

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2023



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

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	7-30

CỔ
G
CỔ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

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 08/03/2007, thay đổi lần thứ 35 số 0102182140 ngày 24/11/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.399.330.340.000 VND, tương đương 339.933.034 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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát 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	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Ông Phạm Tuấn Sơn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 24/05/2023
Ông Cao Trọng Hoan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/05/2023
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên độc lập	Bỏ nhiệm ngày 24/05/2023
Ông Đào Hữu Long	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 24/05/2023

Ban Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Văn Bản	Tổng Giám Đốc	Bỏ nhiệm ngày 21/11/2023
Ông Nguyễn Văn Bản	Phó Tổng Giám Đốc	Bỏ nhiệm ngày 14/03/2023
Ông Nguyễn Văn Bản	Phó Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 21/11/2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám Đốc	Bỏ nhiệm ngày 04/04/2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 21/11/2023
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 04/04/2023
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 08/09/2023
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng Giám Đốc thường trực	

Ban Kiểm soát

Bà Ngô Thu Trang	Trưởng ban	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Ông Võ Đình Bảo	Thành viên	Tái đắc cử ngày 24/05/2023
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 24/05/2023
Bà Nguyễn Thị Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/05/2023

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp)

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Văn Bàn	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 21/11/2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 04/04/2023
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 21/11/2023
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 04/04/2023

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Bàn

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
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	4	465.398.174	2.156.460.549
1. Tiền	111		465.398.174	2.156.460.549
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	721.600.000.000	217.706.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		7.500.000.000	7.500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		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	6	9.644.441.216	44.427.414.438
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.942.526.822	944.963.805
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	529.329.831.771	783.279.475.350
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		201.649.808	41.029.273
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	183.174.535	22.554.000
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	18.475.273	18.475.273
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 khác	216	8	1.004.500.000	1.014.500.000
II. Tài sản cố định	220		30.415.697.277	28.122.066.402
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	18.436.321.319	18.709.393.577
- Nguyên giá	222		33.436.271.085	31.791.550.176
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.999.949.766)	(13.082.156.599)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	11.979.375.958	9.412.672.825
- Nguyên giá	228		12.102.138.825	9.532.672.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(122.762.867)	(120.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	36.582.064.475	37.655.537.495
- Nguyên giá	231		44.704.785.906	44.704.785.906
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.122.721.431)	(7.049.248.411)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.654.097.211.166	2.784.131.333.148
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.799.234.557.861	2.799.234.557.861
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(145.137.346.695)	(15.103.224.713)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		652.688.900	489.026.588
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	652.688.900	489.026.588
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.985.936.009.609	3.899.967.807.048

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		430.705.881.242	263.189.705.140
I. Nợ ngắn hạn	310		430.705.881.242	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	13	582.396.690	6.250.036.566
4. Phải trả người lao động	314		2.282.631.224	2.068.978.616
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	2.016.351.620	1.651.033.186
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		105.965.942	113.332.568
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	715.125.401	719.840.894
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	419.991.341.072	247.286.263.515
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.774.083.992	4.821.478.002
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.555.230.128.367	3.636.778.101.908
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	3.555.230.128.367	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.680.117.158	69.680.117.158
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		85.332.818.796	166.880.792.337
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		166.880.792.337	144.995.395.167
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(81.547.973.541)	21.885.397.170
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.985.936.009.609	3.899.967.807.048



Nguyễn Văn Bản
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

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	18	5.715.089.553	4.729.649.748	24.077.219.646	18.566.811.127
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1)	10		5.715.089.553	4.729.649.748	24.077.219.646	18.566.811.127
3. Giá vốn hàng bán	11	19	3.148.201.597	3.366.593.561	15.423.170.362	11.511.790.867
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.566.887.956	1.363.056.187	8.654.049.284	7.055.020.260
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	23.692.904.848	19.202.971.364	99.750.915.635	88.318.365.833
6. Chi phí tài chính	22	21	(17.362.466.361)	8.980.302.564	156.523.884.018	25.124.367.976
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		5.751.853.930	3.529.485.301	26.458.003.132	16.585.283.662
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	9.670.575.408	12.129.526.810	33.055.284.204	42.747.352.267
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		33.951.683.757	(543.801.823)	(81.174.203.303)	27.501.665.850
9. Thu nhập khác	31		1.796.327.665	1.398.293.618	2.013.004.626	1.751.483.150
10. Chi phí khác	32		1.787.215.135	1.399.276.018	2.202.672.096	1.551.947.439
11. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	40		9.112.530	(982.400)	(189.667.470)	199.535.711
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.960.796.287	(544.784.223)	(81.363.870.773)	27.701.201.561
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	-	(34.091.198)	184.102.768	5.815.804.391
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		33.960.796.287	(510.693.025)	(81.547.973.541)	21.885.397.170



Nguyễn Văn Bàn
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024


Lê Việt Cường
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 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	(81.363.870.773)	27.701.201.561
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	2.994.029.054	3.202.656.141
- Các khoản dự phòng	3	130.034.121.982	2.736.664.251
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(40.990.659.148)	(87.443.010.220)
- Chi phí lãi vay	6	26.458.003.132	16.585.283.662
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	37.131.624.247	(37.217.204.605)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	305.068.248.441	(38.550.304.402)
- 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	602.817.971	(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	(5.985.883.459)	(9.980.007.159)
- 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	(157.432.318.715)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.214.186.909)	(4.350.570.907)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.092.871.658.020)	(3.565.130.720.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	588.977.658.020	3.682.617.863.728
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(848.047.990.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.667.464.491	102.008.516.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(484.440.722.418)	(632.902.900.638)
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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.543.016.584.121	1.686.595.224.968
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.370.311.506.564)	(1.603.652.678.901)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	172.705.077.557	591.880.953.511
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.691.062.375)	(198.454.265.842)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.156.460.549	200.610.726.391
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	465.398.174	2.156.460.549



Nguyễn Văn Bàn
Tổng Giám Đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Việt Cường
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 35 số 0102182140 ngày 24/11/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.399.330.340.000 VND, tương đương 339.933.034 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND. Tại ngày 31/12/2023, vốn điều lệ đã được góp đủ.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 53 người (tại ngày 01/01/2023 là 62 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 KỶ 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 31/12/2023, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
			%	%	
Công ty con cấp 1					
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 cổ phần đầu tư Bất động sản F.I.T	Hà Nội	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	58,05%	58,05%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
4.	Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Cần Thơ	41,07%	41,07%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp

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
		%	%	
Công ty con cấp 2				
1. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Hà Nội	98,61%	98,71%	- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2. Công ty CP FIT Consumer	HCM	50,60%	100%	- Kinh doanh hàng tiêu dùng
3. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Khánh Hòa	48,34%	95,53%	- Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng
4. Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	40,53%	98,68%	- Kinh doanh hạt giống
5. Công ty CP giống cây trồng Nông Tín	HCM	31,90%	77,67%	- Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
6. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Cần Thơ	18,48%	45,00%	- Chế biến nông sản
7. Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	18,48%	100%	- Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
8. Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
9. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	58,05%	100%	- Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
10. Công ty CP Dược phẩm Benovas	HCM	58,04%	99,98%	- Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
11. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Hà Nội	48,76%	84,00%	- Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
12. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	29,61%	51,00%	- Giới thiệu thuốc
Công ty liên kết				
1. Công ty CP FIT Cosmetics	HCM	24,79%	49,00%	- Phân phối ngành hàng hóa mỹ phẩm

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 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.

3.3 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.

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)

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

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.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty 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.

- 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.

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)

3.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh (Tiếp theo)

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.

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.

3.4 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.

3.5 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:

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)

3.5 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)

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

3.6 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính, 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.

3.7 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.

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.

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các khoản chi phí trả trước 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 không quá 36 tháng.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**3.9 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ (Tiếp theo)**

- 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.

3.10 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.11 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

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

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

3.12 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.

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 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.14 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. Trong kỳ, toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

3.15 THUẾ

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

3.16 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>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	15.330.585	21.854.136
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	450.067.589	2.134.606.413
Cộng	<u>465.398.174</u>	<u>2.156.460.549</u>

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
Tổng giá trị cổ phiếu	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
- Giá trị cổ phiếu chưa niêm yết	7.500.000.000		-	7.500.000.000		-

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 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 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)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	714.100.000.000	714.100.000.000	210.206.000.000	210.206.000.000
Ngắn hạn	714.100.000.000	714.100.000.000	210.206.000.000	210.206.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	714.100.000.000	714.100.000.000	210.206.000.000	210.206.000.000

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 8,6%/năm.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	2.799.234.557.861	(145.137.346.695)	2.799.234.557.861	(15.103.224.713)
- Đầu tư vào công ty con	2.799.234.557.861	(145.137.346.695)	2.799.234.557.861	(15.103.224.713)
+ Công ty CP 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 CP 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 CP FIT Consumer	237.610.000.000	(12.717.830.092)	237.610.000.000	(12.505.990.067)
+ Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-

Ghi chú:

(*) Trong kỳ, Công ty CP 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 CP Cap Paradan Mũi Dinh. Sự kiện trên đã ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của FITLAND với số lỗ 130 tỷ. Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC

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:*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ	Tỷ lệ
	sở hữu	biểu quyết	sở hữu	biểu quyết
	%	%	%	%
Công ty con				
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100%	100%	100,00%	100,00%
- Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
- Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	58,05%	58,05%	58,05%	58,05%
- Công ty CP FIT Consumer	50,60%	100,00%	50,60%	100,00%
- Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	41,07%	41,07%	41,07%	41,07%

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.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	9.644.441.216	-	44.427.414.438	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	6.846.219.492	-	8.197.997.072	-
- Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	2.782.308.273	-	2.432.736.216	-
- Các bên liên quan khác	3.148.047	-	5.731.525.062	-
- Đối tượng khác	12.765.404	-	28.065.156.088	-
Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	9.629.494.887		16.362.258.350	

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	1.942.526.822	944.963.805
- Công ty CP Công nghệ Sáng tạo ADT	553.500.000	553.500.000
- Công ty CP ADT Global VN	532.863.360	-
- Công ty CP dịch vụ tư vấn BC	318.835.000	-
- Các đối tượng khác	537.328.462	391.463.805

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.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	529.329.831.771	-	783.279.475.350	-
- Phải thu về lãi từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay	22.062.357.261	-	4.739.162.604	-
+ Các bên liên quan	-	-	-	-
+ Các tổ chức và cá nhân khác	22.062.357.261	-	4.739.162.604	-
- Phải thu gốc các hợp đồng hợp tác đầu tư	487.361.000.000	-	762.698.000.000	-
+ Các bên liên quan	22.361.000.000	-	662.698.000.000	-
+ Các tổ chức và cá nhân khác	465.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	17.979.014.790	-	14.150.153.489	-
+ Các bên liên quan	7.223.946.295	-	14.150.153.489	-
+ Các tổ chức và cá nhân khác	10.755.068.495	-	-	-
- Tạm ứng	93.407.624	-	245.841.788	-
- Ký quỹ, ký cược	87.600.000	-	87.600.000	-
- Phải thu khác	1.746.452.095	-	1.358.717.469	-
b) Dài hạn	1.004.500.000	-	1.014.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ	1.004.500.000	-	1.014.500.000	-
Cộng	530.334.331.771	-	784.293.975.350	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	183.174.535	22.554.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-
- Các khoản khác	183.174.535	22.554.000
b) Dài hạn	652.688.900	489.026.588
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	265.749.612	327.323.488
- Các khoản khác	386.939.288	161.703.100
	835.863.435	511.580.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

10. 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
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	15.511.904.026	7.632.027.634	8.647.618.516	31.791.550.176
- Mua trong kỳ	-	1.543.666.364	101.054.545	1.644.720.909
Tại ngày cuối kỳ	15.511.904.026	9.175.693.998	8.748.673.061	33.436.271.085
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	2.119.835.048	4.572.612.794	6.389.708.757	13.082.156.599
- Khấu hao trong kỳ	387.707.664	897.474.427	632.611.076	1.917.793.167
Tại ngày cuối kỳ	2.507.542.712	5.470.087.221	7.022.319.833	14.999.949.766
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	13.392.068.978	3.059.414.840	2.257.909.759	18.709.393.577
Tại ngày cuối kỳ	13.004.361.314	3.705.606.777	1.726.353.228	18.436.321.319

- Nguyên giá Tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.410.884.019 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 9.173.239.257 đồng).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	120.000.000	9.532.672.825
- Mua trong kỳ	-	2.569.466.000	2.569.466.000
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	2.689.466.000	12.102.138.825
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày Đầu kỳ	-	120.000.000	120.000.000
- Khấu hao trong kỳ	-	2.762.867	2.762.867
Tại ngày Cuối kỳ	-	122.762.867	122.762.867
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày Đầu kỳ	9.412.672.825	-	9.412.672.825
Tại ngày Cuối kỳ	9.412.672.825	2.566.703.133	11.979.375.958

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 120.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 120.000.000 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

	31/12/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ	44.704.785.906	-	-	44.704.785.906
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	31.826.085.906	-	-	31.826.085.906
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	-	-	12.878.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	8.122.721.431	1.073.473.020	-	7.049.248.411
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	5.143.170.937	795.515.472	-	4.347.655.465
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	2.979.550.494	277.957.548	-	2.701.592.946
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	36.582.064.475	1.073.473.020	-	37.655.537.495
1. Tầng 5 - HACC1 - Phần diện tích cho thuê	26.682.914.969	795.515.472	-	27.478.430.441
2. Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	9.899.149.506	277.957.548	-	10.177.107.054

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 31/12/2023 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 31/12/2023.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phải nộp	31/12/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	505.636.888	1.574.619.038	1.362.713.845	293.731.695
- Thuế TNDN	-	184.102.768	5.985.883.459	5.801.780.691
- Thuế TNCN	76.759.802	1.826.996.024	1.904.760.402	154.524.180
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	582.396.690	3.589.717.830	9.257.357.706	6.250.036.566
Phải thu	31/12/2023	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu/bù trừ trong kỳ	01/01/2023
	VND	VND	VND	VND
- Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	18.475.273	-	-	18.475.273
Cộng	18.475.273	-	-	18.475.273

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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	2.016.351.620	1.651.033.186
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	555.154.178	497.698.903
- Trích trước lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	-
- Các khoản khác	1.283.460.889	975.597.730
Cộng	2.016.351.620	1.651.033.186

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	715.125.401	719.840.894
- Kinh phí công đoàn	310.215.649	228.829.300
- BHYT, BHXH, BHTN	298.125	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	390.613.316	477.350.566
- Các khoản phải trả khác	13.998.311	13.661.028
Cộng	715.125.401	719.840.894

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.

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	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	419.991.341.072	419.991.341.072	2.370.311.506.564	2.543.016.584.121	247.286.263.515	247.286.263.515
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>419.991.341.072</i>	<i>419.991.341.072</i>	<i>2.370.311.506.564</i>	<i>2.543.016.584.121</i>	<i>247.286.263.515</i>	<i>247.286.263.515</i>
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam (*)	299.730.000.000	299.730.000.000	295.850.000.000	595.580.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	120.261.341.072	120.261.341.072	2.004.210.709.190	1.925.189.828.516	199.282.221.746	199.282.221.746
- Công ty CP chứng khoán VNDIRECT	-	-	39.004.041.769	-	39.004.041.769	39.004.041.769
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	-	-	31.246.755.605	22.246.755.605	9.000.000.000	9.000.000.000

Ghi chú:

(*) Hợp đồng cho vay từng lần số 1912/2023-HĐCVTL/NHCT320-FIT-TRADING ngày 19/12/2023 và các giấy nhận nợ kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Thời hạn vay 7 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên, lãi suất trong hạn 4,0%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán tiền góp vốn đầu tư kinh doanh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi ký với Ngân hàng TMCP Tiên Phong, tổng số tiền là 109 tỷ VND.

Hợp đồng cho vay từng lần số 2112/2023-HĐCVTL/NHCT320-FIT-TRADING ngày 21/12/2023 và các giấy nhận nợ kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Thời hạn vay 7 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân Khoản nợ đầu tiên, lãi suất trong hạn 4,0%/năm. Mục đích sử dụng khoản vay là thanh toán tiền hợp tác kinh doanh. Tài sản cầm cố là Hợp đồng tiền gửi ký với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, tổng số tiền là 200 tỷ VND.

(**) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2023/2268539/HĐTD ngày 14/04/2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Thời hạn thấu chi đến ngày 14/04/2024, lãi suất trong hạn 4,9%-8,6%/năm.

Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản cầm cố bao gồm các Hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền là 300 tỷ VND.

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.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.627.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	407.719.325.167	3.105.954.297.294
- Tăng vốn trong kỳ	509.303.940.000	(365.532.556)	-	-	508.938.407.444
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	21.885.397.170	21.885.397.170
- Chia cổ tức trong kỳ	262.723.930.000	-	-	(262.723.930.000)	-
Số dư tại ngày 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 kỳ	-	-	-	(81.547.973.541)	(81.547.973.541)
Số dư tại ngày 31/12/2023	3.399.330.340.000	69.680.117.158	886.852.413	85.332.818.796	3.555.230.128.367

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Tỉ lệ	Giá trị	Tỉ lệ
	VND	%	VND	%
- Công ty CP Đầu tư JJK Holdings	1.033.994.790.000	30,42%	1.033.994.790.000	30,42%
- Cổ đông khác	2.365.335.550.000	69,58%	2.365.335.550.000	69,58%
Cộng	3.399.330.340.000	100%	3.399.330.340.000	100%

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
- Vốn góp đầu kỳ	3.399.330.340.000	2.627.302.470.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	772.027.870.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.399.330.340.000	3.399.330.340.000
Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	262.723.930.000

17.4. Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	339.933.034	339.933.034
- Cổ phiếu phổ thông	339.933.034	339.933.034
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

18. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.019.350.658	10.172.739.504
- Doanh thu cho thuê BĐS	8.057.868.988	8.394.071.623
Cộng	24.077.219.646	18.566.811.127
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.077.219.646	18.566.811.127

19. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.791.012.939	6.208.220.796
- Giá vốn cho thuê BĐS	5.632.157.423	5.303.570.071
Cộng	15.423.170.362	11.511.790.867

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- 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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	26.458.003.132	16.585.283.662
- Dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và 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
- Chi phí tài chính khác	-	3.005.645
Cộng	156.523.884.018	25.124.367.976

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí nhân công	11.472.728.637	13.106.574.640
- Chi phí đồ dùng văn phòng	350.226.845	216.305.837
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.838.551.929	1.708.350.717
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.862.972.591	22.312.380.533
- Chi phí khác	4.530.804.202	5.403.740.540
Cộng	33.055.284.204	42.747.352.267

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(81.363.870.773)	27.701.201.561
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	5.023.708.762	1.307.701.896
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(29.767.997)	(40.034.800)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	5.053.476.759	1.347.736.696
Thu nhập chịu thuế	(76.340.162.011)	29.008.903.457
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	-	5.801.780.691
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	184.102.768	-
Kê khai bổ sung thuế TNDN năm 2019-2021		14.023.700
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	184.102.768	5.815.804.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

24. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ CHỦ YẾU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên Công ty	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
2. Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (*)	Công ty con cấp 1
3. Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
4. Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
5. Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con cấp 2
6. Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (**)	Công ty con cấp 2
7. Công ty CP Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
8. Công ty CP FIT Consumer	Công ty con cấp 2
9. Công ty CP Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2
10. Công ty Liên doanh SX Kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
11. Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Công ty con cấp 2
12. Công ty CP Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
13. Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
14. Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
15. Công ty CP Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
16. Công ty CP Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
17. Công ty CP FIT Cosmetics	Công ty liên kết, Công ty có liên quan với thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, thành viên BKS
18. Công ty CP Today Cosmetics	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, thành viên BKS
19. Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn Công ty có liên quan với thành viên HĐQT, TGD và Phó TGD
20. Công ty Cổ phần HHM Việt Nam	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
21. Công ty cổ phần tập đoàn Babylons	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
22. Công ty cổ phần đầu tư Babylons	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
23. Công ty TNHH Babylons Land	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
24. Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thái Sơn	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
25. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Khang Điền Phú Quốc	Công ty có liên quan với thành viên HĐQT
26. 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.

(**) Tỷ lệ biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ (TSC) vào Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (WESTFOOD) chỉ đạt 45%, tuy nhiên Công ty TSC vẫn là Công ty mẹ của WESTFOOD 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.

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

24.2 Tại ngày 31/12/2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Phải thu khách hàng	6.846.219.492	8.197.997.072
Phải thu khác	1.168.917.407	1.336.003.400
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Phải thu khách hàng	2.782.308.273	2.432.736.216
Phải thu khác	323.153.843	-
Công ty CP FIT Cosmetics		
Phải thu khách hàng	-	5.024.861.112
Phải thu khác	243.880.844	-
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Phải thu khách hàng	-	397.398.516
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Phải thu khách hàng	967.122	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	361.000.000	286.398.000.000
Phải thu khách hàng	-	154.632.717
Phải thu lãi cho vay và lợi nhuận hợp tác đầu tư	208.001.096	4.652.273.221
Công ty CP đầu tư Bất Động Sản F.I.T		
Phải thu gốc HĐ hợp tác đầu tư	22.000.000.000	376.300.000.000
Phải thu khách hàng	-	154.632.717
Phải thu lãi cho vay và lợi nhuận hợp tác đầu tư	7.015.945.200	9.497.880.268

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

	<u>Từ 01/01/2023 đến</u>	<u>Từ 01/01/2022</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.243.478.705	8.783.762.157
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	3.062.465.754
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	280.292.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.695.648.719	3.476.421.237
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	36.887.472
Công ty CP FIT Cosmetics		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	912.184.844	949.295.454
Mua hàng hóa, dịch vụ	59.448.243	105.508.470
Công ty CP chế biến thực phẩm xuất khẩu Miền Tây		
Mua hàng hóa, dịch vụ	86.103.704	3.660.000
Công ty CP Thuốc Ung Thư BENOVAS		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.030.085.580	1.437.684.530
Công ty CP Đầu tư JJK Holdings		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.462.411	179.067.685
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 CP 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
Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư	31.758.904	-
Góp vốn vào công ty con	-	645.904.990.000
Thanh toán tiền góp vốn vào công ty con/liên kết	-	645.904.990.000
Công ty CP 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
Thanh toán tiền góp vốn vào công ty con/liên kết	-	202.143.000.000

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.

25. THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ BAN TGD

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Thù lao HĐQT và BKS	396.000.000	420.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	3.459.566.503	2.591.333.928
	3.855.566.503	3.011.333.928

Chi tiết thu nhập từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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	48.000.000
3	Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT	18.967.742
4	Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT	48.000.000
5	Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT	48.000.000
6	Đào Hữu Long	Thành viên độc lập HĐQT	18.967.742
7	Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT	24.000.000
8	Phạm Tuấn Sơn	Thành viên HĐQT	29.032.258
9	Đình Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	29.032.258
10	Ngô Thu Trang	Trưởng BKS	36.000.000
11	Võ Đình Bảo	Thành viên BKS	18.000.000
12	Nguyễn Thị Thảo	Thành viên BKS	7.112.903
13	Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS	10.887.097
17	Nguyễn Văn Bản	TGD	1.461.793.263
14	Nguyễn Thị Hoài	TGD	469.574.648
15	Vũ Thị Minh Hoài	Phó TGD thường trực	355.247.940
16	Nguyễn Ngọc Thắng	Phó TGD	1.172.950.652
Tổng thu nhập			3.855.566.503

26. 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 31/12/2022 đã được kiểm toán.

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



Nguyễn Văn Bản
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lê Việt Cường
Kế Toán Trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu