

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý IV năm 2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

---

**MỤC LỤC**

|  | <u>TRANG</u> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....              | 1-2          |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG .....                 | 3-4          |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG ..... | 5            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG .....           | 6            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG .....        | 7-39         |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### 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 2021

#### **KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2017, thay đổi lần 30 số 0102182140 ngày 12/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.627.302.470.000 VND, tương đương 262.730.247 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

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

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

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

##### **Hội đồng Quản trị**

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

##### **Ban Tổng Giám Đốc**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Tổng Giám Đốc (Miễn nhiệm ngày 05/01/2022)               |
| Ông Nguyễn Ngọc Bích      | Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 05/01/2022)                 |
| Bà Vũ Thị Minh Hoài       | Phó Tổng Giám Đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 24/12/2021) |

##### **Ban Kiểm soát**

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

##### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt - Tổng Giám đốc và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Ngọc Bích - Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Sang - Chủ tịch HĐQT

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

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;

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

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

- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Vũ Thị Minh Hoài**

**TUQ. Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                 | <b>100</b> |             | <b>1.393.174.923.098</b> | <b>889.798.505.825</b>   |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 4           | 200.610.726.391          | 117.917.536              |
| 1. Tiền                                     | 111        |             | 100.610.726.391          | 117.917.536              |
| 2. Các khoản tương đương tiền               | 112        |             | 100.000.000.000          | -                        |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 120        | 5           | 1.149.103.584.742        | 789.330.436.897          |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                   | 121        |             | 58.712.441.014           | 49.424.177.980           |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán            | 122        |             | -                        | (87.254.674)             |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 123        |             | 1.090.391.143.728        | 739.993.513.591          |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn            | 130        |             | 41.969.055.512           | 100.140.468.450          |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 8.350.136.009            | 5.777.534.326            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 8           | 281.437.410              | 494.270.990              |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 7           | 33.698.856.542           | 94.230.037.583           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 13          | (361.374.449)            | (361.374.449)            |
| IV. Hàng tồn kho                            | 140        |             | 1.380.000.000            | -                        |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        |             | 1.380.000.000            | -                        |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác                   | 150        |             | 111.556.453              | 209.682.942              |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 9           | 93.081.180               | 114.382.240              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  | 152        |             | -                        | 95.300.702               |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 15          | 18.475.273               | -                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>2.004.905.007.240</b> | <b>2.241.121.325.830</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |             | 1.014.500.000            | 1.014.500.000            |
| 1. Phải thu dài hạn khác                    | 216        | 7           | 1.014.500.000            | 1.014.500.000            |
| II. Tài sản cố định                         | 220        |             | 25.900.678.616           | 26.924.486.116           |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 10          | 16.488.005.791           | 17.511.813.291           |
| - Nguyên giá                                | 222        |             | 27.701.988.360           | 26.790.770.680           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (11.213.982.569)         | (9.278.957.389)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                  | 227        | 11          | 9.412.672.825            | 9.412.672.825            |
| - Nguyên giá                                | 228        |             | 9.618.372.825            | 9.618.372.825            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |             | (205.700.000)            | (205.700.000)            |
| III. Bất động sản đầu tư                    | 230        | 12          | 38.729.010.515           | 39.802.483.535           |
| - Nguyên giá                                | 231        |             | 44.704.785.906           | 44.704.785.906           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |             | (5.975.775.391)          | (4.902.302.371)          |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        | 5           | 1.938.820.007.399        | 2.173.182.856.175        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                   | 251        |             | 1.951.186.567.861        | 2.193.770.036.914        |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn        | 254        |             | (12.366.560.462)         | (20.587.180.739)         |
| VI. Tài sản dài hạn khác                    | 260        |             | 440.810.710              | 197.000.004              |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 9           | 440.810.710              | 197.000.004              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>  | <b>270</b> |             | <b>3.398.079.930.338</b> | <b>3.130.919.831.655</b> |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh |                          |                          |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>292.125.633.044</b>   | <b>220.213.373.118</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>292.125.633.044</b>   | <b>217.668.373.118</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 14          | 1.463.288.994            | 254.283.777              |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        |             | 207.289.238              | 11.189.845               |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 15          | 10.335.823.976           | 1.115.534.635            |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 2.215.311.682            | 1.288.210.249            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 16          | 1.339.909.117            | 5.726.475.169            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318        |             | 126.345.767              | 126.283.994              |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 17          | 107.094.562.820          | 111.225.832.161          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | 18          | 164.343.717.448          | 92.535.209.286           |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |             | 4.999.384.002            | 5.385.354.002            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>-</b>                 | <b>2.545.000.000</b>     |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 18          | -                        | 2.545.000.000            |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>3.105.954.297.294</b> | <b>2.910.706.458.537</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>19</b>   | <b>3.105.954.297.294</b> | <b>2.910.706.458.537</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 2.627.302.470.000        | 2.547.302.470.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 2.627.302.470.000        | 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        |             | 407.719.325.167          | 292.471.486.410          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 292.824.658.664          | 280.923.467.654          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 114.894.666.503          | 11.548.018.756           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300 + 400) | <b>440</b> |             | <b>3.398.079.930.338</b> | <b>3.130.919.831.655</b> |



Vũ Thị Minh Hoài  
TUQ. Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Thị Nga  
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B2a-DN**

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

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Quý IV         |                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                |
|---|-------|-------------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|
|   |       |             | Năm nay        | Năm trước      | Năm nay                            | Năm trước      |
|   |       |             |                |                |                                    |                |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 1     | 20          | 3.602.755.256  | 3.551.290.583  | 14.495.463.313                     | 65.618.865.463 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1)           | 10    |             | 3.602.755.256  | 3.551.290.583  | 14.495.463.313                     | 65.618.865.463 |
| 3. Giá vốn hàng bán   | 11    | 21          | 2.312.552.279  | 1.804.255.024  | 8.925.643.938                      | 56.428.514.336 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)       | 20    |             | 1.290.202.977  | 1.747.035.559  | 5.569.819.375                      | 9.190.351.127  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21    | 22          | 66.392.158.524 | 16.643.069.879 | 182.255.486.595                    | 55.924.383.285 |
| 6. Chi phí tài chính  | 22    | 23          | 3.342.870.800  | 13.315.569.803 | 16.184.098.771                     | 29.601.768.672 |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay  | 23    |             | 488.271.579    | 1.022.503.945  | 7.798.950.760                      | 5.521.322.051  |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    | 24          | 8.411.817.817  | 5.692.983.537  | 37.760.337.500                     | 22.731.317.122 |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26} | 30    |             | 55.927.672.884 | (618.447.902)  | 133.880.869.699                    | 12.781.648.618 |
| 9. Thu nhập khác  | 31    |             | 60.874.364     | 109.712.948    | 264.213.795                        | 1.626.395.942  |
| 10. Chi phí khác  | 32    |             | 45.508.241     | 48.905.518     | 351.202.947                        | 1.399.790.942  |
| 11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                     | 40    |             | 15.366.123     | 60.807.430     | (86.989.152)                       | 226.605.000    |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                  | 50    |             | 55.943.039.007 | (557.640.472)  | 133.793.880.547                    | 13.008.253.618 |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51    |             | 3.130.021.340  | (706.984.385)  | 18.899.214.044                     | 1.460.234.862  |
| 14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)           | 60    |             | 52.813.017.667 | 149.343.913    | 114.894.666.503                    | 11.548.018.756 |



*(Handwritten signature)*

Vũ Thị Minh Hoài  
TƯQ. Tổng Giám Đốc

Nguyễn Thị Nga  
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                          |
|--|-----------|------------------------------------|--------------------------|
|  |           | Năm nay                            | Năm trước                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                                    |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 1         | 133.793.880.547                    | 13.008.253.618           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |           |                                    |                          |
| - Khấu hao TSCĐ  | 2         | 3.008.498.200                      | 3.859.947.361            |
| - Các khoản dự phòng   | 3         | (8.307.874.951)                    | (2.234.259.861)          |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 5         | (153.922.152.381)                  | (39.973.430.748)         |
| - Chi phí lãi vay  | 6         | 7.798.950.760                      | 5.521.322.051            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 8         | (17.628.697.825)                   | (19.818.167.579)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 9         | 71.550.296.114                     | (71.679.637.168)         |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        | (1.380.000.000)                    | -                        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (5.830.328.937)                    | 3.874.337.609            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | (222.509.646)                      | (114.799.373)            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        | (9.288.263.034)                    | (5.304.173.471)          |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | (7.829.941.849)                    | (5.762.238.602)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (9.650.000.000)                    | (3.013.575.874)          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | (385.970.000)                      | (145.700.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>19.334.584.823</b>              | <b>(101.963.954.458)</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        | (911.217.680)                      | (844.325.668)            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        | -                                  | 46.212.830.587           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | (4.461.135.000.000)                | (3.267.361.369.863)      |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 4.110.737.369.863                  | 3.383.373.114.100        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        | -                                  | (97.500.000.000)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        | 332.560.730.000                    | 47.521.173.000           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 50.642.833.687                     | 52.259.243.381           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>31.894.715.870</b>              | <b>163.660.665.537</b>   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |                                    |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   | 31        | 80.000.000.000                     | -                        |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        | 2.527.442.045.299                  | 2.119.479.950.036        |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        | (2.458.178.537.137)                | (2.184.545.095.389)      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>149.263.508.162</b>             | <b>(65.065.145.353)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>  | <b>50</b> | <b>200.492.808.855</b>             | <b>(3.368.434.274)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> | <b>117.917.536</b>                 | <b>3.486.351.810</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)</b>   | <b>70</b> | <b>200.610.726.391</b>             | <b>117.917.536</b>       |



Vũ Thị Minh Hoài  
TUQ. Tổng Giám Đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Thị Nga  
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu



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

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

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

#### **1.1 HÌNH THỨC SỬ 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 30 số 0102182140 ngày 12/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.627.302.470.000 VND, tương đương 262.730.247 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND. Tại ngày 31/12/2021, vốn điều lệ đã được góp đủ.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 40 người (tại ngày 31/12/2020 là 40 người).

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

Ngành nghề kinh doanh chính của công ty gồm:

- Dịch vụ cho thuê văn phòng

- Kinh doanh bất động sản

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

- Và các ngành nghề kinh doanh khác.

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

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

#### **1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết chi tiết như sau:

| <b>STT</b>               | <b>Tên công ty</b>                                       | <b>Trụ sở chính</b> | <b>Tỷ lệ sở hữu</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Hoạt động chính</b>               |
|--------------------------|--|---------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
|                          |  |                     | <b>%</b>            | <b>%</b>                      |                                      |
| <b>Công ty con cấp 1</b> |  |                     |                     |                               |                                      |
| 1.                       | Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam | Hà Nội              | 100%                | 100%                          | Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản |
| 2.                       | Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ           | Cần Thơ             | 41,07%              | 41,07%                        | Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp      |
| 3.                       | Công ty CP Dược phẩm Cửu Long                            | Vĩnh Long           | 72,07%              | 72,07%                        | Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế  |
| 4.                       | Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T                     | Hà Nội              | 99,69%              | 99,69%                        | Kinh doanh bất động sản              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (Tiếp)**

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

| Tên công ty   | Trụ sở chính | Tỷ lệ phần sở hữu % | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ % | Hoạt động chính   |
|---|--------------|---------------------|----------------------------------|---|
| <b>Công ty con cấp 2</b>  |              |                     |                                  |   |
| 1. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây                       | Cần Thơ      | 39,37%              | 95,87%                           | Chế biến nông sản   |
| 2. Công ty CP Hạt giống TSC   | Cần Thơ      | 40,25%              | 99,74%                           | Kinh doanh hạt giống  |
| 3. Công ty CP FIT Consumer  | HCM          | 51,74%              | 100%                             | Kinh doanh hàng tiêu dùng   |
| 4. Công ty CP giống cây trồng Nông Tín                                    | HCM          | 31,09%              | 77,67%                           | Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng  |
| 5. Công ty CP Westfood Hậu Giang  | Hậu Giang    | 38,58%              | 98,00%                           | Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng  |
| 6. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế | Lào          | 36,76%              | 51,00%                           | - Giới thiệu thuốc  |
| 7. Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn                               | Vĩnh Long    | 72,07%              | 100%                             | - Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế  |
| 8. Công ty CP Dược phẩm Benovas   | HCM          | 72,03%              | 99,93%                           | - Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế   |
| 9. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas                                       | Vĩnh Long    | 72,07%              | 100%                             | - Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế   |
| 10. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas                                      | Hà Nội       | 39,64%              | 55,00%                           | - Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...  |
| 11. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa                                      | Khánh Hòa    | 26,38%              | 78,85%                           | - Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng   |
| <b>Công ty liên kết</b>   |              |                     |                                  |   |
| 1. Công ty CP FIT Cosmetics   | HCM          | 25,35%              | 49,00%                           | - Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm  |
| 2. Công ty CP Mũi Dinh Ecopark  | Ninh Thuận   | 49,84%              | 50,00%                           | - Dịch vụ hỗ trợ khách liên quan đến vận tải, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống, vải, hàng may sẵn... |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

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

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

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

**2.3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**3.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH*****Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua bán chứng khoán kinh doanh. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)***

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

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

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

***Các khoản cho vay***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được trích lập như sau:***

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

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

**3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

Số năm sử dụng

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

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)**

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trên bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

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

**3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

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

**3.11 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

**3.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****3.13 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

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

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

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

**3.14 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ**

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

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

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

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

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

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

**3.15 GHI NHẬN DOANH THU**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****3.15 GHI NHẬN DOANH THU (Tiếp theo)****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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:

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**3.16 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

**3.17 THUẾ**

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

#### 3.17 THUẾ (Tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

#### 3.18 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

|                                 | <u>31/12/2021</u>             | <u>01/01/2021</u>         |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                                 | VND                           | VND                       |
| Tiền mặt                        | 22.821.391                    | 19.355.266                |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 100.587.905.000               | 98.562.270                |
| Các khoản tương đương tiền      | 100.000.000.000               | -                         |
| <b>Cộng</b>                     | <b><u>200.610.726.391</u></b> | <b><u>117.917.536</u></b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MÃU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|  | 31/12/2021            |                       | 01/01/2021          |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng (*)<br>VND | Giá gốc<br>VND        |
| Chứng khoán kinh doanh                         | 58.712.441.014        |                       | -                   | 49.424.177.980        |
| Tổng giá trị cổ phiếu                          | 7.505.715.014         |                       | -                   | 19.667.328.661        |
| - Giá trị cổ phiếu đã được<br>niêm yết         | 5.715.014             | 5.715.014             | -                   | 10.302.201.028        |
| - Giá trị cổ phiếu giao dịch<br>trên sàn Upcom | -                     | -                     | -                   | 1.865.127.633         |
| - Giá trị cổ phiếu chưa<br>niêm yết            | 7.500.000.000         | -                     | -                   | 7.500.000.000         |
| <b>Trái phiếu</b>                              | <b>51.206.726.000</b> | <b>51.206.726.000</b> | <b>-</b>            | <b>29.756.849.319</b> |
|  |                       |                       |                     | <b>29.756.849.319</b> |
|  |                       |                       |                     | <b>(87.254.674)</b>   |
|  |                       |                       |                     | <b>(87.254.674)</b>   |
|  |                       |                       |                     | <b>(802.924)</b>      |
|  |                       |                       |                     | <b>(86.451.750)</b>   |
|  |                       |                       |                     | <b>-</b>              |
|  |                       |                       |                     | <b>-</b>              |

Ghi chú:

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

|  | 31/12/2021               |                          | 01/01/2021             |                        |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá gốc<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND  |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                   | <b>1.090.391.143.728</b> | <b>1.090.176.000.000</b> | <b>739.993.513.591</b> | <b>739.778.369.863</b> |
| a) Ngắn hạn  | 1.090.391.143.728        | 1.090.176.000.000        | 739.993.513.591        | 739.778.369.863        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                 | 400.206.000.000          | 400.206.000.000          | 172.681.369.863        | 172.681.369.863        |
| - Trái phiếu   | 55.000.000.000           | 55.000.000.000           | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| - Các khoản đầu tư khác                                  | 635.185.143.728          | 634.970.000.000          | 547.312.143.728        | 547.097.000.000        |
| + Khoản đầu tư vào tổ chức (**)                          | 634.970.000.000          | 634.970.000.000          | 547.097.000.000        | 547.097.000.000        |
| Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long                            | 184.000.000.000          | 184.000.000.000          | -                      | -                      |
| Công ty CP đầu tư và thương mại Phó Hiến Việt Nam        | 177.170.000.000          | 177.170.000.000          | 70.339.000.000         | 70.339.000.000         |
| Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam            | 105.000.000.000          | 105.000.000.000          | 105.000.000.000        | 105.000.000.000        |
| Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T                     | 68.800.000.000           | 68.800.000.000           | 220.283.000.000        | 220.283.000.000        |
| Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí                           | 65.000.000.000           | 65.000.000.000           | -                      | -                      |
| Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam | 35.000.000.000           | 35.000.000.000           | 135.000.000.000        | 135.000.000.000        |
| - Các tổ chức khác                                       | -                        | -                        | 16.475.000.000         | 16.475.000.000         |
| + Khoản đầu tư vào cá nhân                               | 215.143.728              | -                        | 215.143.728            | -                      |
| Nguyễn Trương Ban  | 215.143.728              | -                        | 215.143.728            | -                      |

Ghi chú:

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các Ngân hàng Thương mại, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 4.9%/năm đến 8%/năm. Tổng Giá trị đang dùng để đảm bảo cho các khoản vay là 400.206.000.000 đồng.

(\*\*) Số dư đầu tư ngắn hạn vào các tổ chức tại 31/12/2021 bao gồm Các hợp đồng hợp tác đầu tư với thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng. Mục đích hợp tác là đầu tư nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua việc hợp tác đầu tư trong lĩnh vực tài chính. Công ty được hưởng lãi suất cố định từ 5,1%/năm đến 10%/năm không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

|  | 31/12/2021               |                         | 01/01/2021               |                         |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|  | 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>1.951.186.567.861</b> | <b>(12.366.560.462)</b> | <b>2.193.770.036.914</b> | <b>(20.587.180.739)</b> |
| - Đầu tư vào công ty con                         | 1.951.186.567.861        | (12.366.560.462)        | 2.193.770.036.914        | (20.587.180.739)        |
| + Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ | 638.009.620.901          | -                       | 880.593.089.954          | -                       |
| + Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long             | 656.566.946.960          | -                       | 656.566.946.960          | -                       |
| + Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T           | 319.000.000.000          | -                       | 319.000.000.000          | -                       |
| + Công ty CP FIT Consumer                        | 237.610.000.000          | (12.366.560.462)        | 237.610.000.000          | (20.587.180.739)        |
| + Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam  | 100.000.000.000          | -                       | 100.000.000.000          | -                       |

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

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

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

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

|  | 31/12/2021           |                          | 01/01/2021           |                          |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|  | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>% | Tỷ lệ<br>biểu quyết<br>% | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>% | Tỷ lệ<br>biểu quyết<br>% |
| <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 (*)       | 41,07%               | 41,07%                   | 56,69%               | 56,69%                   |
| - Công ty CP Dược phẩm Cửu Long (**)                       | 72,07%               | 72,07%                   | 74,61%               | 74,61%                   |
| - Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T                     | 99,69%               | 99,69%                   | 99,69%               | 99,69%                   |
| - Công ty CP FIT Consumer                                  | 59,88%               | 100%                     | 64,49%               | 92,50%                   |

(\*) Trong kỳ Công ty CP Tập Đoàn F.I.T (F.I.T) giảm tỷ lệ đầu tư vào công ty CP Vật Tư Kỹ Thuật Nông Nghiệp Cần Thơ (TSC) là 15,62% và tỷ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của F.I.T chỉ đạt 41,07%, tuy nhiên F.I.T vẫn là Công ty mẹ của TSC do F.I.T có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

(\*\*) Trong tháng 9 Công ty cổ phần Dược phẩm Cửu Long phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty. Do đó giảm tỷ lệ của F.I.T là 2,54%

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|   | 31/12/2021           |                     | 01/01/2021           |                     |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   | Giá trị<br>VND       | Dự Phòng<br>VND     | Giá trị<br>VND       | Dự Phòng<br>VND     |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>8.350.136.009</b> | <b>(99.436.958)</b> | <b>5.777.534.326</b> | <b>(99.436.958)</b> |
| - Công ty CP FIT Cosmetics                                    | 4.369.528.240        | -                   | 3.367.072.240        | -                   |
| - Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long                               | 1.903.702.063        | -                   | 804.110.446          | -                   |
| - Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa                            | 1.192.801.625        | -                   | 284.608.824          | -                   |
| - Đối tượng khác  | 884.104.081          | (99.436.958)        | 1.321.742.816        | (99.436.958)        |
| <b>Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> | <b>8.235.876.873</b> |                     | <b>5.516.806.827</b> |                     |

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

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

|  | 31/12/2021            |                     | 01/01/2021            |                     |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|  | Giá trị               | Dự Phòng            | Giá trị               | Dự Phòng            |
|  | VND                   | VND                 | VND                   | VND                 |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   | <b>33.698.856.542</b> | <b>(46.793.763)</b> | <b>94.230.037.583</b> | <b>(46.793.763)</b> |
| + Phải thu về lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay | 11.418.017.885        | -                   | 6.084.489.782         | -                   |
| - Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng  | 4.972.054.792         | -                   | 2.571.914.435         | -                   |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam               | 3.937.086.380         | -                   | 3.131.780.826         | -                   |
| - Các đối tượng khác   | 2.508.876.713         | -                   | 380.794.521           | -                   |
| + Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư (*)                | 21.990.010.766        | -                   | 14.021.481.122        | -                   |
| - Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen                       | 13.500.410.961        | -                   | 3.525.410.959         | -                   |
| - Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long                              | 4.753.561.644         | -                   | -                     | -                   |
| - Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T                       | 2.858.203.559         | -                   | 5.905.252.002         | -                   |
| - Các đối tượng khác   | 877.834.602           | -                   | 4.590.818.161         | -                   |
| + Tạm ứng  | 187.643.858           | -                   | 167.078.416           | -                   |
| + Ký quỹ, ký cược  | 54.800.000            | -                   | 54.800.000            | -                   |
| + Phải thu khác  | 48.384.033            | (46.793.763)        | 73.902.188.263        | (46.793.763)        |
| - Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam              | -                     | -                   | 59.859.907.000        | -                   |
| - Công ty CP Đầu tư Trí Việt                                 | -                     | -                   | 13.995.487.500        | -                   |
| - Đối tượng khác   | 48.384.033            | (46.793.763)        | 46.793.763            | (46.793.763)        |
| <b>b) Dài hạn</b>  | <b>1.014.500.000</b>  | <b>-</b>            | <b>1.014.500.000</b>  | <b>-</b>            |
| + Ký cược, ký quỹ  | 1.014.500.000         | -                   | 1.014.500.000         | -                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>34.713.356.542</b> | <b>(46.793.763)</b> | <b>95.244.537.583</b> | <b>(46.793.763)</b> |

Ghi chú:

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2021         | 01/01/2021         |
|--|--------------------|--------------------|
|  | VND                | VND                |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>281.437.410</b> | <b>494.270.990</b> |
| - Công Ty CP Công Nghệ Và Giải Pháp Bình Minh (BITECCO)    | 81.000.000         | 40.500.000,00      |
| - Công ty TNHH thiết bị bảo vệ và điện tử tin học Việt Anh | 78.204.000         | 78.204.000         |
| - Các đối tượng khác                                       | 122.233.410        | 375.566.990        |

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

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                              | 31/12/2021         | 01/01/2021         |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              | VND                | VND                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>           | <b>93.081.180</b>  | <b>114.382.240</b> |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 10.175.000         | 49.063.131         |
| - Các khoản khác             | 82.906.180         | 65.319.109         |
| <b>b) Dài hạn</b>            | <b>440.810.710</b> | <b>197.000.004</b> |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 120.693.332        | 42.451.556         |
| - Các khoản khác             | 320.117.378        | 154.548.448        |
|                              | <b>533.891.890</b> | <b>311.382.244</b> |

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng        |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|
|                               | VND                    | VND                             | VND                       | VND              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                        |                                 |                           |                  |
| Tại ngày đầu kỳ               | 15.511.904.026         | 4.810.684.000                   | 6.468.182.654             | 26.790.770.680   |
| - Mua trong kỳ                | -                      | -                               | 911.217.680               | 911.217.680      |
| Tại ngày cuối kỳ              | 15.511.904.026         | 4.810.684.000                   | 7.379.400.334             | 27.701.988.360   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                        |                                 |                           |                  |
| Tại ngày đầu kỳ               | (1.344.419.720)        | (3.830.853.100)                 | (4.103.684.569)           | (9.278.957.389)  |
| - Khấu hao trong kỳ           | (387.707.664)          | (180.244.332)                   | (1.367.073.184)           | (1.935.025.180)  |
| Tại ngày cuối kỳ              | (1.732.127.384)        | (4.011.097.432)                 | (5.470.757.753)           | (11.213.982.569) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                        |                                 |                           |                  |
| Tại ngày đầu kỳ               | 14.167.484.306         | 979.830.900                     | 2.364.498.085             | 17.511.813.291   |
| Tại ngày cuối kỳ              | 13.779.776.642         | 799.586.568                     | 1.908.642.581             | 16.488.005.791   |

- Nguyên giá Tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.149.390.953 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 3.965.309.091 đồng).

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 13.779.776.642 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 14.167.484.306 đồng).

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 205.700.000 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 205.700.000 đồng).

- Giá trị TSCĐ còn lại cuối kỳ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 9.412.672.825 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 9.412.672.825 đồng).



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

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|  | 31/12/2021             | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ | 01/01/2021             |
|--|------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    | VND           | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                              | <b>44.704.785.906</b>  | -                      | -             | <b>44.704.785.906</b>  |
| 1. Tầng 5 - HACC1 -<br>Phần diện tích cho thuê | 31.826.085.906         | -                      | -             | 31.826.085.906         |
| 2. Tầng 1 tòa nhà CT1 -<br>Mễ Trì              | 12.878.700.000         | -                      | -             | 12.878.700.000         |
| <b>GIA TRỊ HAO MÓN LUY KẾ</b>                  | <b>(5.975.775.391)</b> | <b>(1.073.473.020)</b> | -             | <b>(4.902.302.371)</b> |
| 1. Tầng 5 - HACC1 -<br>Phần diện tích cho thuê | (3.552.139.993)        | (795.515.472)          | -             | (2.756.624.521)        |
| 2. Tầng 1 tòa nhà CT1 -<br>Mễ Trì              | (2.423.635.398)        | (277.957.548)          | -             | (2.145.677.850)        |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                         | <b>38.729.010.515</b>  | <b>(1.073.473.020)</b> | -             | <b>39.802.483.535</b>  |
| 1. Tầng 5 - HACC1 -<br>Phần diện tích cho thuê | 28.273.945.913         | (795.515.472)          | -             | 29.069.461.385         |
| 2. Tầng 1 tòa nhà CT1 -<br>Mễ Trì              | 10.455.064.602         | (277.957.548)          | -             | 10.733.022.150         |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 28.273.945.913 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 29.069.461.385 đồng).

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 31/12/2021 cần được trình bày.

Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý do chưa thu thập đủ thông tin về giá trên thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2021.

**13. NỢ QUÁ HẠN**

|                                     | 31/12/2021         |                        | 01/01/2021         |                        |
|-------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi |
|                                     | VND                | VND                    | VND                | VND                    |
| <b>1/ Phải thu của khách hàng</b>   | <b>99.436.958</b>  | -                      | <b>99.436.958</b>  | -                      |
| Công ty CP chứng khoán Hòa Bình     | 45.536.958         | -                      | 45.536.958         | -                      |
| Trịnh Xuân Sơn                      | 53.900.000         | -                      | 53.900.000         | -                      |
| <b>2/ Phải thu khác</b>             | <b>46.793.763</b>  | -                      | <b>46.793.763</b>  | -                      |
| Nguyễn Trương Ban                   | 46.793.763         | -                      | 46.793.763         | -                      |
| <b>3/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>215.143.728</b> | -                      | <b>215.143.728</b> | -                      |
| Nguyễn Trương Ban                   | 215.143.728        | -                      | 215.143.728        | -                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>361.374.449</b> | -                      | <b>361.374.449</b> | -                      |

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

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

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2021           |                                 | 01/01/2021         |                                 |
|--|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
|  | Giá trị<br>VND       | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND     | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.463.288.994</b> | <b>1.463.288.994</b>            | <b>254.283.777</b> | <b>254.283.777</b>              |
| - Công ty CP FIT<br>Cosmetics                                | 651.409.890          | 651.409.890                     | 16.327.101         | 16.327.101                      |
| - Tổng Công ty Nông<br>nghiệp Sài Gòn TNHH<br>Một Thành Viên | 357.434.250          | 357.434.250                     | -                  | -                               |
| - Phải trả khác  | 454.444.854          | 454.444.854                     | 237.956.676        | 237.956.676                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.463.288.994</b> | <b>1.463.288.994</b>            | <b>254.283.777</b> | <b>254.283.777</b>              |
| Trong đó: phải trả<br>người bán là bên liên<br>quan          | 670.370.338          | 670.370.338                     | -                  | -                               |

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

| Phải nộp                                    | 31/12/2021            | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp/bù<br>trừ trong kỳ | 01/01/2021           |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|   | VND                   | VND                     | VND                               | VND                  |
| - Thuế giá trị gia tăng                     | 271.647.789           | 2.353.497.971           | 2.081.850.182                     | -                    |
| - Thuế TNDN                                 | 9.965.983.459         | 18.899.214.044          | 9.984.696.981                     | 1.051.466.396        |
| - Thuế TNCN                                 | 98.192.728            | 1.531.673.080           | 1.497.548.591                     | 64.068.239           |
| - Phí, lệ phí và các<br>khoản phải nộp khác | -                     | 5.754.784               | 5.754.784                         | -                    |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>10.335.823.976</b> | <b>22.790.139.879</b>   | <b>13.569.850.538</b>             | <b>1.115.534.635</b> |

| Phải thu                                    | 31/12/2021        | Số phải thu<br>trong kỳ | Số đã thực thu/bù<br>trừ trong kỳ | 01/01/2021 |
|---|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------|
|   | VND               | VND                     | VND                               | VND        |
| - Phí, lệ phí và các<br>khoản phải thu khác | 18.475.273        | 24.230.057              | 5.754.784                         | -          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>18.475.273</b> | <b>24.230.057</b>       | <b>5.754.784</b>                  | <b>-</b>   |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | 31/12/2021           | 01/01/2021           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>1.339.909.117</b> | <b>5.726.475.169</b> |
| - Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản | 177.736.553          | 177.736.553          |
| - Trích trước chi phí lãi tiền vay           | 66.271.551           | 97.262.640           |
| - Trích trước lợi nhuận hợp tác đầu tư       | -                    | 4.639.415.797        |
| - Các khoản khác                             | 1.095.901.013        | 812.060.179          |

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

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

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                | <b>107.094.562.820</b> | <b>111.225.832.161</b> |
| - Kinh phí công đoàn                              | 202.150.440            | 180.396.905            |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                   | 573.747.816            | 611.024.730            |
| - Các khoản phải trả về hợp tác đầu tư (*)        | 101.997.929.443        | 110.420.361.272        |
| - Các khoản phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư (*) | 4.298.022.356          | -                      |
| - Các khoản phải trả khác                         | 22.712.765             | 14.049.254             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>107.094.562.820</b> | <b>111.225.832.161</b> |

(\*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-10042021/HTDT/MD-FIT ngày 10/04/2021, 04-25082020/HTDT/MD-FIT ngày 25/08/2020 và phụ lục số 01/04-25082020/HTDT/MD-FIT ngày 24/08/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T và Công ty Cổ phần Mũi Dinh, thời hạn hợp tác là 12 tháng.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|   | 31/12/2021             |                        | Trong kỳ                   |                          | 01/01/2021            |                       |
|---|------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 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                                     | <b>164.343.717.448</b> | <b>164.343.717.448</b> | <b>(2.458.178.537.137)</b> | <b>2.529.987.045.299</b> | <b>92.535.209.286</b> | <b>92.535.209.286</b> |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                 | <b>161.798.717.448</b> | <b>161.798.717.448</b> | <b>(2.447.996.537.137)</b> | <b>2.527.442.045.299</b> | <b>82.353.209.286</b> | <b>82.353.209.286</b> |
| - Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (*)            | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | (30.000.000.000)           | 30.000.000.000           | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng               | -                      | -                      | (1.257.010.746.674)        | 1.231.915.171.064        | 25.095.575.610        | 25.095.575.610        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**) | 151.798.717.448        | 151.798.717.448        | (1.160.985.790.463)        | 1.265.526.874.235        | 47.257.633.676        | 47.257.633.676        |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                      | <b>2.545.000.000</b>   | <b>2.545.000.000</b>   | <b>(10.182.000.000)</b>    | <b>2.545.000.000</b>     | <b>10.182.000.000</b> | <b>10.182.000.000</b> |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (***)         | 2.545.000.000          | 2.545.000.000          | (10.182.000.000)           | 2.545.000.000            | 10.182.000.000        | 10.182.000.000        |
| b) Vay dài hạn                                      | -                      | -                      | <b>(2.545.000.000)</b>     | -                        | <b>2.545.000.000</b>  | <b>2.545.000.000</b>  |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng               | -                      | -                      | (2.545.000.000)            | -                        | 2.545.000.000         | 2.545.000.000         |

Ghi chú:

(\*) Đề nghị rút tiền số 210-5-52-00-21194 ngày 26/11/2021 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 10 tỷ VND, thời hạn hợp đồng từ ngày 30/11/2021, thời hạn thấu chi tối đa 05 tháng và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 5,2%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cầm cố là Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 01/FIT/HBTG/2021 ngày 17/08/2021 kỳ hạn 12 tháng giá trị 10 tỷ VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

(\*\*\*) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2021/2268539/HĐTC ngày 26/03/2021, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/2268539/HĐTD.1 ngày 23/09/2021 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/2268539/HĐTD.2 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Tổng hạn mức thấu chi 199,374 tỷ VND, thời hạn hợp đồng ngày 25/03/2022, thời hạn thấu chi tối đa 59 ngày và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 4,9%/năm có 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 bao gồm Hợp đồng tiền gửi số 11/2021/HĐTG.TX ngày 26/02/2021 kỳ hạn 367 ngày giá trị 25 tỷ VND; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 73/2020/HĐTG.TX ngày 14/02/2020, Công văn về việc quay vòng hợp đồng tiền gửi số 0269/BIDV.TX-KHDN3 ngày 05/03/2021 của hợp đồng tiền gửi số 73/2020/HĐTG.TX ngày 14/02/2020 kỳ hạn 385 ngày giá trị 25 tỷ VND; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 512/2021/HĐTG.TX ngày 22/09/2021 kỳ hạn 12 tháng giá trị 55 tỷ VND và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 538/2021/HĐTG.TX ngày 07/10/2021 kỳ hạn 12 tháng giá trị 95 tỷ VND.

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

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

|                                      | <b>31/12/2021</b>    | <b>01/01/2021</b>     |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                  | VND                   |
| Trong vòng một năm                   | 2.545.000.000        | 10.182.000.000        |
| Trong năm thứ hai                    | -                    | 2.545.000.000         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>2.545.000.000</b> | <b>12.727.000.000</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | 2.545.000.000        | 10.182.000.000        |
| <b>Số còn phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>-</b>             | <b>2.545.000.000</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

|                                  | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quyền chọn trái<br>phiếu chuyển đổi | Quỹ đầu tư<br>phát triển | LNST chưa phân<br>phối và các quỹ | Cộng                     |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                  | VND                       | VND                     | VND                                 | VND                      | VND                               | VND                      |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b> | <b>2.547.302.470.000</b>  | <b>70.045.649.714</b>   | -                                   | <b>886.852.413</b>       | <b>280.923.467.654</b>            | <b>2.899.158.439.781</b> |
| - Lợi nhuận trong kỳ             | -                         | -                       | -                                   | -                        | 11.548.018.756                    | 11.548.018.756           |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b> | <b>2.547.302.470.000</b>  | <b>70.045.649.714</b>   | -                                   | <b>886.852.413</b>       | <b>292.471.486.410</b>            | <b>2.910.706.458.537</b> |
| - Tăng vốn trong kỳ (*)          | 80.000.000.000            | -                       | -                                   | -                        | -                                 | 80.000.000.000           |
| - Lợi nhuận trong kỳ             | -                         | -                       | -                                   | -                        | 114.894.666.503                   | 114.894.666.503          |
| - Tăng/giảm khác                 | -                         | -                       | -                                   | -                        | 353.172.254                       | 353.172.254              |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b> | <b>2.627.302.470.000</b>  | <b>70.045.649.714</b>   | -                                   | <b>886.852.413</b>       | <b>407.719.325.167</b>            | <b>3.105.954.297.294</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

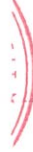
**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Ghi chú:

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

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

- Số lượng cổ phiếu đã được người lao động mua và nộp tiền tính đến hết ngày 31/12/2021 là: 8.000.000 cổ phiếu



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**MẪU SỐ B 09a-DN**

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

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

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

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

|                                  | 31/12/2021               |             | 01/01/2021               |             |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                                  | Giá trị<br>VND           | Tỉ lệ<br>%  | Giá trị<br>VND           | Tỉ lệ<br>%  |
| - Công ty CP Đầu Tư Dững Tâm (*) | 799.124.230.000          | 30,42%      | 1.299.124.230.000        | 51,00%      |
| - Cổ đông khác                   | 1.828.178.240.000        | 69,58%      | 1.248.178.240.000        | 49,00%      |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.627.302.470.000</b> | <b>100%</b> | <b>2.547.302.470.000</b> | <b>100%</b> |

Ghi chú:

(\*) Trong kỳ Công ty Cổ phần Đầu tư Dững Tâm đang đăng ký bán 50 triệu cổ phiếu FIT do CTCP Tập đoàn F.I.T phát hành để cơ cấu lại danh mục đầu tư. Giao dịch thực hiện theo phương thức khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận từ 29/09/2021 đến 28/10/2021.



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

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

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

|                                  | Từ 01/01/2021<br>đến 31/12/2021 | Từ 01/01/2020<br>đến 31/12/2020 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                             | VND                             |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> | <b>2.627.302.470.000</b>        | <b>2.547.302.470.000</b>        |
| - Vốn góp đầu kỳ                 | 2.547.302.470.000               | 2.547.302.470.000               |
| - Vốn góp tăng trong kỳ          | 80.000.000.000                  | -                               |
| - Vốn góp cuối kỳ                | 2.627.302.470.000               | 2.547.302.470.000               |
| <b>Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>  | <b>-</b>                        | <b>-</b>                        |

**19.4. Cổ phiếu**

|  | 31/12/2021  | 01/01/2021  |
|--|-------------|-------------|
|  | Cổ phiếu    | Cổ phiếu    |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 262.730.247 | 254.730.247 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 262.730.247 | 254.730.247 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 262.730.247 | 254.730.247 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 262.730.247 | 254.730.247 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 262.730.247 | 254.730.247 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)  | 10.000      | 10.000      |

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

|   | Lũy kế từ đầu năm<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  | 6.528.865.297                                      | 6.309.726.344  |
| - Doanh thu cho thuê BĐS  | 7.966.598.016                                      | 13.096.308.532                                       |
| - Doanh thu chuyển nhượng BĐS   | -  | 46.212.830.587                                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>14.495.463.313</b>                              | <b>65.618.865.463</b>                                |
| - Các khoản giảm trừ doanh thu  | -  | -  |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                    | <b>14.495.463.313</b>                              | <b>65.618.865.463</b>                                |
| Trong đó doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 26) | 11.952.038.099                                     | 10.885.912.577                                       |

**21. 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            | 3.536.549.309                                      | 3.023.550.563  |
| - Giá vốn cho thuê BĐS                | 5.389.094.629                                      | 6.728.617.674  |
| - Giá vốn hoạt động chuyển nhượng BĐS | -  | 46.676.346.099                                       |
| <b>Cộng</b>                           | <b>8.925.643.938</b>                               | <b>56.428.514.336</b>                                |

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

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

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|---|--|--|
|   | VND  | VND  |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay            | 23.088.337.514                                     | 14.306.044.085                                       |
| - Lãi bán các khoản đầu tư              | 118.310.595.161                                    | 4.030.931.106  |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia           | 60.064.500   | 5.875.533.600  |
| - Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư | 40.796.489.420                                     | 31.711.874.494                                       |
| <b>Cộng</b>                             | <b>182.255.486.595</b>                             | <b>55.924.383.285</b>                                |

**23. 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) |
|---|--|--|
|   | VND  | VND  |
| - Chi phí lãi vay   | 7.798.950.760                                      | 5.521.322.051  |
| - Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính                             | 9.132.084.788                                      | 19.720.387.897                                       |
| - Dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (8.307.874.951)                                    | (2.234.259.861)                                      |
| - Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư                         | 6.504.651.248                                      | 6.470.238.273  |
| - Chi phí tài chính khác  | 1.056.286.926                                      | 124.080.312  |
| <b>Cộng</b>   | <b>16.184.098.771</b>                              | <b>29.601.768.672</b>                                |

**24. 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         | 12.868.979.182                                     | 9.301.792.270  |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 78.035.649   | 58.931.751   |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.320.560.148                                      | 1.437.449.235  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 21.873.686.002                                     | 7.976.562.911  |
| - Chi phí khác              | 1.619.076.519                                      | 3.956.580.955  |
| <b>Cộng</b>                 | <b>37.760.337.500</b>                              | <b>22.731.317.122</b>                                |

**25. 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         | 16.405.528.491                                     | 12.325.342.833                                       |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ     | 3.008.498.200                                      | 3.859.947.361  |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 25.652.878.228                                     | 12.345.001.894                                       |
| - Chi phí khác              | 1.619.076.519                                      | 3.953.193.271  |
| <b>Cộng</b>                 | <b>46.685.981.438</b>                              | <b>32.483.485.359</b>                                |

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

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

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

|   | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|---|--|--|
|   | VND  | VND  |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế  | 133.793.880.547                                    | 13.008.253.618                                       |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế   | 963.900.360  | (2.578.004.604)                                      |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế   | (60.064.500)                                       | (5.875.533.600)                                      |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ                                 | 1.023.964.860                                      | 3.297.528.996  |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>   | <b>134.757.780.907</b>                             | <b>10.430.249.014</b>                                |
| Thuế suất   | 20%  | 20%  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này</b>            | <b>26.951.556.181</b>                              | <b>2.086.049.803</b>                                 |
| Điều chỉnh thuế TNDN năm 2020   | 33.124.717   |  |
| Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị quyết 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021 (*) | (8.085.466.854)                                    | (625.814.941)  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                         | <b>18.899.214.044</b>                              | <b>1.460.234.862</b>                                 |

(\*) Công ty thuộc đối tượng giảm thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2021 theo quy định tại Nghị quyết số 406/2NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021. Theo đó, Công ty được giảm 30% thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021, số thuế được giảm là 8.085.466.854 đồng.

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

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

**27. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****27.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty đã được công bố chi tiết như sau:**

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

**Ghi chú:**

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

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

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

**27. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)****27.2 Tại ngày 31/12/2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau**

|   | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | VND               | VND               |
| <b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>                            |                   |                   |
| Hợp tác đầu tư  | 184.000.000.000   | -                 |
| Phải thu khách hàng   | 1.903.702.063     | 804.110.446       |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               | 4.753.561.644     | -                 |
| <b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b>                         |                   |                   |
| Phải thu khách hàng   | 1.192.801.625     | 284.608.824       |
| Phải trả người bán  | 18.960.448        | -                 |
| <b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>                                 |                   |                   |
| Hợp tác đầu tư  | -                 | 6.475.000.000     |
| Phải thu khách hàng   | 4.626.065.240     | 3.623.609.240     |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               | -                 | 1.349.802.738     |
| Phải trả người bán  | 651.409.890       | 16.327.101        |
| <b>Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>         |                   |                   |
| Phải thu khách hàng   | -                 | 250.002.506       |
| <b>Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS</b>                         |                   |                   |
| Phải thu khách hàng   | 304.533.532       | 393.185.801       |
| <b>Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm</b>                               |                   |                   |
| Phải thu khách hàng   | 48.463.613        | 979.210           |
| <b>Công ty CP FIT Consumer</b>                                  |                   |                   |
| Phải thu khách hàng   | 160.310.800       | 160.310.800       |
| <b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b> |                   |                   |
| Hợp tác đầu tư  | 35.000.000.000    | 135.000.000.000   |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               | 119.671.233       | 1.982.465.754     |
| <b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>                     |                   |                   |
| Hợp tác đầu tư  | 68.800.000.000    | 220.283.000.000   |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư                               | 2.858.203.559     | 5.905.252.002     |

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

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

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

**27.2 Tại ngày 31/12/2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau (Tiếp theo)**

|                                    | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | VND               | VND               |
| <b>Công ty CP Today Cosmetics</b>  |                   |                   |
| Hợp tác đầu tư                     | -                 | 10.000.000.000    |
| Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư  | -                 | 815.342.464       |
| <b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b> |                   |                   |
| Phải trả gốc hợp tác đầu tư        | 101.997.929.443   | 110.420.361.272   |
| Phải trả lợi nhuận hợp tác đầu tư  | 4.298.022.356     | 4.639.415.797     |

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

|   | <u>Từ 01/01/2021</u><br><u>đến 31/12/2021</u> | <u>Từ 01/01/2020</u><br><u>đến 31/12/2020</u> |
|---|---|---|
|   | VND   | VND   |
| <b>Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long</b>    |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ              | 5.123.355.931                                 | 4.889.412.493                                 |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ            | -   | 5.331.082.818                                 |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư              | 248.000.000.000                               | -   |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư             | 64.000.000.000                                | -   |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư             | 4.753.561.644                                 | -   |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                   | 4.279.839.464                                 | -   |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ   | 120.480.050                                   | -   |
| <b>Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa</b> |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ              | 2.258.605.907                                 | 1.541.485.233                                 |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ            | 1.045.025.065                                 | 1.611.886.032                                 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                   | 1.915.484.018                                 | 70.361.856                                    |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ   | 1.556.681.503                                 | 76.434.045                                    |
| <b>Công ty CP FIT Cosmetics</b>         |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ              | 911.323.638                                   | 549.687.272                                   |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư              | -   | 2.000.000.000                                 |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư             | 6.475.000.000                                 | 18.025.000.000                                |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư             | 361.890.412                                   | 1.320.213.697                                 |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư         | 1.711.693.150                                 | -   |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                   | 657.342.809                                   | 78.003.116                                    |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ   | 85.515.823                                    | 84.764.525                                    |

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

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

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

|   | <u>Từ 01/01/2021<br/>đến 31/12/2021</u> | <u>Từ 01/01/2020<br/>đến 31/12/2020</u> |
|---|---|---|
|   | VND                                     | VND                                     |
| <b>Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>         |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      | -                                       | 909.100.020                             |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    | 250.002.506                             | 750.007.518                             |
| Mua hàng hóa, dịch vụ   | 705.762.804                             | -                                       |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                           | 776.339.084                             | -                                       |
| <b>Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS</b>                         |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      | 1.430.280.192                           | 1.432.060.526                           |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    | 1.661.960.480                           | 1.182.080.778                           |
| <b>Công ty CP Đầu Tư Dũng Tâm</b>                               |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      | 176.043.236                             | 178.267.937                             |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    | 146.163.159                             | 195.115.521                             |
| <b>Công ty CP FIT Consumer</b>                                  |   |   |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                                     | -                                       | 11.636.000.000                          |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                     | -                                       | 446.511.425                             |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                 | -                                       | 2.290.230.542                           |
| Mua hàng hóa, dịch vụ   | -                                       | 6.815.410                               |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ                           | -                                       | 7.496.951                               |
| <b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b> |   |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                      | 535.524.000                             | 535.524.000                             |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                                    | 589.076.400                             | 589.076.400                             |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                                      | 272.970.000.000                         | 333.980.000.000                         |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                                     | 372.970.000.000                         | 211.145.000.000                         |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                     | 2.445.158.904                           | 6.373.060.541                           |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                                 | 4.307.953.425                           | 4.414.003.677                           |

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

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

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

|   | Từ 01/01/2021<br>đến 31/12/2021 | Từ 01/01/2020<br>đến 31/12/2020 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| <b>Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T</b>           |                                 |                                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 535.524.000                     | 535.524.000                     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                          | 589.076.400                     | 589.076.400                     |
| Chuyển tiền hợp tác đầu tư                            | 147.730.000.000                 | 307.565.000.000                 |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                           | 299.213.000.000                 | 124.809.000.000                 |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                           | 11.665.654.945                  | 13.449.830.180                  |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                       | 14.712.703.388                  | 8.140.095.821                   |
| <b>Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ</b> |                                 |                                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 981.381.195                     | 314.851.096                     |
| Tiền thu từ cung cấp dịch vụ                          | 1.079.519.319                   | 346.336.208                     |
| <b>Công ty CP Today Cosmetics</b>                     |                                 |                                 |
| Thu hồi tiền hợp tác đầu tư                           | 10.000.000.000                  | -                               |
| Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                           | 559.657.536                     | 802.191.779                     |
| Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư                       | 1.375.000.000                   | -                               |
| <b>Công ty CP Mũi Dinh Ecopark</b>                    |                                 |                                 |
| Nhận tiền hợp tác đầu tư                              | -                               | 17.511.933.515                  |
| Trả tiền hợp tác đầu tư                               | 15.268.476.518                  | 17.130.000.000                  |
| Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư                  | 6.504.651.248                   | 6.354.153.342                   |



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

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

**28. THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ BAN TGD**

|                            | Từ 01/01/2021<br>đến 31/12/2021 | Từ 01/01/2020<br>đến 31/12/2020 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                            | VND                             | VND                             |
| Thù lao HĐQT và BKS        | 420.000.000                     | 420.000.000                     |
| Thu nhập Ban Tổng Giám đốc | 2.286.374.640                   | 1.655.900.280                   |
|                            | <b>2.706.374.640</b>            | <b>2.075.900.280</b>            |

Chi tiết thu nhập Quý I năm 2021 như sau:

| STT                  | Họ và Tên              | Chức danh                   | Thu nhập             |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1                    | Nguyễn Văn Sang        | Chủ tịch HĐQT               | 60.000.000           |
| 2                    | Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Phó chủ tịch HĐQT, kiêm TGD | 2.334.374.640        |
| 3                    | Kiều Hữu Dũng          | Thành viên HĐQT             | 48.000.000           |
| 4                    | Cao Trọng Hoan         | Thành viên HĐQT             | 48.000.000           |
| 5                    | Phan Minh Sáng         | Thành viên HĐQT             | 48.000.000           |
| 6                    | Đỗ Văn Khá             | Thành viên độc lập HĐQT     | 48.000.000           |
| 7                    | Bùi Tuấn               | Thành viên độc lập HĐQT     | 48.000.000           |
| 8                    | Ninh Việt Tiến         | Trưởng BKS                  | 11.100.000           |
| 9                    | Nguyễn Quang Huy       | Trưởng BKS                  | 24.900.000           |
| 10                   | Nguyễn Thị Thanh Thúy  | Thành viên BKS              | 18.000.000           |
| 11                   | Nguyễn Thị Hồng Anh    | Thành viên BKS              | 18.000.000           |
| <b>Tổng thu nhập</b> |                        |                             | <b>2.706.374.640</b> |

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

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



**Vũ Thị Minh Hoài**  
**TUQ. Tổng Giám Đốc**  
Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

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

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