 11.153.796.125            |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21    | 21          | 9.203.692.204   | 10.942.371.632            | 50.145.136.937   | 96.181.857.329            |
| 6. Chi phí tài chính   | 22    | 22          | 8.264.495.338   | 7.208.994.557             | 18.333.925.213   | 31.374.714.912            |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23    |             | 1.464.275.975   | 2.045.201.814             | 5.596.574.365    | 17.191.700.799            |
| 7. Chi phí bán hàng  | 25    |             | 68.506.880      | -                         | 68.506.880       | -                         |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26    | 23          | 5.651.758.926   | 8.158.792.200             | 21.017.629.364   | 24.707.282.776            |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26} | 30    |             | (2.243.698.573) | (332.545.977)             | 21.986.253.165   | 51.253.655.766            |
| 10. Thu nhập khác  | 31    |             | 298.649.897     | 670.985.083               | 4.139.969.013    | 1.181.153.553             |
| 11. Chi phí khác   | 32    |             | 350.457.025     | 425.130.209               | 1.304.247.297    | 1.008.416.875             |
| 12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)  | 40    |             | (51.807.128)    | 245.854.874               | 2.835.721.716    | 172.736.678               |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                       | 50    |             | (2.295.505.701) | (86.691.103)              | 24.821.974.881   | 51.426.392.444            |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51    |             | (460.354.037)   | 283.699.027               | 3.903.160.152    | 6.532.320.073             |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)                | 60    |             | (1.835.151.664) | (370.390.130)             | 20.918.814.729   | 44.894.072.371            |
| 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    |             | (7)             | (1)                       | 82               | 176                       |



*[Signature]*  
Phan Thị Hòa  
Quyền Kế Toán Trưởng

*[Signature]*  
Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám Đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                              |
|--|-----------|------------------------------------|------------------------------|
|  |           | Năm nay                            | Năm trước<br>(Trình bày lại) |
| <b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                                    |                              |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 1         | 24.821.974.881                     | 51.426.392.444               |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |                                    |                              |
| - Khấu hao TSCĐ  | 2         | 4.272.370.109                      | 4.246.735.459                |
| - Các khoản dự phòng   | 3         | 3.689.638.196                      | 13.057.975.464               |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 5         | (44.237.665.774)                   | (85.304.884.420)             |
| - Chi phí lãi vay  | 6         | 5.596.574.365                      | 17.191.700.799               |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 8         | (5.857.108.223)                    | 617.919.746                  |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 9         | 7.677.271.433                      | 5.902.345.829                |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 89.371.620.519                     | (182.974.569)                |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | 1.141.947.358                      | 2.175.802.011                |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        | 2.761.183.955                      | (45.783.318.516)             |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (5.907.157.980)                    | (17.452.535.494)             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (4.650.414.561)                    | (15.314.902.936)             |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | (4.349.988.064)                    | (112.181.874)                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>80.187.354.437</b>              | <b>(70.149.845.803)</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        | (158.362.347)                      | (2.822.068.336)              |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | (1.884.767.000.000)                | (3.261.787.282.100)          |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 1.870.939.732.350                  | 3.450.382.068.000            |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        | (220.000.000.000)                  | (95.074.950.164)             |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 42.609.287.244                     | 90.810.767.616               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>(191.376.342.753)</b>           | <b>181.508.535.016</b>       |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |                                    |                              |
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        | 1.696.582.722.719                  | 2.460.755.911.432            |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        | (1.585.375.266.533)                | (2.568.796.357.747)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>111.207.456.186</b>             | <b>(108.040.446.315)</b>     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>  | <b>50</b> | <b>18.467.870</b>                  | <b>3.318.242.898</b>         |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60        | 3.467.883.940                      | 149.641.042                  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)  | 70        | 3.486.351.810                      | 3.467.883.940                |



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám Đốc  
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

Phan Thị Hòa  
Quyển 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. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2007 và Giấy chứng nhận kinh doanh được thay đổi lần 28 số 0102182140 ngày 27/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 ngày 27/07/2017, vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 40 người (tại ngày 31/12/2018 là 40 người).

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

Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký kinh doanh: Dịch vụ cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản; Các dịch vụ: Bãi đỗ xe và các công trình công cộng; 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; Và các ngành nghề kinh doanh khác.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2019 như 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 1</b>                                   |              |                   |                                |                                      |
| - 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 |
| - Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ           | Cần Thơ      | 56,69%            | 56,69%                         | Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp      |
| - Công ty CP Dược phẩm Cửu Long                            | Vĩnh Long    | 74,61%            | 74,61%                         | Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế  |
| - Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T                     | Hà Nội       | 99,69%            | 99,69%                         | Kinh doanh bất động sản              |

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

|  |           |        |        |                                      |
|--|-----------|--------|--------|--------------------------------------|
| Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây | Cần Thơ   | 54,8%  | 96,66% | Chế biến nông sản                    |
| Công ty CP Hạt giống TSC                         | Cần Thơ   | 55,74% | 99,74% | Kinh doanh hạt giống                 |
| Công ty CP FIT Consumer                          | HCM       | 56,99% | 92,50% | Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng        |
| Công ty CP giống cây trồng Nông Tín              | HCM       | 44,03% | 77,67% | Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng |
| Công ty CP Westfood Hậu Giang                    | Hậu Giang | 55,08% | 100%   | Chế biến nông 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. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

#### Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

| Tên công ty  | Trụ sở chính | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính  |
|--|--------------|-------------------|--------------------------------|--|
|  |              | %                 | %                              |  |
| Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế | Lào          | 38,05%            | 51%                            | - Giới thiệu thuốc   |
| Công ty TNHH MTV Dược phẩm Mêkông                                      | Vĩnh Long    | 74,61%            | 100%                           | - Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế  |
| Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn                               | HCM          | 74,61%            | 100%                           | - Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế   |
| Công ty CP Dược phẩm Benovas   | HCM          | 74,53%            | 99,9%                          | - Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế  |
| Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas                                       | Vĩnh Long    | 73,86%            | 99%                            | - Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế  |
| Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas                                       | Hà Nội       | 41,04%            | 55%                            | - Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...   |
| <b>Công ty liên kết</b>  |              |                   |                                |  |
| Công ty CP FIT Cosmetics   | HCM          | 27,97%            | 49,08%                         | - Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm   |
| Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa                                       | Khánh Hòa    | 27,93%            | 49%                            | - Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng  |
| 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... |
| Công ty CP chứng khoán Đại Nam   | Hà Nội       | 24,89%            | 24,89%                         | - Môi giới chứng khoán, Lưu ký chứng khoán, Tư vấn đầu tư chứng khoán, Tự doanh chứng khoán  |

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

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

#### Năm tài chính

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



**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. TÓM TẮT 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 :

**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.

**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.

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) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại các thuyết minh số 12;
- d) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b,c 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.

**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.



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

#### **Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. 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 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 được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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.

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các 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.

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**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong 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 số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 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.

**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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****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.

***Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:***

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã 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.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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:

|                           | <u>(Số năm sử dụng)</u> |
|---------------------------|-------------------------|
| Phương tiện vận tải       | 6                       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 2-3                     |
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 25-50                   |

**Tài sản cố định vô hình hình và khấu hao*****Quyền sử dụng đất***

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 phân bổ.



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

#### **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 phản ánh theo giá gốc.

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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở 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 kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **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.

#### **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ 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.

#### **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.

*Vốn khác của chủ sở hữu:* Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.



**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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 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.

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 áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ bao gồm toàn bộ lãi tiền vay tính trên các khoản Công ty nhận tiền của các tổ chức, cá nhân.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả 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.

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

#### Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả 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 luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

|                                 | <b>31/12/2019</b>    | <b>01/01/2019</b>    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                        | 5.304.241            | 4.913.538            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 281.047.569          | 262.970.402          |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 3.200.000.000        | 3.200.000.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>3.486.351.810</b> | <b>3.467.883.940</b> |

Ghi chú: (i) Các khoản tương đương tiền là khoản đầu tư có kỳ hạn dưới 3 tháng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, P.Nhân Chính, Q.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**

|   | 31/12/2019     |                       |                 | 01/01/2019     |                       |                 |
|---|----------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|
|   | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Chứng khoán kinh doanh                              | 44.120.004.509 | 33.151.429.600        | 10.968.574.909  | 46.881.188.464 | 38.722.200.445        | 8.158.988.019   |
| Tổng giá trị cổ phiếu                               | 44.120.004.509 | 33.151.429.600        | 10.968.574.909  | 46.881.188.464 | 38.722.200.445        | 8.158.988.019   |
| - Giá trị cổ phiếu đã được<br>niêm yết (i)          | 24.926.294.642 | 19.956.764.120        | 4.969.530.522   | 30.330.737.505 | 24.636.618.820        | 5.694.118.685   |
| - Giá trị cổ phiếu giao dịch<br>trên sàn Upcom (ii) | 19.193.709.867 | 13.194.665.480        | 5.999.044.387   | 16.550.450.959 | 14.085.581.625        | 2.464.869.334   |

Ghi chú:

- (i) Đối với chứng khoán đã niêm yết: giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
- (ii) Đối với chứng khoán giao dịch trên sàn Upcom: giá trị hợp lý được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày kết thúc niên độ kế toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MÃ 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)**

|  | 31/12/2019             |                        | 01/01/2019             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
|  | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                   | <b>856.005.257.828</b> | <b>855.790.114.100</b> | <b>842.177.990.178</b> | <b>841.962.846.450</b> |
| a) Ngân hạn  | <b>856.005.257.828</b> | <b>855.790.114.100</b> | <b>732.177.990.178</b> | <b>731.962.846.450</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i)                                 | 280.000.000.000        | 280.000.000.000        | 221.000.000.000        | 221.000.000.000        |
| - Trái phiếu (ii)  | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      | -                      |
| - Các khoản đầu tư khác (iii)                            | 566.005.257.828        | 565.790.114.100        | 511.177.990.178        | 510.962.846.450        |
| + Khoản đầu tư vào tổ chức                               | 565.790.114.100        | 565.790.114.100        | 510.962.846.450        | 510.962.846.450        |
| Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T                     | 37.527.000.000         | 37.527.000.000         | 48.400.000.000         | 48.400.000.000         |
| Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam            | 304.551.407.000        | 304.551.407.000        | 240.029.507.000        | 240.029.507.000        |
| Công ty CP Đầu tư Trí Việt                               | 59.541.487.500         | 59.541.487.500         | 59.541.487.500         | 59.541.487.500         |
| Công ty CP đầu tư và phát triển nông sản Hưng Yên        | 99.795.068.000         | 99.795.068.000         | 99.795.068.000         | 99.795.068.000         |
| Công ty CP FIT Consumer                                  | 8.436.000.000          | 8.436.000.000          | 8.436.000.000          | 8.436.000.000          |
| Công ty CP FIT Cosmetics                                 | 22.500.000.000         | 22.500.000.000         | 34.286.632.350         | 34.286.632.350         |
| Công ty CP Thương mại và phát triển nông nghiệp VP       | 11.274.151.600         | 11.274.151.600         | 11.274.151.600         | 11.274.151.600         |
| Công ty CP Today Cosmetics                               | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | 9.200.000.000          | 9.200.000.000          |
| Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam | 12.165.000.000         | 12.165.000.000         | -                      | -                      |
| + Khoản đầu tư vào cá nhân                               | 215.143.728            | -                      | 215.143.728            | -                      |
| Nguyễn Trương Ban  | 215.143.728            | -                      | 215.143.728            | -                      |
| b) Dài hạn   | -                      | -                      | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn                                     | -                      | -                      | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        |

Ghi chú:

(i) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng; Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam, với tổng số tiền gửi là 280 tỷ đồng, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 7% đến 9%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, P.Nhân Chính, Q.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)**

(ii) Khoản đầu tư Trái phiếu Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí theo HĐ mua trái phiếu số 228/2019/PSI-HĐMBTP ngày 09/08/2019. Trái phiếu có kỳ hạn 12 tháng, ngày phát hành 29/07/2019, ngày đáo hạn 29/07/2020.

(iii) Đầu tư ngắn hạn khác là khoản đầu tư dưới hình thức Công ty thực hiện góp vốn trong hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân và tổ chức, trong đó các hợp đồng với cá nhân với tổng giá trị tại ngày 31/12/2019 là 215.413.728 đồng đã được trích lập dự phòng 100%.

|  | 31/12/2019               |                       | 01/01/2019 (Trình bày lại) |                       |
|--|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND       | Giá gốc<br>VND             | Dự phòng<br>VND       |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                          | <b>2.155.218.436.914</b> | <b>11.940.120.365</b> | <b>1.935.218.436.914</b>   | <b>11.060.069.059</b> |
| - Đầu tư vào công ty con                                 | 2.096.270.036.914        | 11.940.120.365        | 1.876.270.036.914          | 11.060.069.059        |
| + Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ         | 880.593.089.954          | -                     | 880.593.089.954            | -                     |
| + Công ty CP 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          | -                     | 99.000.000.000             | -                     |
| + Công ty CP FIT Consumer                                | 140.110.000.000          | 11.940.120.365        | 140.110.000.000            | 11.060.069.059        |
| + Công ty TNHH XNK và TM F.I.T Việt Nam                  | 100.000.000.000          | -                     | 100.000.000.000            | -                     |
| <b>- Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>58.948.400.000</b>    | <b>-</b>              | <b>58.948.400.000</b>      | <b>-</b>              |
| + Công ty CP chứng khoán Đại Nam                         | 58.948.400.000           | -                     | 58.948.400.000             | -                     |



**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:*

|  | 31/12/2019       |              | 01/01/2019       |              |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|
|  | 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           | 56,69%           | 56,69%       | 56,69%           | 56,69%       |
| - 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%       | 99,00%           | 99,00%       |
| - Công ty CP FIT Consumer                                  | 92,50%           | 10,78%       | 92,50%           | 10,78%       |
| <b>Công ty liên kết</b>                                    |                  |              |                  |              |
| - Công ty CP chứng khoán Đại Nam                           | 24,89%           | 24,89%       | 24,89%           | 24,89%       |

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | 31/12/2019           |                   | 01/01/2019           |                   |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|   | Giá trị              | Dự Phòng          | Giá trị              | Dự Phòng          |
|   | VND                  | VND               | VND                  | VND               |
| <b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b> | <b>4.514.020.937</b> | <b>99.436.958</b> | <b>4.914.049.445</b> | <b>99.436.958</b> |
| - Công ty CP FIT Cosmetics              | 2.762.416.240        | -                 | 2.157.760.240        | -                 |
| - Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long         | 846.839.520          | -                 | 1.108.076.236        | -                 |
| - Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa      | 200.861.100          | -                 | 1.102.500.000        | -                 |
| - Đối tượng khác                        | 703.904.077          | 99.436.958        | 545.712.969          | 99.436.958        |

**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. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | 31/12/2019            |                   | 01/01/2019            |                   |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Dự Phòng<br>VND   | Giá trị<br>VND        | Dự Phòng<br>VND   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>20.704.404.598</b> | <b>46.793.763</b> | <b>19.036.005.804</b> | <b>46.793.763</b> |
| + Phải thu về lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay | 17.557.019.177        | -                 | 11.042.356.163        | -                 |
| - Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng  | 11.862.739.725        | -                 | 4.270.684.931         | -                 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam               | 5.326.027.398         | -                 | 6.767.671.232         | -                 |
| - Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam                         | 368.252.054           | -                 | 4.000.000             | -                 |
| + Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)                | 2.814.735.929         | -                 | 7.801.027.413         | -                 |
| - Công ty CP FIT Consumer                                    | 1.843.719.117         | -                 | 944.779.340           | -                 |
| - Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T                       | 595.517.643           | -                 | 358.027.397           | -                 |
| - Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt                  | 309.350.553           | -                 | 8.919.935             | -                 |
| - Công ty CP FIT Cosmetics                                   | 66.148.616            | -                 | 6.489.300.741         | -                 |
| + Tạm ứng  | 130.728.729           | -                 | 106.028.465           | -                 |
| + Ký quỹ, ký cược  | 55.120.000            | -                 | 39.800.000            | -                 |
| + Phải thu khác  | 146.800.763           | 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         | -                 |

Ghi chú: (i) Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư chủ yếu là trích trước lãi của các hợp đồng hợp tác đầu tư

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | 31/12/2019         | 01/01/2019           |
|---|--------------------|----------------------|
|   | VND                | VND                  |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>733.383.909</b> | <b>9.336.546.254</b> |
| - Công ty Cổ phần Pavo Capital          | 568.000.000        | 340.800.000          |
| - Công ty TNHH Modernform               | -                  | 8.551.499.155        |
| - Các đối tượng khác                    | 165.383.909        | 444.247.099          |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                              | 31/12/2019         | 01/01/2019           |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
|                              | VND                | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>           | <b>66.823.806</b>  | <b>45.738.720</b>    |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.878.786          | -                    |
| - Các khoản khác             | 64.945.020         | 45.738.720           |
| <b>b) Dài hạn</b>            | <b>168.784.089</b> | <b>1.331.816.533</b> |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 148.268.759        | 761.123.229          |
| - Các khoản khác             | 20.515.330         | 570.693.304          |



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

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

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VNĐ | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>VNĐ | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VNĐ | Tổng cộng<br>VNĐ      |
|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                                       |                                     |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | 15.547.261.029                   | 3.737.600.000                         | 5.816.428.383                       | 25.101.289.412        |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành     | 91.415.000                       | -                                     | -                                   | 91.415.000            |
| - Tăng/giảm khác              | (126.772.003)                    | -                                     | 1.789.047                           | (124.982.956)         |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>15.511.904.026</b>            | <b>3.737.600.000</b>                  | <b>5.818.217.430</b>                | <b>25.067.721.456</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                                       |                                     |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | 563.227.109                      | 2.622.348.381                         | 1.768.591.726                       | 4.954.167.216         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 393.484.947                      | 622.933.332                           | 1.158.838.227                       | 2.175.256.506         |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>956.712.056</b>               | <b>3.245.281.713</b>                  | <b>2.927.429.953</b>                | <b>7.129.423.722</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                                       |                                     |                       |
| Tại ngày đầu kỳ               | <b>14.984.033.920</b>            | <b>1.115.251.619</b>                  | <b>4.047.836.657</b>                | <b>20.147.122.196</b> |
| Tại ngày cuối kỳ              | <b>14.555.191.970</b>            | <b>492.318.287</b>                    | <b>2.890.787.477</b>                | <b>17.938.297.734</b> |

- Nguyên giá Tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 152.709.091 VNĐ.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 14.555.191.970 VNĐ

**11. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền sử dụng đất<br>VNĐ | Phần mềm máy tính<br>VNĐ | Tổng cộng<br>VNĐ      |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                          |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | 18.825.345.650           | 205.700.000              | 19.031.045.650        |
| Tại ngày Cuối kỳ              | <b>18.825.345.650</b>    | <b>205.700.000</b>       | <b>19.031.045.650</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                          |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | -                        | 205.700.000              | 205.700.000           |
| Tại ngày Cuối kỳ              | -                        | <b>205.700.000</b>       | <b>205.700.000</b>    |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                          |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | <b>18.825.345.650</b>    | -                        | <b>18.825.345.650</b> |
| Tại ngày Cuối kỳ              | <b>18.825.345.650</b>    | -                        | <b>18.825.345.650</b> |

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

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 18.825.345.650 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. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Tổng<br>VND           |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                               |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | 84.672.504.853                | 84.672.504.853        |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành     | 419.240.000                   | 419.240.000           |
| - Tăng/giảm khác              | (227.309.697)                 | (227.309.697)         |
| Tại ngày Cuối kỳ              | <b>84.864.435.156</b>         | <b>84.864.435.156</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                               |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | 4.199.223.697                 | 4.199.223.697         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 2.097.113.603                 | 2.097.113.603         |
| Tại ngày Cuối kỳ              | <b>6.296.337.300</b>          | <b>6.296.337.300</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                               |                       |
| Tại ngày Đầu kỳ               | <b>80.473.281.156</b>         | <b>80.473.281.156</b> |
| Tại ngày Cuối kỳ              | <b>78.568.097.856</b>         | <b>78.568.097.856</b> |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 67.557.118.158 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 31/12/2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**13. NỢ QUÁ HẠN**

|                                     | 31/12/2019         |                                  | 01/01/2019         |                                  |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                     | Giá gốc<br>VNĐ     | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VNĐ | Giá gốc<br>VNĐ     | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VNĐ |
| <b>1/ Phải thu của khách hàng</b>   | <b>99.436.958</b>  | -                                | <b>99.436.958</b>  | -                                |
| Công ty CP chứng khoán<br>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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|   | 01/01/2019           | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | 31/12/2019           |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                     | VND                        | VND                  |
| <b>Phải nộp</b>                             |                      |                         |                            |                      |
| - Thuế TNDN                                 | 2.867.405.003        | 4.387.816.966           | 4.650.414.561              | 2.604.807.408        |
| - Thuế TNCN                                 | 102.092.457          | 1.525.665.406           | 1.537.252.513              | 90.505.350           |
| - Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | 1.760.850            | 4.766.714.739           | 4.768.475.589              | -                    |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>2.971.258.310</b> | <b>10.680.197.111</b>   | <b>10.956.142.663</b>      | <b>2.695.312.758</b> |

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|   | 31/12/2019           | 01/01/2019            |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>6.389.080.763</b> | <b>11.473.875.785</b> |
| - Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản    | 177.736.553          | 9.502.078.846         |
| - Trích trước chi phí lãi tiền vay              | 338.179.191          | 648.762.806           |
| - Trích trước lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả | 5.039.551.979        | -                     |
| - Các khoản khác                                | 833.613.040          | 1.323.034.133         |

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | 31/12/2019             | 01/01/2019            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                            | <b>105.383.147.074</b> | <b>329.704.890</b>    |
| - Kinh phí công đoàn                          | 209.483.585            | 173.044.805           |
| - BHYT, BHXH, BHTN                            | 5.047.074              | 14.294.034            |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn               | 1.872.196.149          | 127.680.000           |
| - Các khoản phải trả về hợp tác đầu tư        | 103.284.138.233        | -                     |
| <i>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark (i)</i>        | <i>103.284.138.233</i> | -                     |
| - Các khoản phải trả khác                     | 12.282.033             | 14.686.051            |
| <b>b) Dài hạn</b>                             | <b>-</b>               | <b>11.678.917.950</b> |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                | -                      | 1.678.917.950         |
| - Các khoản phải trả về Hợp tác đầu tư        | -                      | 10.000.000.000        |
| <i>Công ty CP Phát triển bất động sản DPV</i> | <i>-</i>               | <i>10.000.000.000</i> |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>105.383.147.074</b> | <b>12.008.622.840</b> |

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-10042019/HTDT/MD-FIT ngày 10/04/2019, thời hạn hợp tác là 12 tháng. Mục đích hợp tác là đầu tư trên thị trường bất động sản. Bên góp vốn sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận cố định theo tỷ lệ 6%/365 ngày mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Công ty

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, P.Nhân Chính, Q.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.

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|  | 31/12/2019             |  |                        |  | 01/01/2019               |  |                          |  |                       |  |                       |  |
|--|------------------------|--|------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
|  | 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                                    | 147.418.354.639        |  | 147.418.354.639        |  | 1.564.540.542.533        |  | 1.686.460.063.219        |  | 25.498.833.953        |  | 25.498.833.953        |  |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                | <b>137.236.354.639</b> |  | <b>137.236.354.639</b> |  | <b>1.546.427.840.033</b> |  | <b>1.668.582.722.719</b> |  | <b>15.081.471.953</b> |  | <b>15.081.471.953</b> |  |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i) | 79.422.883.960         |  | 79.422.883.960         |  | 826.184.503.828          |  | 890.525.915.835          |  | 15.081.471.953        |  | 15.081.471.953        |  |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)         | 52.813.470.679         |  | 52.813.470.679         |  | 717.703.299.205          |  | 770.516.769.884          |  | -                     |  | -                     |  |
| - Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (iii)         | 5.000.000.000          |  | 5.000.000.000          |  | 28.600.000               |  | 5.028.600.000            |  | -                     |  | -                     |  |
| - Công ty CP chứng khoán Đại Nam                   | -                      |  | -                      |  | 2.511.437.000            |  | 2.511.437.000            |  | -                     |  | -                     |  |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                     | <b>10.182.000.000</b>  |  | <b>10.182.000.000</b>  |  | <b>18.112.702.500</b>    |  | <b>17.877.340.500</b>    |  | <b>10.417.362.000</b> |  | <b>10.417.362.000</b> |  |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)         | 10.182.000.000         |  | 10.182.000.000         |  | 5.091.000.000            |  | 15.273.000.000           |  | -                     |  | -                     |  |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á                        | -                      |  | -                      |  | 13.021.702.500           |  | 2.604.340.500            |  | 10.417.362.000        |  | 10.417.362.000        |  |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                              | <b>12.727.000.000</b>  |  | <b>12.727.000.000</b>  |  | <b>38.712.064.500</b>    |  | <b>28.000.000.000</b>    |  | <b>23.439.064.500</b> |  | <b>23.439.064.500</b> |  |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á                        | -                      |  | -                      |  | 23.439.064.500           |  | -                        |  | 23.439.064.500        |  | 23.439.064.500        |  |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)         | 12.727.000.000         |  | 12.727.000.000         |  | 15.273.000.000           |  | 28.000.000.000           |  | -                     |  | -                     |  |

**Ghi chú:**

(i) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2019/2268539/HĐ ngày 21/2/2019 và 02/2019/2268539/HĐ ngày 21/02/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 78 tỷ, thời hạn hợp đồng 11/02/2019, thời hạn thấu chi tối đa 59 ngày và năm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 7,5%/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 58/2019/HBTG.TX ngày 11/02/2019 kỳ hạn 12 tháng giá trị 40 tỷ VNĐ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower – HACCC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. 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.*

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

(ii) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 070619-1206291-02-SME ngày 13/8/2019 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Hạn mức thấu chi là 50.000.000.000 đồng, thời hạn thấu chi 12 tháng kể từ ngày 13/8/2019. Lãi suất cho vay là 9,1%/năm và có 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-2597/2018 ngày 20/12/2018 với giá trị 50 tỷ VND. Tổng giá trị vay thấu chi tại thời điểm 31/12/2019 là 49.813.470.406 VND

Vay ngắn hạn theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 301219-1206291-01-SME ngày 31/12/2019 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Hạn mức vay 3 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần tối đa 12 tháng. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Tổng giá trị vay theo hợp đồng hạn mức tại thời điểm 31/12/2019 là 3.000.000.000 VND.

(iii) Vay ngắn hạn theo thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 01/FIT/HBTG/2019 ngày 13/08/2019 với Ngân hàng TNHH MTV Public Bank Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân. Số tiền theo thỏa thuận là 10 tỷ VND, thời hạn 12 tháng từ 13/08/2019 đến ngày 13/08/2020, lãi suất 7,7%/năm.

(iv) Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 070619-120691-04-SME ngày 21/06/2019 với ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Số tiền vay 28.000.000.000 VND, thời hạn vay từ 24/06/2019 đến 13/01/2022, lãi suất tháng đầu tiên 8.7%/365 ngày, lãi suất thay đổi 1 tháng/1 lần, không quá 8.7%. Mục đích sử dụng tiền vay là thanh toán một phần tiền mua 2 sàn tầng 4 & 5 - Khối dịch vụ thương mại văn phòng Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại HACCC1 Complex Building tại lô đất 2.6 NO đường Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội. Tài sản bảo đảm là quyền tài sản tầng 4 & 5, tòa nhà HACCC1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.

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

|                                      | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| Trong vòng một năm                   | 10.182.000.000        | 10.417.362.000        |
| Trong năm thứ hai                    | 10.182.000.000        | 10.417.362.000        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm        | 2.545.000.000         | 13.021.702.500        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>22.909.000.000</b> | <b>33.856.426.500</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | 10.182.000.000        | 10.417.362.000        |
| <b>Số còn phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>12.727.000.000</b> | <b>23.439.064.500</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower – HACC1 Complex Building  
Số 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn góp của chủ sở hữu   |                       | Thặng dư vốn cổ phần | Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi |                    | Quỹ đầu tư phát triển  |                          | LNST chưa phân phối và các quỹ |     | Cộng |
|--|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----|------|
|  | VND                      | VND                   |                      | VND                              | VND                | VND                    | VND                      | VND                            | VND |      |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>                                 | <b>2.547.302.470.000</b> | <b>70.045.649.714</b> | -                    | -                                | <b>886.852.413</b> | <b>226.464.638.362</b> | <b>2.844.699.610.489</b> | 49.793.059.816                 |     |      |
| - Lãi trong kỳ   | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| - Trích lập dự phòng vào công ty con trong năm (Trình bày lại)   | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| - Điều chỉnh hồi tố trích lập dự phòng công ty con các năm trước | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                 | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>                                 | <b>2.547.302.470.000</b> | <b>70.045.649.714</b> | -                    | -                                | <b>886.852.413</b> | <b>264.197.629.119</b> | <b>2.882.432.601.246</b> | 20.918.814.729                 |     |      |
| - Lãi trong kỳ   | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| - Tăng/giảm khác (i)   | -                        | -                     | -                    | -                                | -                  | -                      | -                        | -                              | -   | -    |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2019</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> | (4.192.976.194)                |     |      |

Ghi chú:

(i) Giảm khác trong kỳ là phần phân bổ thuế GTGT, thuế TNDN, tiền lãi chậm nộp thuế các năm trước



**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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

Đến ngày 31/12/2019, tình hình tăng giảm vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần của Công ty như sau:

|                      | Tại ngày 01/01/2019      | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Tại ngày 31/12/2019      |
|----------------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
|                      | VND                      | VND           | VND           | VND                      |
| Vốn điều lệ          | 2.547.302.470.000        | -             | -             | 2.547.302.470.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần | 70.045.649.714           | -             | -             | 70.045.649.714           |
| <b>Cộng</b>          | <b>2.617.348.119.714</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>2.617.348.119.714</b> |

**b) Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 ngày 27/07/2017, vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 2.547.302.470.000 đồng). Tại ngày 31/12/2019, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

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

|                                  | Từ 01/01/2019<br>đến 31/12/2019 | Từ 01/01/2018<br>đến 31/12/2018 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                             | VND                             |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> | <b>2.547.302.470.000</b>        | <b>2.547.302.470.000</b>        |
| - Vốn góp đầu kỳ                 | 2.547.302.470.000               | 2.547.302.470.000               |
| - Vốn góp cuối kỳ                | 2.547.302.470.000               | 2.547.302.470.000               |

**d) Cổ phiếu**

|  | 31/12/2019  | 01/01/2019  |
|--|-------------|-------------|
|  | Cổ phiếu    | Cổ phiếu    |
| 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 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 254.730.247 | 254.730.247 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 254.730.247 | 254.730.247 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 254.730.247 | 254.730.247 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)  | 10.000      | 10.000      |

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

|  | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|--|--|--|
|  | VND  | VND  |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 7.242.567.673                                      | 7.443.333.262  |
| - Doanh thu cho thuê BĐS                               | 14.926.104.746                                     | 15.529.919.352                                       |
| - Doanh thu khác                                       | -  | 522.739.635  |
| <b>Cộng</b>  | <b>22.168.672.419</b>                              | <b>23.495.992.249</b>                                |
| - Các khoản giảm trừ doanh thu                         | -  | -  |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>22.168.672.419</b>                              | <b>23.495.992.249</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.

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

|                            | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|----------------------------|--|--|
|                            | VND  | VND  |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ | 3.389.609.853                                      | 3.761.283.650  |
| - Giá vốn cho thuê BĐS     | 7.517.884.881                                      | 7.918.406.100  |
| - Giá vốn khác             | -  | 662.506.374  |
| <b>Cộng</b>                | <b>10.907.494.734</b>                              | <b>12.342.196.124</b>                                |

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Lũy kê từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kê từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|---|--|--|
|   | VND  | VND  |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay            | 26.200.534.856                                     | 31.970.382.284                                       |
| - Lãi bán các khoản đầu tư              | 5.907.471.163                                      | 10.876.972.909                                       |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia           | 6.697.126.225                                      | 24.679.305.843                                       |
| - Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư | 11.340.004.693                                     | 28.655.196.293                                       |
| <b>Cộng</b>                             | <b>50.145.136.937</b>                              | <b>96.181.857.329</b>                                |

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước)<br>(Trình bày lại) |
|--|--|---|
|  | VND  | VND   |
| - Chi phí lãi vay  | 5.596.574.365                                      | 17.191.700.799  |
| - Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính                      | 3.332.263.574                                      | 964.679.161   |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và<br>tồn thất đầu tư | 3.689.638.196                                      | 13.057.975.464  |
| - Chi phí tài chính khác   | 5.715.449.078                                      | 160.359.488   |
| <b>Cộng</b>  | <b>18.333.925.213</b>                              | <b>31.374.714.912</b>   |

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                             | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|-----------------------------|--|--|
|                             | VND  | VND  |
| - Chi phí nhân công         | 9.774.938.198                                      | 12.204.540.424                                       |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 445.948.457  | 799.356.929  |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.452.736.646                                      | 1.431.711.656  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.965.373.643                                      | 8.449.794.837  |
| - Chi phí khác              | 2.378.632.420                                      | 1.821.878.930  |
| <b>Cộng</b>                 | <b>21.017.629.364</b>                              | <b>24.707.282.776</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.

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

|                             | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|-----------------------------|--|--|
|                             | VND  | VND  |
| - Chi phí nhân công         | 13.164.548.051                                     | 15.965.824.074                                       |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ     | 4.272.370.109                                      | 4.246.735.459  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 12.178.858.176                                     | 14.186.043.099                                       |
| - Chi phí khác bằng tiền    | 2.377.854.642                                      | 2.261.298.974  |
| <b>Cộng</b>                 | <b>31.993.630.978</b>                              | <b>36.659.901.606</b>                                |

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

|  | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước)<br>(Trình bày lại) |
|--|--|---|
|  | VND  | VND   |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế   | 24.821.974.881                                     | 51.426.392.444  |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế                                    | (5.306.174.123)                                    | (18.652.442.079)  |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế  | (6.697.126.225)                                    | (24.679.305.843)  |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ                          | 1.390.952.102                                      | 6.026.863.764   |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>  | <b>19.515.800.758</b>                              | <b>32.773.950.365</b>   |
| Thuế suất  | 20%  | 20%   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu<br/>thuế kỳ này</b> | <b>3.903.160.152</b>                               | <b>6.554.790.073</b>  |
| Điều chỉnh thuế kỳ trước   | -  | (22.470.000)  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                  | <b>3.903.160.152</b>                               | <b>6.532.320.073</b>  |

**26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 31/12/2019 hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty là 5%.

|   | 31/12/2019        | 01/01/2019        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | VND               | VND               |
| Các khoản vay                             | 160.145.354.639   | 48.937.898.453    |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.486.351.810     | 3.467.883.940     |
| Nợ thuần                                  | 156.659.002.829   | 45.470.014.513    |
| Vốn chủ sở hữu                            | 2.899.158.439.781 | 2.882.432.601.246 |
| <b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b> | <b>0,05</b>       | <b>0,02</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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**Các loại công cụ tài chính**

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Tài sản tài chính**

|  | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.486.351.810          | 3.467.883.940          |
| - Phải thu khách hàng và phải thu khác | 24.671.202.357         | 23.442.852.335         |
| - Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 889.156.687.428        | 770.900.190.623        |
| - Đầu tư tài chính dài hạn             | -                      | 110.000.000.000        |
| - Các khoản ký quỹ                     | 1.069.620.000          | 1.054.300.000          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>918.383.861.595</b> | <b>908.865.226.898</b> |

**Công nợ tài chính**

|                                       |                        |                       |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| - Các khoản vay                       | 160.145.354.639        | 48.937.898.453        |
| - Phải trả người bán và phải trả khác | 105.737.313.515        | 12.107.147.438        |
| - Chi phí phải trả                    | 6.389.080.763          | 11.473.875.785        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>272.271.748.917</b> | <b>72.518.921.676</b> |

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



**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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Rủi ro thị trường******Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, xác định điểm giới hạn chịu lỗ. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yếu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

|  | Dưới 1 năm<br>VND      | Từ 1 - 5 năm<br>VND     | Tổng<br>VND            |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>             |                        |                         |                        |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.486.351.810          | -                       | 3.486.351.810          |
| - Phải thu khách hàng và phải thu khác | 24.671.202.357         | -                       | 24.671.202.357         |
| - Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 889.156.687.428        | -                       | 889.156.687.428        |
| - Các khoản ký quỹ                     | 55.120.000             | 1.014.500.000           | 1.069.620.000          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>917.369.361.595</b> | <b>1.014.500.000</b>    | <b>918.383.861.595</b> |
| <b>Tại ngày 31/12/2019</b>             |                        |                         | -                      |
| - Các khoản vay                        | 147.418.354.639        | 12.727.000.000          | 160.145.354.639        |
| - Phải trả người bán và phải trả khác  | 105.737.313.515        | -                       | 105.737.313.515        |
| - Chi phí phải trả                     | 6.389.080.763          | -                       | 6.389.080.763          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>259.544.748.917</b> | <b>12.727.000.000</b>   | <b>272.271.748.917</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>    | <b>657.824.612.678</b> | <b>(11.712.500.000)</b> | <b>646.112.112.678</b> |
|  | Dưới 1 năm<br>VND      | Từ 1 - 5 năm<br>VND     | Tổng<br>VND            |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>             |                        |                         |                        |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền   | 3.467.883.940          | -                       | 3.467.883.940          |
| - Phải thu khách hàng và phải thu khác | 23.442.852.335         | -                       | 23.442.852.335         |
| - Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 770.900.190.623        | -                       | 770.900.190.623        |
| - Đầu tư tài chính dài hạn             |                        | 110.000.000.000         | 110.000.000.000        |
| - Các khoản ký quỹ                     | 39.800.000             | 1.014.500.000           | 1.054.300.000          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>797.850.726.898</b> | <b>111.014.500.000</b>  | <b>908.865.226.898</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2019</b>             |                        |                         |                        |
| - Các khoản vay                        | 25.498.833.953         | 23.439.064.500          | 48.937.898.453         |
| - Phải trả người bán và phải trả khác  | 428.229.488            | 11.678.917.950          | 12.107.147.438         |
| - Chi phí phải trả                     | 11.473.875.785         | -                       | 11.473.875.785         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>37.400.939.226</b>  | <b>35.117.982.450</b>   | <b>72.518.921.676</b>  |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>    | <b>760.449.787.672</b> | <b>75.896.517.550</b>   | <b>836.346.305.222</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**

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

| <b>Tên Công ty</b>   | <b>Mối quan hệ</b>                          |
|--|---|
| 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 CP Westfood Hậu Giang  | 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 Mêkông                                      | 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 FIT Cosmetics   | Công ty liên kết                            |
| Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa                                       | Công ty liên kết                            |
| Công ty CP Chứng khoán Đại Nam   | Công ty liên kết                            |
| Công ty CP Mũi Dinh Ecopark  | Công ty liên kết                            |
| Công ty CP đầu tư Dững Tâm   | Công ty có liên quan với thành viên HĐQT    |
| 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 phát triển bất động sản DPV                                 | Công ty có liên quan với thành viên HĐQT    |
| Công ty CP khu du lịch Champarama                                      | Công ty có liên quan với thành viên HĐQT    |
| Công ty CP Sản xuất TM và DV Đức Việt                                  | Công ty có liên quan với thành viên HĐQT    |
| Công ty CP Lương thực thực phẩm Safoco                                 | Công ty có liên quan với thành viên HĐQT    |
| Công ty TNHH Công nghệ Sapa Việt Nam                                   | Công ty có liên quan với thành viên Ban TGD |
| Công ty TNHH Vinkocon  | Công ty có liên quan với thành viên Ban TGD |
| Công ty TNHH VN Green Energy Power                                     | Công ty có liên quan với thành viên Ban TGD |

**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)**

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau

|   | <u>Mối quan hệ</u> | <u>31/12/2019</u><br>VND |
|---|--------------------|--------------------------|
| <b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>                            | Công ty con cấp 1  |                          |
| Phải thu khách hàng   |                    | 846.839.520              |
| Phải trả khách hàng   |                    | 90.000.000               |
| <b>Công ty CP chứng khoán Đại Nam</b>                           | Công ty liên kết   |                          |
| Phải thu khách hàng   |                    | 6.050.000                |
| Phải trả khách hàng   |                    | 143.289.396              |
| <b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b>                         | Công ty liên kết   |                          |
| Phải thu khách hàng   |                    | 200.861.100              |
| <b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>                                 | Công ty liên kết   |                          |
| Hợp tác đầu tư  |                    | 22.500.000.000           |
| Phải thu khách hàng   |                    | 3.018.953.240            |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 29.589.041               |
| <b>Công ty CP FIT Consumer</b>                                  | Công ty con cấp 2  |                          |
| Hợp tác đầu tư  |                    | 11.636.000.000           |
| Phải thu khách hàng   |                    | 160.310.800              |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 1.843.719.117            |
| <b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b> | Công ty con cấp 1  |                          |
| Hợp tác đầu tư  |                    | 12.165.000.000           |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 23.408.890               |
| <b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>                     | Công ty con cấp 1  |                          |
| Hợp tác đầu tư  |                    | 37.527.000.000           |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 595.517.643              |
| <b>Công ty CP Today Cosmetics</b>                               | Bên liên quan      |                          |
| Hợp tác đầu tư  |                    | 10.000.000.000           |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 13.150.685               |
| <b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b>                              | Công ty liên kết   |                          |
| Nhận hợp tác đầu tư   |                    | 103.284.138.233          |
| Phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư                               |                    | 5.039.551.979            |



**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)**

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

|   | <u>Mối quan hệ</u> | <u>31/12/2019</u> |
|---|--------------------|-------------------|
|   |                    | VND               |
| <b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>                    | Công ty con cấp 1  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              |                    | 4.650.577.601     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                            |                    | 5.376.872.076     |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                   |                    | 81.818.182        |
| <b>Công ty CP chứng khoán Đại Nam</b>                   | Công ty liên kết   |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              |                    | 2.522.456.362     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                            |                    | 2.768.652.000     |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                              |                    | 114.000.000.000   |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                             |                    | 114.000.000.000   |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                             |                    | 62.465.753        |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                         |                    | 62.465.753        |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                   |                    | 469.350.969       |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                   |                    | 326.061.573       |
| Chi phí lãi vay   |                    | 4.630.718         |
| <b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b>                 | Công ty liên kết   |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              |                    | 1.212.826.908     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                            |                    | 2.235.748.500     |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                   |                    | 58.194.972        |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                   |                    | 58.194.972        |
| <b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>                         | Công ty liên kết   |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              |                    | 549.687.275       |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                              |                    | 22.500.000.000    |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                             |                    | 34.286.632.350    |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                             |                    | 2.957.711.414     |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                         |                    | 9.201.120.894     |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                   |                    | 1.492.392         |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                   |                    | 1.492.392         |
| <b>Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b> | Công ty con cấp 2  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                              |                    | 1.889.364.000     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                            |                    | 2.078.300.400     |

**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)**

Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau (Tiếp theo):

|   | <u>Mối quan hệ</u> | <u>31/12/2019</u> |
|---|--------------------|-------------------|
|   |                    | VND               |
| <b>Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS</b>                         | Công ty con cấp 2  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                    | 1.420.749.491     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    |                    | 1.562.824.440     |
| <b>Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm</b>                               | Bên liên quan      |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                    | 164.088.000       |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    |                    | 180.496.800       |
| <b>Công ty CP FIT Consumer</b>                                  | Công ty con cấp 2  |                   |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                     |                    | 898.939.777       |
| Mua hàng hóa, dịch vụ   |                    | 67.692.309        |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                           |                    | 82.479.829        |
| <b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b> | Công ty con cấp 1  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                    | 535.524.000       |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    |                    | 589.076.400       |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                                      |                    | 42.500.000.000    |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                                     |                    | 30.335.000.000    |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                     |                    | 89.038.205        |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                 |                    | 65.629.315        |
| Nhận tiền hợp tác đầu tư  |                    | 70.370.000.000    |
| Trả tiền hợp tác đầu tư   |                    | 70.370.000.000    |
| Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư                            |                    | 550.906.849       |
| Lợi nhuận đã trả hợp tác đầu tư                                 |                    | 550.906.849       |
| <b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>                     | Công ty con cấp 1  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                    | 535.524.000       |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    |                    | 589.076.400       |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                                      |                    | 43.920.000.000    |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                                     |                    | 54.793.000.000    |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                     |                    | 4.092.477.700     |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                 |                    | 3.854.987.454     |
| <b>Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ</b>           | Công ty con cấp 1  |                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      |                    | 383.426.910       |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    |                    | 421.769.600       |



**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)**

Trong kỳ, công ty có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan sau (Tiếp theo):

|   | Mối quan hệ      | 31/12/2019      |
|---|------------------|-----------------|
|   |                  | VND             |
| <b>Công ty CP Today Cosmetics</b>             | Bên liên quan    |                 |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                    |                  | 10.000.000.000  |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                   |                  | 9.200.000.000   |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                   |                  | 821.932.905     |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư               |                  | 1.025.084.442   |
| <b>Công ty CP Phát triển Bất Động Sản DPV</b> |                  |                 |
| Trả tiền hợp tác đầu tư                       |                  | 10.000.000.000  |
| <b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b>            | Công ty liên kết |                 |
| Nhận tiền hợp tác đầu tư                      |                  | 128.384.138.233 |
| Trả tiền hợp tác đầu tư                       |                  | 25.100.000.000  |
| Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư          |                  | 5.039.551.979   |
| <b>Thù lao HĐQT và Ban TGD</b>                |                  |                 |
| Thù lao HĐQT và BKS                           |                  | 420.000.000     |
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc                    |                  | 3.573.728.843   |

**28. 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 31/12/2018.

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.

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

| Chỉ tiêu                                       | Mã số | Số đã báo cáo   | Phân loại lại (i) | Số sau phân loại lại |
|--|-------|-----------------|-------------------|----------------------|
|  |       | VND             | VND               | VND                  |
| <b>Bảng cân đối kế toán</b>                    |       |                 |                   |                      |
| - Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254   | -               | 11.060.069.059    | 11.060.069.059       |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421   | 275.257.698.178 | (11.060.069.059)  | 264.197.629.119      |
| + LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a  | 225.464.638.362 | (6.161.081.614)   | 219.303.556.748      |
| + LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b  | 49.793.059.816  | (4.898.987.445)   | 44.894.072.371       |

**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. SỐ LIỆU SO SÁNH (Tiếp theo)**

| Chỉ tiêu                                    | Mã số | Số đã báo cáo  |                 | Số sau phân loại lại |     |
|---|-------|----------------|-----------------|----------------------|-----|
|   |       | VND            | VND             | VND                  | VND |
| <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b> |       |                |                 |                      |     |
| <u>Quý 4.2018:</u>                          |       |                |                 |                      |     |
| - Chi phí tài chính                         | 22    | 5.984.247.696  | 1.224.746.861   | 7.208.994.557        |     |
| - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh   | 30    | 892.200.884    | (1.224.746.861) | (332.545.977)        |     |
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế         | 50    | 1.138.055.758  | (1.224.746.861) | (86.691.103)         |     |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 60    | 854.356.731    | (1.224.746.861) | (370.390.130)        |     |
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu                  | 70    | 3              | (4)             | (1)                  |     |
| <u>Năm 2018:</u>                            |       |                |                 |                      |     |
| - Chi phí tài chính                         | 22    | 26.475.727.467 | 4.898.987.445   | 31.374.714.912       |     |
| - Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh   | 30    | 56.152.643.211 | (4.898.987.445) | 51.253.655.766       |     |
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế         | 50    | 56.325.379.889 | (4.898.987.445) | 51.426.392.444       |     |
| - Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 60    | 49.793.059.816 | (4.898.987.445) | 44.894.072.371       |     |
| - Lãi cơ bản trên cổ phiếu                  | 70    | 195            | (19)            | 176                  |     |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>           |       |                |                 |                      |     |
| - Lợi nhuận trước thuế                      | 01    | 56.325.379.889 | (4.898.987.445) | 51.426.392.444       |     |
| - Các khoản dự phòng                        | 03    | 8.158.988.019  | 4.898.987.445   | 13.057.975.464       |     |

Ghi chú:

(i) Điều chỉnh hồi tố khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn vào công ty con: Công ty Cổ phần FIT Consumer. Nguyên nhân do các năm trước Công ty áp dụng thông tư 228/2019/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC về trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn. Theo đó, Công ty con đang lỗi trong kế hoạch nên không thực hiện trích lập dự phòng. Năm 2019 thông tư 48 ra đời bãi bỏ hiệu lực của thông tư 228/2019/TT-BTC, thông tư 89/2013/TT-BTC và áp dụng cho năm tài chính 2019. Do đó Công ty thực hiện trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty con và hồi tố lại báo cáo của các năm trước.



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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2020

**Phan Thị Hòa**  
**Quyền Kế Toán Trưởng**

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

