

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN F.I.T



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 35



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”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 35 lần được cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật, ... trong đó thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102182140 thay đổi lần thứ 35 ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Điện thoại : 024.7309 4688
- Fax : 024.7309 4686

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/hết nhiệm kỳ
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Cao Trọng Hoan	Thành viên	Hết nhiệm kỳ từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Đào Hữu Long	Thành viên độc lập	Hết nhiệm kỳ từ ngày 24 tháng 5 năm 2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Ngô Thu Trang	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Ông Võ Đình Bảo	Thành viên	Tái bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 24 tháng 5 năm 2023

Ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đăng Vụ	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 12 năm 2022
Ông Phạm Đình Cường	Chuyên viên	Bổ nhiệm từ ngày 15 tháng 12 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Chuyên viên	Bổ nhiệm từ ngày 19 tháng 6 năm 2023
		Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 12 năm 2023
Ông Đỗ Sơn Tùng	Chuyên viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 21 tháng 11 năm 2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 04 tháng 4 năm 2023 Miễn nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 04 tháng 4 năm 2023
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Thăng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 08 tháng 9 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Bản	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2023 Miễn nhiệm từ ngày 21 tháng 11 năm 2023
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022

Người đại diện theo pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ ngày 08 tháng 11 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc	Từ ngày 24 tháng 11 năm 2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	Từ ngày 07 tháng 4 năm 2023 đến ngày 24 tháng 11 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc	Đến ngày 07 tháng 4 năm 2023

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các 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;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0317/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

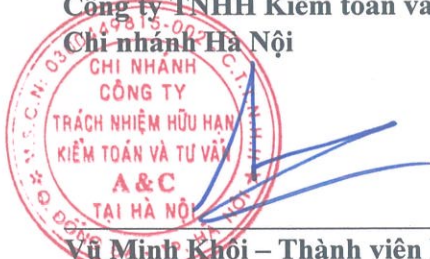
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội**



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.263.183.847.791	1.048.555.343.415
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	465.398.174	2.156.460.549
1. Tiền	111		465.398.174	2.156.460.549
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		721.600.000.000	217.706.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	7.500.000.000	7.500.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	714.100.000.000	210.206.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		540.916.799.809	828.651.853.593
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9.644.441.216	44.427.414.438
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.942.526.822	944.963.805
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	529.329.831.771	783.279.475.350
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		201.649.808	41.029.273
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		183.174.535	22.554.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8	18.475.273	18.475.273
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

F.I.T

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.722.752.161.818	2.851.412.463.633
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.004.500.000	1.014.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.004.500.000	1.014.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		30.415.697.277	28.122.066.402
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	18.436.321.319	18.709.393.577
<i>Nguyên giá</i>	222		33.436.271.085	31.791.550.176
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.999.949.766)	(13.082.156.599)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	11.979.375.958	9.412.672.825
<i>Nguyên giá</i>	228		12.102.138.825	9.532.672.825
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(122.762.867)	(120.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	36.582.064.475	37.655.537.495
<i>Nguyên giá</i>	231		44.704.785.906	44.704.785.906
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(8.122.721.431)	(7.049.248.411)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.654.097.211.166	2.784.131.333.148
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	2.799.234.557.861	2.799.234.557.861
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(145.137.346.695)	(15.103.224.713)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		652.688.900	489.026.588
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		652.688.900	489.026.588
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.985.936.009.609	3.899.967.807.048

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.TĐịa chỉ: Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		429.642.401.487	263.189.705.140
I. Nợ ngắn hạn	310		429.642.401.487	263.189.705.140
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	44.854.941
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		237.985.301	233.886.852
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	582.396.690	6.250.036.566
4. Phải trả người lao động	314		1.299.742.169	2.068.978.616
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.9	1.935.760.920	1.651.033.186
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		105.965.942	113.332.568
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	715.125.401	719.840.894
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	419.991.341.072	247.286.263.515
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.774.083.992	4.821.478.002
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.556.293.608.122	3.636.778.101.908
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	3.556.293.608.122	3.636.778.101.908
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.396.298.551	166.880.792.337
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		166.880.792.337	166.880.792.337
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(80.484.493.786)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.985.936.009.609	3.899.967.807.048

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24.077.219.646	18.566.811.127
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		24.077.219.646	18.566.811.127
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.945.287.023	11.511.790.867
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.131.932.623	7.055.020.260
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	99.750.915.635	88.318.365.833
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	156.523.884.018	25.124.367.976
Trong đó: chi phí lãi vay	23		26.458.003.132	16.585.283.662
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	32.469.687.788	42.747.352.267
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(80.110.723.548)	27.501.665.850
11. Thu nhập khác	31		277.052.532	1.751.483.150
12. Chi phí khác	32		466.720.002	1.551.947.439
13. Lợi nhuận khác	40		(189.667.470)	199.535.711
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(80.300.391.018)	27.701.201.561
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.8	184.102.768	5.815.804.391
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(80.484.493.786)	21.885.397.170

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(80.300.391.018)	27.701.201.561
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.994.029.054	3.202.656.141
- Các khoản dự phòng	03		130.034.121.982	2.736.664.251
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(40.990.659.148)	(26.365.847.745)
- Chi phí lãi vay	06		26.458.003.132	16.585.283.662
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		38.195.104.002	23.859.957.870
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		305.068.248.441	(58.176.509.634)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	1.380.000.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(460.661.784)	(107.967.792.555)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(324.282.847)	22.311.302
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	51.212.441.014
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26.400.547.857)	(16.153.856.310)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.8	(5.985.883.459)	(9.980.007.159)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(47.394.010)	(177.906.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		310.044.582.486	(115.981.361.472)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.214.186.909)	(4.350.570.907)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.092.871.658.020)	(90.170.720.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		588.977.658.020	335.170.720.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(848.047.990.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.667.464.491	33.044.703.026
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(484.440.722.418)	(574.353.857.881)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	508.938.407.444
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.11	1.240.663.918.285	1.686.595.224.968
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.11	(1.067.958.840.728)	(1.603.652.678.901)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		172.705.077.557	591.880.953.511
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.691.062.375)	(98.454.265.842)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.156.460.549	100.610.726.391
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	465.398.174	2.156.460.549

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư tài chính, tư vấn tài chính và dịch vụ cho thuê bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (FITLAND) đã thoái vốn toàn bộ 22.000.000 cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Cap Paradan Mũi Đình. Sự kiện trên đã ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của FITLAND với số lỗ 129,9 tỷ VND. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào FITLAND theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT- BTC (xem thuyết minh V.2c)

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ ⁽¹⁾	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp	41,07%	41,07%	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế	58,05%	58,05%	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	99,90%	99,90%	99,90%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty tại Công ty con chỉ đạt 41,07% tuy nhiên Công ty vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Công ty con gián tiếp

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 12 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Các công ty này là Công ty con của các công ty con trực tiếp nêu trên, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con cấp 1
I Công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ				
1.	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây ⁽ⁱⁱ⁾	KCN Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	45,00%
2.	Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh hạt giống	57,63%
3.	Công ty Cổ phần FIT Consumer	1D, Phạm Ngũ Lão, Phường Thới Bình, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	77,67%
5.	Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	KCN Sông Hậu – Giai đoạn 1, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang	Chế biến nông sản	98,00%
6.	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	95,53%
II Các công ty con của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long				
7.	Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	51,00%
8.	Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	100,00%
9.	Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	99,98%
10.	Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị, y tế	100,00%
11.	Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tầng 5, tòa nhà HACCI Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	84,00%
III Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T				
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Tầng 5, tòa nhà HACCI Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	98,71%

- (ii) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty con cấp 1 tại Công ty con cấp 2 chỉ đạt 45,00% tuy nhiên Công ty vẫn là công ty mẹ do có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên kết

Bên cạnh đó Công ty cũng có các công ty liên kết gián tiếp do các công ty con trực tiếp đầu tư, bao gồm:

Tên công ty	Công ty con đầu tư	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty Cổ phần FIT Consumer	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm	49,00%

Chi nhánh hạch toán phụ thuộc

Công ty có 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 53 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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 hàng năm.

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 phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

2. 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 Việt Nam, 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Đối với cổ phiếu không niêm yết, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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 khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ. Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 – 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 03

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

8. Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Các bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc được khấu hao trong vòng 25 – 47 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. **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 hoặc 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.

12. **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 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 được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. 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. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

17. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	15.330.585	21.854.136
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	450.067.589	2.134.606.413
Cộng	465.398.174	2.156.460.549

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
Cổ phiếu không niêm yết	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Là các khoản tiền gửi có giá trị ghi sổ bằng giá gốc, kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, các khoản tiền gửi có kỳ hạn này có lãi suất từ 4,7%-8,6%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm là: 4,8%-7%/năm)

Một số hợp đồng tiền gửi được sử dụng để thế chấp vay ngân hàng (Xem thuyết minh "Vay ngắn hạn").

2c. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	840.152.620.901	-	840.152.620.901	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	964.904.990.000 (132.419.516.603)		964.904.990.000 (2.597.234.646)	
Công ty Cổ phần FIT Consumer	237.610.000.000 (12.717.830.092)		237.610.000.000 (12.505.990.067)	
Cộng	2.799.234.557.861 (145.137.346.695)		2.799.234.557.861 (15.103.224.713)	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	80.857.223 CP	41,07%	80.857.223 CP	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	42.402.616 CP	58,05%	42.402.616 CP	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100 tỷ VND	100%	100 tỷ VND	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	96.490.499 CP	99,90%	96.490.499 CP	99,90%
Công ty Cổ phần FIT Consumer	23.761.000 CP	16,27%	23.761.000 CP	16,27%

Giá trị hợp lý

Các khoản đầu tư vào công ty con là công ty niêm yết có giá trị hợp lý như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	80.857.223 CP	302.406.014.020	80.857.223 CP	255.508.824.680
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	42.402.616 CP	1.060.065.400.000	42.402.616 CP	1.038.864.092.000

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.103.224.713	12.366.560.462
Trích lập dự phòng trong năm	130.034.121.982	2.736.664.251
Số cuối năm	145.137.346.695	15.103.224.713

Giao dịch với các công ty con

Xem Thuyết minh VII.1c.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1d)	9.629.494.887	16.362.258.350
Phải thu các khách hàng khác	14.946.329	28.065.156.088
Nguyễn Minh Huân - Phải thu tiền chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (*)	-	28.020.000.000
Các khách hàng khác	14.946.329	45.156.088
Cộng	9.644.441.216	44.427.414.438

(*) Khoản phải thu tiền chuyển nhượng trái phiếu của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại ngày 21 tháng 12 năm 2022. Trong năm, ông Huân đã thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1d)	31.320.898.390	-	678.197.156.889	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	22.361.000.000	-	662.698.000.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	7.223.946.295	-	14.150.153.489	-
Phải thu các khoản chi hộ	1.735.952.095	-	1.349.003.400	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	498.008.933.381	-	105.082.318.461	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành ⁽ⁱ⁾	65.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Lê Minh Anh ⁽ⁱⁱ⁾	200.000.000.000	-	-	-
Ngọc Văn Lượng ⁽ⁱⁱ⁾	200.000.000.000	-	-	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành	10.755.068.495	-	-	-
Lê Minh Anh	5.089.315.070	-	-	-
Ngọc Văn Lượng	4.641.095.891	-	-	-
1.024.657.534	-	-	-	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi trái phiếu	22.062.357.261	-	4.739.162.604	-
Tạm ứng phải thu cán bộ công nhân viên	93.407.625	-	245.841.788	-
Ký cược, ký quỹ	87.600.000	-	87.600.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.500.000	-	9.714.069	-
Cộng	529.329.831.771	-	783.279.475.350	-

⁽ⁱ⁾ Khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng góp vốn đầu tư ngày 08 tháng 7 năm 2022 về việc góp vốn đầu tư Dự án “Đầu tư Xây dựng Khách sạn Dân tộc” tại số 349 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Dự án dự kiến đưa công trình đi vào sử dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày nhận vốn góp nhưng không chậm hơn ngày 08/07/2023.

Do dự án bị chậm tiến độ được quy định trong Hợp đồng hợp tác, ngày 20 tháng 02 năm 2023, Công ty đã gửi công văn số 10/2023/CV-FIT cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành (“Hợp Thành”) về việc yêu cầu Hợp Thành hoàn trả phần vốn hợp tác theo đúng quy định và toàn bộ phần lãi hợp tác mà Công ty được hưởng từ ngày chuyển tiền góp vốn đến ngày được nhận lại toàn bộ số tiền đã góp vốn.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, hai bên đã ký biên bản thỏa thuận về thời gian hoàn trả vốn góp của Hợp đồng hợp tác nói trên. Biên bản thỏa thuận ghi nhận ngày 16 tháng 6 năm 2023, Hợp Thành đã thanh toán cho Công ty một phần tiền gốc góp vốn với tổng giá trị các đợt thanh toán là 35.000.000.000 VND (ba mươi năm tỷ đồng) và một phần lãi hợp tác của giai đoạn từ 15/07/2022 đến 15/07/2023 mà Công ty được hưởng, số tiền: 15.000.000.000 VND (mười lăm tỷ đồng chẵn). Toàn bộ phần gốc hợp tác đầu tư còn lại và tiền lãi cố định phát sinh từ 15/07/2023 đến 15/07/2024 tính trên phần vốn chưa được hoàn trả, với lãi suất là 15%/năm. Thời hạn thanh toán tiền vốn hợp tác và lãi phát sinh sẽ được Hợp Thành thanh toán chậm nhất vào ngày 15/07/2024.

⁽ⁱⁱ⁾ Các khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và từng cá nhân theo các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết trên sàn HOSE, tỷ lệ góp vốn giữa hai bên là 50 : 50. Thời hạn hợp tác là 6 tháng kể từ ngày chuyển tiền hợp tác. Tiền lãi hợp tác sẽ được thanh toán cho Công ty định kỳ 3 tháng/lần và gốc sẽ được thanh toán một lần vào khi hết thời hạn hợp tác. Hợp đồng được bảo đảm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

bảng toàn bộ số cổ phiếu mà 02 bên hợp tác mua và được quản lý trên tài khoản giao dịch chứng khoán của cá nhân hợp tác. Toàn bộ số cổ phần này được hai bên đồng ý để công ty chứng khoán để phong tỏa và bên đối tác không được giao dịch số chứng khoán này dưới mọi hình thức khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty. Công ty được hưởng lợi nhuận tính trên số vốn góp và số ngày góp vốn thực tế. Tỷ lệ chia lợi nhuận là 11%/năm.

4b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

5. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	15.511.904.026	7.632.027.634	8.647.618.516	31.791.550.176
Mua trong năm	-	1.543.666.364	101.054.545	1.644.720.909
Số cuối năm	15.511.904.026	9.175.693.998	8.748.673.061	33.436.271.085
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.737.600.000	5.673.284.019	9.410.884.019
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	2.119.835.048	4.572.612.794	6.389.708.757	13.082.156.599
Khấu hao trong năm	387.707.664	897.474.427	632.611.076	1.917.793.167
Số cuối năm	2.507.542.712	5.470.087.221	7.022.319.833	14.999.949.766
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	13.392.068.978	3.059.414.840	2.257.909.759	18.709.393.577
Số cuối năm	13.004.361.314	3.705.606.777	1.726.353.228	18.436.321.319
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.412.672.825	120.000.000	9.532.672.825
Đầu tư mới trong năm	-	2.569.466.000	2.569.466.000
Số cuối năm	9.412.672.825	2.689.466.000	12.102.138.825
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	120.000.000	120.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	120.000.000	120.000.000
Khấu hao trong năm	-	2.762.867	2.762.867
Số cuối năm	-	122.762.867	122.762.867
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.412.672.825	-	9.412.672.825
Số cuối năm	9.412.672.825	2.566.703.133	11.979.375.958
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

7. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là nhà cửa vật kiến trúc cho thuê

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	44.704.785.906	7.049.248.411	37.655.537.495
Khấu hao trong năm	-	1.073.473.020	(1.073.473.020)
Số cuối năm	44.704.785.906	8.122.721.431	36.582.064.475

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số cuối năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	5.143.170.937	26.682.914.969
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	2.979.550.494	9.899.149.506
Cộng	44.704.785.906	8.122.721.431	36.582.064.475
Số đầu năm			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	4.347.655.465	27.478.430.441
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	2.701.592.946	10.177.107.054
Cộng	44.704.785.906	7.049.248.411	37.655.537.495

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	293.731.695	1.438.393.057	(1.226.487.864)	505.636.888
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.801.780.691	184.102.768	(5.985.883.459)	-
Thuế thu nhập cá nhân	154.524.180	1.826.996.024	(1.904.760.402)	76.759.802
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	6.250.036.566	3.453.491.849	(9.121.131.725)	582.396.690

Phải thu

	Số đầu năm	Số phải thu phát sinh trong năm	Số thực thu/bù trừ phát sinh trong năm	Số cuối năm
Phí, lệ phí và các khoản khác	18.475.273	-	-	18.475.273
Cộng	18.475.273	-	-	18.475.273

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất áp dụng theo quy định của Luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ các hoạt động phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(80.300.391.018)	27.701.201.561
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.014.059.620	1.347.736.696
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.043.827.617	1.347.736.696
	(29.767.997)	-
Thu nhập chịu thuế	(78.286.331.398)	29.048.938.257
Thu nhập được miễn thuế	-	(40.034.800)
Thu nhập tính thuế	-	29.008.903.457
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	5.801.780.691
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	184.102.768	14.023.700
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	184.102.768	5.815.804.391

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	555.154.178	497.698.903
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.202.870.189	975.597.730
Cộng	1.935.760.920	1.651.033.186

10. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	310.215.649	228.829.300
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	390.613.316	477.350.566
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	13.998.311	13.661.028
Cộng	715.125.401	719.840.894

11. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng ⁽ⁱ⁾</i>	<i>419.991.341.072</i>	<i>208.282.221.746</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	120.261.341.072	199.282.221.746
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	-	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An	299.730.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</i>	<i>-</i>	<i>39.004.041.769</i>
- Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	39.004.041.769
Cộng	419.991.341.072	247.286.263.515

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, các hợp đồng vay còn hiệu lực của Công ty bao gồm:

- Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 01/2023/2268539/HĐTC ngày 14 tháng 4 năm 2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và các phụ lục sửa đổi kèm theo. Tổng hạn mức thấu chi 400 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi đến 14 tháng 4 năm 2024. Lãi suất trong hạn của các khoản vay chưa tất toán tại thời điểm kết thúc tài chính là từ 4,9% - 8,6%/năm. Mục đích thấu chi là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo không sử dụng vốn vay để đầu tư kinh doanh trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu và các loại chứng khoán có thể chuyển đổi thành cổ phiếu. Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng với tổng giá trị tại thời điểm kết thúc năm tài chính là: 300 tỷ VND.
- Hợp đồng cho vay từng lần số 1912/2023-HĐCVTL/NHCT320-FIT-TRADING ngày 19 tháng 12 năm 2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An. Lãi suất là 4%/năm. Mục đích cho vay là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T theo hợp đồng hợp tác số 02-18122023/HTDT/FIT-FT ngày 18 tháng 12 năm 2023. Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 18122023/042/0001958400B ngày 18/12/2023 của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm giá trị tại thời điểm kết thúc năm tài chính là: 109 tỷ VND. Thời hạn vay tối đa 07 tháng kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Hợp đồng cho vay từng lần số 21/12/2023-HĐCVTL/NHCT320-FIT-TRADING ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An. Lãi suất là 4%/năm. Mục đích cho vay là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T theo hợp đồng hợp tác số 03-18122023/HTDT/FIT-FT ngày 18 tháng 12 năm 2023. Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 020104751742/EA120628 ngày 21/12/2023 của Công ty tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Đồng Đa giá trị tại thời điểm kết thúc năm tài chính là: 200 tỷ VND. Thời hạn vay tối đa 07 tháng kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	Vay ngắn hạn các tổ chức khác	Cộng
Số đầu năm	208.282.221.746	39.004.041.769	247.286.263.515
Số tiền vay trong năm	2.543.016.584.121	-	2.543.016.584.121
Số tiền trả trong năm	(2.331.307.464.795)	(39.004.041.769)	(2.370.311.506.564)
Số dư cuối năm	419.991.341.072	-	419.991.341.072

(*) Số phát sinh của các khoản vay ngắn hạn tính phân loại theo thời gian tất toán thực tế của khoản vay phát sinh trong năm như sau:

	Thời gian tất toán dưới 3 tháng	Thời gian tất toán từ 3 tháng trở lên hoặc chưa thanh toán	Cộng
Số đầu năm	-	208.282.221.746	208.282.221.746
Số tiền vay trong năm	1.302.352.665.836	1.240.663.918.285	2.543.016.584.121
Số tiền trả trong năm	(1.302.352.665.836)	(1.028.954.798.959)	(2.331.307.464.795)
Số dư cuối năm	-	419.991.341.072	419.991.341.072

12. Vốn chủ sở hữu

12a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	2.627.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	407.719.325.167	3.105.954.297.294
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	262.723.930.000	-	-	(262.723.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	509.303.940.000	(365.532.556)	-	-	508.938.407.444
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	21.885.397.170	21.885.397.170
Số dư tại 31/12/2022	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	166.880.792.337	3.636.778.101.908
Số dư tại 01/01/2023	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	166.880.792.337	3.636.778.101.908
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(80.484.493.786)	(80.484.493.786)
Số dư tại 31/12/2023	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	86.396.298.551	3.556.293.608.122

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	339.933.034	339.933.034

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	16.019.350.658	10.172.739.504
Doanh thu cho thuê Bất động sản	8.057.868.988	8.394.071.623
Cộng	24.077.219.646	18.566.811.127

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Xem Thuyết minh VII.1c

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.313.129.600	6.208.220.796
Giá vốn cho thuê BĐS	5.632.157.423	5.303.570.071
Cộng	14.945.287.023	11.511.790.867

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.990.659.148	26.325.812.978
Lãi bán các khoản đầu tư	-	875.355.580
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	40.034.800
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	58.760.256.487	61.077.162.475
Cộng	99.750.915.635	88.318.365.833

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	26.458.003.132	16.585.283.662
Dự phòng tổn thất đầu tư	130.034.121.982	2.736.664.251
Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư	31.758.904	3.078.843.404
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	2.720.571.014
Chi phí tài chính khác	-	3.005.645
Cộng	156.523.884.018	25.124.367.976

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	10.967.722.921	13.106.574.640
Chi phí đồ dùng văn phòng	350.226.845	216.305.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.838.551.929	1.708.350.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.862.972.591	22.312.380.533
Các chi phí khác	4.450.213.502	5.403.740.540
Cộng	<u>32.469.687.788</u>	<u>42.747.352.267</u>

6. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	20.280.852.521	19.314.795.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.994.029.054	3.202.656.141
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.339.652.889	26.337.951.017
Chi phí khác	4.800.440.347	5.403.740.540
Cộng	<u>47.414.974.811</u>	<u>54.259.143.134</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch và không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	420.000.000	420.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	4.009.926.049	2.591.333.928
Cộng	<u>4.429.926.049</u>	<u>3.011.333.928</u>

Họ tên	Chức vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT	48.000.000	233.879.080
Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT (đến 24/5/2023)	18.967.742	48.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	48.000.000	25.866.667
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT	48.000.000	25.866.667
Đào Hữu Long	Thành viên độc lập HĐQT (từ 17/6/2022 đến 24/5/2023)	18.967.742	25.866.667
Kiều Hữu Dũng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	-	22.133.333
Phan Minh Sáng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	-	22.133.333
Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	-	22.133.333
Bùi Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	-	22.133.333
Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT (từ 24/5/2023)	29.032.258	-
Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT (từ 24/5/2023)	29.032.258	-
Ngô Thu Trang	Trưởng BKS (từ 17/06/2022)	36.000.000	19.400.000
Nguyễn Quang Huy	Trưởng BKS (đến 17/06/2022)	-	16.600.000
Nguyễn Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022 đến 24/05/2023)	7.112.903	9.700.000
Võ Đình Bảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022)	18.000.000	9.700.000
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên BKS (đến 17/06/2022)	-	8.300.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS (đến 17/06/2022 và tái bổ nhiệm từ 24/05/2023)	10.887.097	8.300.000
Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc (từ 04/04/2022 đến 04/04/2023)	469.574.648	1.377.564.379
Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc (đến 04/4/2022 và tái bổ nhiệm từ 04/04/2023 đến 21/11/2023)	-	16.161.616
Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám đốc (từ 21/11/2023) - Phó Tổng Giám đốc (từ 14/3/2023 đến 21/11/2023)	1.461.793.263	-
Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ 05/04/2022 đến 04/04/2023)	355.247.940	323.623.914
Nguyễn Ngọc Thăng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/10/2022 đến ngày 08/09/2023)	1.172.950.652	428.061.985
Lê Việt Cường	Kế toán trưởng (từ 05/09/2022)	550.359.546	237.909.621
	Tổng cộng	4.429.926.049	3.011.333.928

1b. Các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu 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 Cổ phần Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết, Công ty có liên quan với thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, thành viên BKS
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	Công ty liên kết của công ty con (đến ngày 01/08/2023)
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	Có chung thành viên quản lý chủ chốt Cổ đông lớn của Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT, TGD và Phó TGD
Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Babylons	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Babylons	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty TNHH Babylons Land	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Thái Sơn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Khang Điền Phú Quốc	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT

1c. **Giao dịch với các bên liên quan khác**

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.074.561.298	7.452.724.611
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	3.062.465.754
Các khoản chi hộ	1.168.917.407	1.331.098.361
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.372.494.876	3.476.421.237
Các khoản chi hộ	323.153.843	
Mua hàng hóa, dịch vụ	20.238.135	36.887.472
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	668.304.000	949.295.454
Các khoản chi hộ	243.880.844	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	59.448.243	67.448.258

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây		
Mua hàng hóa, dịch vụ	86.103.704	3.660.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	562.300.788	547.796.695
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	14.438.185.486	4.929.904.180
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	562.300.788	547.796.695
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	18.567.002.506	6.639.676.709
Chi phí hợp tác đầu tư	31.758.904	-
Góp vốn vào công ty con	-	645.904.990.000
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.694.930.993	1.190.804.175
Lãi từ hoạt động cho vay	-	1.174.409.319
Góp vốn vào công ty con	-	202.143.000.000
Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư Benovas		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.030.085.580	1.437.684.530
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.462.411	179.067.685

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1d. Công nợ với các bên liên quan khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	9.629.494.887	16.362.258.350
Công ty Cổ phần Dược Phẩm Cửu Long	6.846.219.492	8.197.997.072
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	5.024.861.112
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	-	154.632.717
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	-	154.632.717
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	2.782.308.273	2.432.736.216
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	967.122	-
Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư BENOVAS	-	397.398.516
Phải thu gốc hợp tác đầu tư⁽ⁱ⁾	22.361.000.000	662.698.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	22.000.000.000	376.300.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	361.000.000	286.398.000.000
Phải thu lãi hợp tác đầu tư⁽ⁱ⁾	7.223.946.296	14.150.153.489
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	7.015.945.200	9.497.880.268
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	208.001.096	4.652.273.221
Phải thu các khoản chi hộ	1.735.952.095	1.349.003.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	-	13.000.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	1.168.917.407	1.336.003.400
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	243.880.844	-
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	323.153.843	-

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

- (i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Công ty được hưởng lợi nhuận tối thiểu tại thời điểm cuối năm là từ 5,1% - 9,5%/năm (lợi nhuận đầu năm là 5,1% - 9,5%/năm). Các hợp đồng được tự động quay vòng khi đáo hạn hợp đồng và Công ty chưa có nhu cầu rút vốn hợp tác đầu tư. Lãi phải thu sẽ được thanh toán khi hai bên thanh lý hợp đồng, lãi phải thu khi hợp đồng đáo hạn không được cộng vào gốc tính lãi khi hợp đồng được quay vòng mới.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm là đầu tư tài chính, được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về hàng hóa/dịch vụ mà Công ty cung cấp hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định Công ty chỉ có 01 bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và 01 bộ phận theo khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng



Lê Việt Cường

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản