

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	12 - 59

\*\*\*\*\*



## 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### 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
- Và các ngành nghề kinh doanh khác./.

### 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, 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 bổ 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 bổ 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 bổ 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
Ông Đỗ Sơn Tùng	Chuyên viên	Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 12 năm 2023
		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 Thắng	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 hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản  
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0318/24/TC-AC

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

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

**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 HỢP NHẤT

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

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.632.480.189.826</b>	<b>4.691.054.841.743</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>43.305.574.290</b>	<b>129.067.828.987</b>
1. Tiền	111		43.305.574.290	129.067.828.987
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.501.601.291.666</b>	<b>601.507.157.420</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	183.020.000.000	183.020.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.347.708.334)	(5.418.875.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	1.323.929.000.000	423.906.032.420
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.599.188.814.645</b>	<b>3.515.818.869.187</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	369.134.649.119	496.684.408.742
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	97.704.005.925	121.274.144.998
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	V.5	49.336.798.592	34.265.504.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	3.151.952.140.140	2.976.196.845.086
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(68.938.779.131)	(112.602.033.639)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>427.044.678.929</b>	<b>385.691.962.736</b>
1. Hàng tồn kho	141		437.703.536.426	395.579.997.486
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(10.658.857.497)	(9.888.034.750)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>61.339.830.296</b>	<b>58.969.023.413</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.147.369.634	10.183.933.813
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		56.787.551.911	48.171.307.156
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19a	404.908.751	613.782.444
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

# 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 HỢP NHẤT

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

### Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.089.073.339.476</b>	<b>2.306.657.414.170</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.525.200.000</b>	<b>1.888.200.000</b>
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.6b	4.525.200.000	1.888.200.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>621.439.971.578</b>	<b>642.144.959.233</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	501.852.694.508	523.007.934.939
Nguyên giá	222		1.273.110.972.113	1.246.286.030.281
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(771.258.277.605)	(723.278.095.342)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	18.082.442.189	20.619.306.398
Nguyên giá	225		22.876.854.258	20.968.786.167
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.794.412.069)	(349.479.769)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	101.504.834.881	98.517.717.896
Nguyên giá	228		116.841.653.647	111.623.299.897
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.336.818.766)	(13.105.582.001)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>107.862.169.205</b>	<b>108.935.642.225</b>
Nguyên giá	231		122.172.433.422	122.172.433.422
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.310.264.217)	(13.236.791.197)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>438.277.035.121</b>	<b>222.646.192.931</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.14	9.803.484.484	10.124.764.609
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.15	428.473.550.637	212.521.428.322
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>367.784.269.248</b>	<b>707.856.564.950</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	299.452.057.998	639.524.353.700
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	68.332.211.250	68.332.211.250
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>549.184.694.324</b>	<b>623.185.854.831</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	52.228.889.995	43.205.547.879
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.24a	5.145.010.093	6.204.085.258
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.16	491.810.794.236	573.776.221.694
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.721.553.529.302</b>	<b>6.997.712.255.913</b>

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.934.612.402.068</b>	<b>1.133.146.634.995</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.667.519.168.741</b>	<b>953.671.059.756</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	88.644.880.168	55.439.479.767
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	6.774.197.491	6.584.644.491
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19b	32.096.573.324	25.460.505.305
4. Phải trả người lao động	314		30.472.437.942	32.983.732.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	28.154.616.385	36.867.876.134
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.21a	78.664.818.031	75.709.055.345
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	1.388.515.152.095	707.149.082.629
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	14.090.527.363	13.363.351.473
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>267.093.233.327</b>	<b>179.475.575.239</b>
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	V.21b	10.405.310.430	10.623.430.430
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	220.819.293.280	160.974.606.995
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.24b	35.868.629.617	7.877.537.814
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 - HACC1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.786.941.127.234</b>	<b>5.864.565.620.918</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.25</b>	<b>5.786.941.127.234</b>	<b>5.864.565.620.918</b>
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		74.895.160.642	74.895.160.642
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		80.481.887.391	80.481.887.391
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		646.388.781	646.388.781
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		176.726.308.021	293.405.349.182
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		291.663.981.421	293.405.349.182
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(114.937.673.400)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.054.861.042.399	2.015.806.494.922
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.721.553.529.302</b>	<b>6.997.712.255.913</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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 HỢP NHẤT

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.774.922.351.603	1.952.147.705.469
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	29.154.717.054	34.938.161.041
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.745.767.634.549	1.917.209.544.428
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.397.449.110.731	1.458.235.418.289
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		348.318.523.818	458.974.126.139
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	224.570.492.615	220.002.945.181
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	256.828.269.033	105.879.229.879
Trong đó: chi phí lãi vay	23		68.807.184.388	59.162.043.989
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(12.267.114.557)	(9.897.494.732)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	128.329.960.235	220.922.946.690
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	192.636.130.792	230.772.885.147
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(17.172.458.184)	111.504.514.872
12. Thu nhập khác	31		3.909.778.546	7.256.647.058
13. Chi phí khác	32		2.600.567.368	2.986.204.508
14. Lợi nhuận khác	40		1.309.211.178	4.270.442.550
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(15.863.247.006)	115.774.957.422
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		32.711.079.711	44.274.559.798
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		29.050.166.967	(104.004.728)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(77.624.493.684)</u>	<u>71.604.402.352</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>(114.937.673.400)</u>	<u>48.289.456.878</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>37.313.179.716</u>	<u>23.314.945.474</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>(338)</u>	<u>152</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>(338)</u>	<u>152</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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 HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(15.863.247.006)	115.774.957.422
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		146.583.463.163	149.857.719.038
- Các khoản dự phòng	03		(10.516.626.339)	27.827.972.014
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		142.309.703	2.384.458.502
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		125.011.896.293	(63.560.576.195)
- Chi phí lãi vay	06		68.807.184.388	59.162.043.989
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		314.164.980.202	291.446.574.770
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(164.657.303.944)	(1.708.783.723.381)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(44.294.096.585)	(20.734.673.954)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		31.470.222.207	(306.675.910.261)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.549.710.029)	(14.658.773.421)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	191.743.603.135
- Tiền lãi vay đã trả	14		(68.377.762.047)	(60.205.922.843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(26.103.670.913)	(45.260.292.507)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.500.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.272.824.110)	(2.880.041.006)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>38.379.834.781</b>	<b>(1.676.006.659.468)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(271.109.551.273)	(258.203.158.488)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.082.454.547	2.527.876.078
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.707.796.603.225)	(302.700.032.420)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		797.984.893.145	878.503.100.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(207.000.000.000)	(185.912.851.600)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		352.000.000.000	266.606.077.400
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		166.489.989.643	68.441.436.634
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(868.348.817.163)</b>	<b>469.262.447.604</b>

# 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 HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3.000.000.000	1.153.765.767.444
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.22	3.262.348.691.685	3.246.426.496.020
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22	(2.508.817.240.174)	(3.221.562.686.920)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.22	(12.320.695.760)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(5.238.455.320)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>744.210.755.751</b>	<b>1.173.391.121.224</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(85.758.226.631)</b>	<b>(33.353.090.640)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>129.067.828.987</b>	<b>162.433.758.581</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(4.028.066)	(12.838.954)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>43.305.574.290</b>	<b>129.067.828.987</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

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 HỢP NHẤT

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty mẹ 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 mẹ 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.
- Các ngành nghề kinh doanh khác.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

##### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 16 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

**Mua thêm cổ phần tại Công ty liên kết, đạt tỷ lệ kiểm soát chi phối nhưng không ghi nhận chuyển đổi thành Công ty con do thay đổi mục đích đầu tư và thoái vốn tại Công ty liên kết:**

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (“FLD”) đã nhận chuyển nhượng 300.000 cổ phần Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh (“Mũi Dinh”) (tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 0,82%) với tổng giá trị là 9.000.000.000 VND từ cổ đông cá nhân của Mũi Dinh, tăng tỷ lệ vốn nắm giữ tại công ty này từ 50% lên 50,82%, làm thay đổi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tăng từ 49,86% lên 50,68%. Mục đích của việc FLD mua thêm cổ phần là để có tỷ lệ biểu quyết đa số tại Mũi Dinh và có quyền quyết định đối với dự án mà Mũi Dinh đang đầu tư.

Từ ngày 14 tháng 01 năm 2023 đến ngày 18 tháng 01 năm 2023, FLD đã mua từ các cổ đông không kiểm soát 3.300.000 cổ phần của Mũi Dinh, làm thay đổi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tăng từ 50,68% lên 59,72%. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát, số tiền 198.000.000.000 VND.

Ngày 29 tháng 7 năm 2023, FLD đã ban hành Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ về việc cho phép và ủy quyền cho HĐQT của FLD chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư tại Mũi Dinh để thu hồi vốn do đánh giá tính hiệu quả của dự án không đạt được mức kỳ vọng trước đây. Do việc thay đổi phương án đầu tư này nên Tập đoàn tiếp tục phản ánh khoản đầu tư tại Mũi Dinh là khoản đầu tư vào

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Công ty liên kết và hợp nhất khoản đầu tư tại Mũi Dinh vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Ngày 01 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 22.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh cho 03 cá nhân (không phải bên liên quan của Tập đoàn) với giá chuyển nhượng là 16.000 VND/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 352.000.000.000 VND. Theo đó trên báo cáo hợp nhất của Tập đoàn ghi nhận khoản lỗ từ hoạt động chuyển nhượng này là 182.805.181.145 VND (Xem thuyết minh VI.4). Ngày 11 tháng 9 năm 2023, các khách hàng đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho công ty thông qua hình thức chuyển khoản thanh toán qua ngân hàng.

### Giảm tỷ lệ sở hữu tại Công ty con cấp 2

Trong năm, các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte (“Charlotte”) đã thực hiện góp vốn với số tiền là 3.000.000.000 VND tương ứng với 300.000 cổ phần. Theo đó tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ lợi ích của FLD tại Charlotte giảm từ 100% xuống 98,71%, tỷ lệ quyền biểu quyết của FLD tại Charlotte không thay đổi. Theo đó tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Charlotte cũng giảm tương ứng từ 99,90% xuống 98,61%.

## 5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

### Công ty con cấp 1

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (i) (viết tắt “TSC”)	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%	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (viết tắt “DCL”)	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%	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam (viết tắt “FXK”)	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%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (viết tắt “FLD”)	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%	99,90%

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông của Công ty mẹ 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 cấp 2

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Các công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ</b>						
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây (viết tắt là WFC) (*)	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	18,48%	45,00%	18,48%	45,00%

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	23,67%	57,63%	23,67%	98,68%
Công ty Cổ phần FIT Consumer (**) (viết tắt là FC)	1D, Phạm Ngũ Lão, Phường Thới Bình, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	48,77%	100,00%	50,60%	100,00%
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	31,90%	77,67%	31,90%	77,67%
<b>Các công ty con của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long</b>						
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	29,61%	51,00%	29,61%	51,00%
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	58,05%	100,00%	58,05%	100,00%
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	58,04%	99,98%	58,04%	99,98%
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	58,05%	100,00%	58,05%	100,00%
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tầng 5, tòa nhà HACC1 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	48,76%	84,00%	48,76%	84,00%
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte (viết tắt "Charlotte")	Tầng 5, tòa nhà HACC1 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	98,61%	98,71%	99,90%	100%
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>						
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	18,11%	98,00%	18,11%	98,00%
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần FIT Consumer</b>						
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (viết tắt "Vikoda")	Xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	46,59%	95,53%	48,34%	95,53%

(\*) 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(\*\*) Công ty Cổ phần FIT Consumer, Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas, Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC – Sài Gòn: Toàn bộ cổ đông của các công ty này là các đơn vị thành viên của Tập đoàn. Do đó, Tập đoàn chiếm 100% quyền biểu quyết trong các công ty này.

*Tỷ lệ (%) quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty con cấp 2 được tính như sau:*

$$\text{Tỷ lệ (\%)\ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty con cấp 2} = \text{Tỷ lệ (\%)\ quyền biểu quyết của công ty Mẹ tại công ty con cấp 2} + \text{Tỷ lệ (\%)\ quyền biểu quyết của các công ty con tại công ty con cấp 2}$$

*Tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại các công ty con cấp 2 được tính như sau:*

$$\text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích của Tập đoàn tại công ty con cấp 2} = \text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích trực tiếp của Tập đoàn (Công ty Mẹ) tại công ty con cấp 2} + \text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích gián tiếp của Tập đoàn tại công ty con cấp 2}$$

$$\text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích gián tiếp của Tập đoàn tại công ty con cấp 2} = \text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích của Công ty mẹ tại công ty con cấp 1} \times \text{Tỷ lệ (\%)\ lợi ích của công ty con cấp 1 tại công ty con cấp 2}$$

*Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm*

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm không có sự thay đổi bất thường so với cùng kỳ năm trước.

#### 5c. *Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics (i)	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm	23,9%	24,79%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh (ii)	Lầu 4 tòa nhà Sacombank 757 đường Thống Nhất, Phường Kinh Dinh, TP. Phan Rang-Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống	-	49,95%	-	50,00%

(i) Công ty liên kết của Công ty Cổ phần FIT Consumer

(ii) Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T. Nguyên nhân khoản đầu tư vào Mũi Dinh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu xem tại thuyết minh I.5a.

#### 6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

#### 7. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 1.695 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 1.976 nhân viên).



# 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. 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 bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và 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.

### 4. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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 Tập đoàn 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.

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 liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***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 Tập đoàn 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.

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- 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 năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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.

### 5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số 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.

### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### 7. 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí cấp phép khai thác mỏ nước; chi phí dự án WestFood Hậu Giang. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *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.

##### *Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước*

Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước của Tập đoàn bao gồm:

- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đánh Thạnh với thời gian 20 năm được chia thành 10 lần nộp kể từ ngày cấp phép, chi phí trả trước mỗi lần nộp được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng tương ứng thời gian khai thác.
- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu chưa được phân bổ do chưa bắt đầu khai thác.

##### *Chi phí Dự án Westfood Hậu Giang chưa hoạt động*

Chi phí dự án Westfood Hậu Giang hiện đang được tập hợp chi phí và chưa được phân bổ do dự án chưa chính thức đi vào hoạt động.

##### *Chi phí trả trước khác*

Các khoản chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hiệu lực của loại chi phí đó.

#### 8. 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 Tập đoàn 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	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 20
Máy móc thiết bị	03 – 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Tài sản cố định khác	10 – 20

#### 9. 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 Tập đoàn 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

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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.

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 Tập đoàn bao gồm:

### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong theo thời gian giao đất (từ 36 đến 38 năm). 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 hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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 03 năm.

## **10. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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.

## **11. 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 Tập đoàn) 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.

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 13. 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:

- 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 14. 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 của Công ty.

##### *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.

#### 15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### 16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm 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 hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *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.
- Tập đoàn 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.



# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

### *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 Tập đoàn đã 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.

## 17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau.

## 18. 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.

## 19. 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.

## 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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.

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## **21. 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.

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

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.

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

### **Bên liên quan khác**

Công ty Cổ phần FIT Cosmetics  
Công ty Cổ phần Today Cosmetics  
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh

Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings

### **Mối quan hệ**

Công ty liên kết của công ty con  
Có chung thành viên quản lý chủ chốt  
Công ty liên kết của công ty con đến ngày 01 tháng 8 năm 2023  
Cổ đông lớn của Tập đoàn  
Công ty có liên quan với thành viên HĐQT, TGD và Phó TGD

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

## 22. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	491.312.304	792.249.584
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	42.814.261.986	128.275.579.403
<b>Cộng</b>	<b>43.305.574.290</b>	<b>129.067.828.987</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
<i>Cổ phiếu</i>	<i>183.020.000.000</i>	<i>(5.347.708.334)</i>	<i>777.291.666</i>	<i>183.020.000.000</i>	<i>(5.418.875.000)</i>	-
Cổ phiếu sàn UPCOM	6.125.000.000	(5.347.708.334)	777.291.666	6.125.000.000	(5.418.875.000)	706.125.000
Cổ phiếu không niêm yết	176.895.000.000	(*)	-	176.895.000.000	-	(*)
<b>Cộng</b>	<b>183.020.000.000</b>	<b>(5.347.708.334)</b>	<b>777.291.666</b>	<b>183.020.000.000</b>	<b>(5.418.875.000)</b>	-

(\*) Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản cổ phiếu không niêm yết, do chưa có đủ các thông tin cần thiết cũng như chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản cổ phiếu này.

*Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	5.418.875.000	4.939.112.500
Trích lập dự phòng bổ sung	-	479.762.500
Hoàn nhập dự phòng	(71.166.666)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.347.708.334</b>	<b>5.418.875.000</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

Là các khoản tiền gửi kỳ hạn ngắn hạn, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	Giá gốc	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	1.323.929.000.000	409.906.032.420
Chứng chỉ tiền gửi	-	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.323.929.000.000</b>	<b>423.906.032.420</b>

<sup>(i)</sup> Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 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 4,3% - 9%/năm (lãi suất tại thời điểm đầu năm là: 4,7% - 8,6%/năm). Trong đó:

- Tổng giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của Công ty mẹ tại các Ngân hàng Thương mại là 714.000.000.000 VND.
- Giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của Nhóm các công ty của TSC tại Ngân hàng Thương mại là 323.100.000.000 VND.
- Giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của FXK tại Ngân hàng Thương mại là 20.000.000.000 VND.
- Tổng giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của DCL tại các Ngân hàng Thương mại là 109.354.000.000 VND.

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Công ty Cổ phần FIT Comestics	Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	Cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Giá gốc	383.137.080.000	-	383.137.080.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(83.685.022.002)	-	(83.685.022.002)
<b>Cộng</b>	<b>299.452.057.998</b>	<b>-</b>	<b>299.452.057.998</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Giá gốc	383.137.080.000	322.920.000.000	706.057.080.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(71.078.929.107)	4.546.202.807	(66.532.726.300)
<b>Cộng</b>	<b>312.058.150.893</b>	<b>327.466.202.807</b>	<b>639.524.353.700</b>

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Công ty Cổ phần FIT Comestics	Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	Cộng
Giá trị phần sở hữu đầu năm	312.058.150.893	327.466.202.807	639.524.353.700
Phần lãi hoặc lỗ trong năm	(12.606.092.895)	338.978.338	(12.267.114.557)
Giá trị khoản đầu tư thêm trong năm	-	207.000.000.000	207.000.000.000
Giá trị khoản đầu tư chuyển nhượng trong năm	-	(534.805.181.145)	(534.805.181.145)
<b>Giá trị phần sở hữu cuối năm</b>	<b>299.452.057.998</b>	<b>-</b>	<b>299.452.057.998</b>

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### *Tình hình hoạt động của các công ty liên kết*

Công ty Cổ phần FIT Comestics hoạt động chính trong năm là phân phối độc quyền các mặt hàng hóa, mỹ phẩm của Công ty Cổ phần Today Cosmetic. Công ty bị lỗ trong năm và có lỗ lũy kế.

Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh vẫn trong giai đoạn triển khai dự án.

Giao dịch với các công ty liên kết: Xem Thuyết minh VII.1

### 2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt <sup>(ii)</sup>	66.060.031.250	(*)	66.060.031.250	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam <sup>(iii)</sup>	2.272.180.000	(*)	2.272.180.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>68.332.211.250</b>		<b>68.332.211.250</b>	

(ii) Nhóm Công ty TSC sở hữu 2.945.000 cổ phiếu, chiếm 19,63% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt.

(iii) Nhóm Công ty TSC sở hữu 220.600 cổ phiếu, chiếm 4,42% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam.

(\*) *Giá trị hợp lý*

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không niêm yết, do chưa có đủ các thông tin cần thiết cũng như chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý để đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan (*)</b>	<b>967.122</b>	<b>5.141.249.507</b>
<b>Phải thu khách hàng về thanh lý các khoản đầu tư (**)</b>	<b>-</b>	<b>117.973.337.600</b>
Các khách hàng khác	-	117.973.337.600
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>369.133.681.997</b>	<b>373.569.821.635</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại SJ	-	51.721.740.000
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động kinh doanh dược phẩm	293.213.041.302	251.993.652.048
Các khách hàng khác	75.920.640.695	69.854.429.587
<b>Cộng</b>	<b>369.134.649.119</b>	<b>496.684.408.742</b>

(\*) Xem thuyết minh VII.1 – Giao dịch và số dư bên liên quan

(\*\*) Trong năm, các khách hàng phải thu liên quan đến hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư đã thanh toán cho Tập đoàn toàn bộ số dư phải thu bằng tiền gửi ngân hàng.

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	-	35.076.789.032
Công ty TNHH Akums Drugs And Pharmaceuticals	2.509.226.940	11.481.898.135
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Domesco	9.982.165.208	19.660.806.813
Công ty TNHH Thiết bị lạnh và Cách nhiệt TST	12.875.280.000	-
Công ty TNHH Cơ nhiệt Điện lạnh Bách Khoa	27.202.110.644	177.276.000
Công ty Cổ phần Confittech Cửu Long	7.250.000.000	9.250.000.000
Các nhà cung cấp khác	37.885.223.133	45.627.375.018
<b>Cộng</b>	<b><u>97.704.005.925</u></b>	<b><u>121.274.144.998</u></b>

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>39.336.798.592</i>	<i>34.265.504.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (*)	39.336.798.592	34.265.504.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>49.336.798.592</u></b>	<b><u>34.265.504.000</u></b>

Là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (công ty con) cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (bên liên quan) vay theo Hợp đồng ngày 24 tháng 8 năm 2020, lãi suất 14,8%, thời hạn vay 36 tháng. Tại thời điểm khoản vay đáo hạn, hai bên thống nhất tiếp tục chuyển tiếp toàn bộ gốc vay và lãi vay phát sinh của hợp đồng cũ với tổng số tiền là 39.336.798.592 VND sang khoản cho vay mới có kỳ hạn mới 12 tháng tính từ ngày 24 tháng 8 năm 2023, lãi suất 14,8%/năm. Mục đích cho vay để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.



## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu gốc hợp tác đầu tư, ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh	2.992.172.155.269	-	2.553.578.903.170	-
- Bên liên quan (*)	191.535.459.944	-	177.435.459.944	-
- Các tổ chức và cá nhân khác (i)	2.800.636.695.325	-	2.376.143.443.226	-
Phải thu lãi từ hợp tác đầu tư, cho vay, ủy thác đầu tư	58.117.925.824	-	46.332.507.086	-
- Bên liên quan (*)	2.573.315.483	-	5.653.576.909	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	55.544.610.341	-	40.678.930.177	-
Các khoản thu khác với bên liên quan (*)	243.880.844	-	5.251.988.160	-
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	38.163.205.101	-	11.164.975.367	-
Ký cược, ký quỹ	1.253.606.266	-	176.138.288.735	-
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	42.829.417.361	(689.833.740)	40.705.472.430	(689.833.740)
Thuế GTGT của tài sản thuê tài chính - Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	6.368.458.176	-	-	-
Phải thu khoản ứng tiền làm thủ tục xây dựng nhà máy sản Bình Định (i)	3.500.000.000 (3.500.000.000)		3.500.000.000 (3.500.000.000)	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.303.491.299 (5.275.639.958)		139.524.710.138 (5.348.631.565)	
<b>Cộng</b>	<b>3.151.952.140.140 (9.465.473.698)</b>		<b>2.976.196.845.086 (9.538.465.305)</b>	

(\*) Xem thuyết minh VII.1 – Giao dịch và số dư bên liên quan

(i) Phải thu gốc hợp tác đầu tư, ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh các tổ chức và cá nhân khác bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về hợp tác đầu tư</b>	<b>2.631.253.158.375</b>	<b>2.136.246.599.184</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam (a)	607.080.000.000	387.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam (a)	617.620.000.000	491.530.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt (a)	302.985.000.000	394.735.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng (a)	361.840.000.000	419.900.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư KVN Việt Nam (a)	48.500.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch Crystal Bay (a)	-	55.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành (a)	65.000.000.000	100.000.000.000
Ông Cao Trọng Hoan (c)	228.228.158.375	217.181.599.184
Bà Lê Minh Anh (d)	200.000.000.000	-
Ông Ngạc Văn Lượng (d)	200.000.000.000	-
Ông Võ Đình Bảo	-	30.000.000.000
<b>Phải thu hợp tác kinh doanh</b>	<b>23.086.692.908</b>	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Amigo Việt Nam (b)	23.086.692.908	-

# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về ủy thác đầu tư</b>	<b>146.296.844.042</b>	<b>239.896.844.042</b>
Bà Lê Hồng Phượng <sup>(e)</sup>	141.161.410.142	141.161.410.142
Ông Nguyễn Thiện Ân <sup>(f)</sup>	4.304.953.900	4.304.953.900
Ông Nguyễn Duy Thanh <sup>(g)</sup>	474.560.000	474.560.000
Ông Chu Thanh Quân <sup>(g)</sup>	355.920.000	355.920.000
Ông Nguyễn Đức Tuấn	-	93.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.800.636.695.325</b>	<b>2.376.143.443.226</b>

- (a) Các hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân và các tổ chức kinh tế không phải bên liên quan bao gồm hai nhóm hợp đồng như sau:
- Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Tập đoàn được hưởng lợi nhuận tại thời điểm cuối kỳ là từ 5,7% - 9,2%/năm (lợi nhuận đầu năm: 5,1% - 15,00%/năm). Các hợp đồng hợp tác được đảm bảo bằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bất động sản mà bên đối tác đầu tư.
  - Các khoản hợp tác đầu tư không có thời hạn giữa Tập đoàn với các bên nhằm mục đích đầu tư bất động sản. Lợi nhuận từ việc đầu tư này được phân chia theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên. Trong đó, tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn trong các hợp đồng từ 94,52% đến 95%. Hồ sơ liên quan đến các bất động sản hợp tác đầu tư như Hợp đồng chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... do Tập đoàn nắm giữ.
- (b) Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa FLD và Công ty Cổ phần Dược phẩm Amigo Việt Nam theo hợp đồng số 01/2023.HDHTKD/AMIGO-FITLAND ngày 10/05/2023 về việc cùng nhau hợp tác kinh doanh mua bán các mặt hàng dược phẩm. Phân chia kết quả kinh doanh dựa theo lợi nhuận trước thuế TNDN căn cứ trên Biên bản Quyết toán từng hợp đồng do hai bên thống nhất. Tỷ lệ phân chia Amigo được hưởng 25%, FITLAND hưởng 75% trên tổng lợi nhuận trước thuế.
- (c) Hợp đồng hợp tác giữa Ông Cao Trọng Hoan với các đơn vị trong Tập đoàn với mục đích hợp tác đầu tư đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua hợp tác đầu tư vào Bất động sản tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản đảm bảo là các dự án hợp tác theo quy định của hợp đồng hợp tác, và mọi tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Cao Trọng Hoan. Lợi nhuận được phân chia cuối kỳ khi phát sinh doanh thu hoặc hưởng theo lãi suất là 10%/năm tùy theo từng hợp đồng.
- (d) Các khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty mẹ 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 bằng 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 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 mẹ. Công ty mẹ được hưởng lợi nhuận tính trên số vốn góp và số ngày góp vốn thực tế. Tỷ lệ chia lợi nhuận là 11%/năm.
- (e) Hợp đồng ủy thác của các đơn vị trong Tập đoàn với bà Lê Hồng Phượng, cụ thể:
- Ủy thác của FLD cho Bà Lê Hồng Phượng theo các hợp đồng ủy thác số 01 19012021/HTDT/FITLAND – LHPuong ngày 19 tháng 01 năm 2021 và các phụ lục đã ký nhằm mục đích đầu tư vào các bất động sản. Số dư ủy thác tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 68.587.871.252 VND, không thay đổi so với thời điểm đầu năm.
  - Ủy thác của WFC cho Bà Lê Hồng Phượng theo Hợp đồng ủy thác ngày 20/7/2022 để Bên nhận ủy thác thay mặt WFC thực hiện giao dịch, quản lý và phối hợp chuyển nhượng/chuyển giao cổ phiếu ủy thác (là 665.938 cổ phiếu CTCP Nông nghiệp Mùa Xuân Hậu Giang) và các khoản lợi nhuận từ



## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

cổ phiếu này theo yêu cầu của Công ty con. Công ty con có toàn quyền sở hữu đối với cổ phiếu ủy thác và toàn bộ lợi nhuận thực tế phát sinh từ cổ phiếu ủy thác, được hưởng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ cổ phiếu ủy thác trong thời gian thực hiện hợp đồng. Hợp đồng này không có phí ủy thác. Số dư ủy thác tại thời điểm kết thúc năm tài chính là 72.573.538.890 VND, không thay đổi so với thời điểm đầu năm.

- (f) Ủy thác của WFC cho Ông Nguyễn Thiện Ân theo các hợp đồng ủy thác ngày 16/9/2020 và 06/12/2019 để Bên nhận ủy thác thực hiện nhận chuyển nhượng và đứng tên người sử dụng đất trên GCN quyền sử dụng đất 04 lô đất tại phường An Bình, quận Ninh Kiều, tỉnh Cần Thơ. Bên nhận ủy thác có nghĩa vụ thực hiện quản lý tài sản ủy thác theo yêu cầu của WFC. WFC được hưởng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ tài sản ủy thác trong thời gian thực hiện hợp đồng. Lợi tức ủy thác sẽ theo thỏa thuận vào ngày kết thúc hợp đồng.
- (g) Ủy thác của WFC cho Ông Nguyễn Duy Thanh và Ông Chu Thanh Quân theo các hợp đồng ủy thác ngày 20/7/2022 để Bên nhận ủy thác thay mặt WFC thực hiện giao dịch và quản lý cổ phần ủy thác (là 140.000 cổ phần CTCP Westfood Hậu Giang). WFC là chủ sở hữu của toàn bộ số cổ phần ủy thác và toàn bộ lợi nhuận thực tế phát sinh từ cổ phần ủy thác, được hưởng toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ cổ phần ủy thác trong thời gian thực hiện hợp đồng. Hợp đồng này không có phí ủy thác.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ dài hạn	4.525.200.000	1.888.200.000

#### 7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	-	-	<b>116.388.395</b>	<b>(81.471.876)</b>
Công ty Cổ phần Fit Cosmetics	-	-	116.388.395	(81.471.876)
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>56.088.403.581</b>	<b>(52.520.835.397)</b>	<b>152.759.080.613</b>	<b>(96.029.626.422)</b>
DNTN Trung Đông	3.520.000.000	(3.520.000.000)	3.520.000.000	(3.520.000.000)
Maxwill (Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	(3.508.884.959)	3.508.884.959	(3.508.884.959)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại SJ	-	-	51.721.740.000	(14.016.266.460)
Công ty TNHH Dược Phẩm Thiên Sơn	-	-	16.428.897.499	(16.428.897.499)
Công ty TNHH Dược Phẩm Hải Tâm	-	-	4.976.554.629	(4.976.554.629)
MEDICAL SUPPLY Pharm Enterprise	-	-	3.303.752.851	(3.303.752.851)
Các khách hàng khác	49.059.518.622	(45.491.950.438)	69.299.250.675	(50.275.270.024)
<b>Phải thu khác</b>	<b>9.465.473.698</b>	<b>(9.465.473.698)</b>	<b>9.538.465.305</b>	<b>(9.538.465.305)</b>
Ông Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Phải thu tiền tạm ứng	689.833.740	(689.833.740)	631.890.415	(631.890.415)
Phải thu các khoản chi hộ	4.349.490.202	(4.349.490.202)	3.717.599.787	(3.717.599.787)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	926.149.756	(926.149.756)	1.688.975.103	(1.688.975.103)

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>6.952.470.036</i>	<i>(6.952.470.036)</i>	<i>6.952.470.036</i>	<i>(6.952.470.036)</i>
Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	(2.640.025.020)	2.640.025.020	(2.640.025.020)
Các đối tượng khác	4.312.445.016	(4.312.445.016)	4.312.445.016	(4.312.445.016)
<b>Cộng</b>	<b>72.506.347.315</b>	<b>(68.938.779.131)</b>	<b>169.366.404.349</b>	<b>(112.602.033.639)</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	112.602.033.639	90.885.891.431
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng trong năm	(11.808.809.665)	22.077.516.657
Sử dụng dự phòng để xóa nợ	(31.854.444.843)	(361.374.449)
<b>Số cuối năm</b>	<b>68.938.779.131</b>	<b>112.602.033.639</b>

#### 8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	15.964.044.637	-	2.143.051.886	-
Nguyên liệu, vật liệu	173.779.103.700	(2.232.934.713)	192.285.910.815	(6.570.821.095)
Công cụ, dụng cụ	11.611.817.329	-	10.951.915.748	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.647.633.621	-	1.642.390.385	-
Thành phẩm	163.215.934.205	(3.880.309.519)	182.214.643.185	(3.213.415.907)
Bán thành phẩm	25.756.960.927	(3.107.705.153)	-	-
Hàng hóa	45.728.042.007	(1.437.908.112)	6.342.085.467	(103.797.748)
<b>Cộng</b>	<b>437.703.536.426</b>	<b>(10.658.857.497)</b>	<b>395.579.997.486</b>	<b>(9.888.034.750)</b>

Một số nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho cuối năm có giá trị ghi sổ là 249.733.695.420 (số đầu năm là 60.000.000.000 VND) đã được dùng thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.888.034.750	4.617.341.893
Trích lập dự phòng bổ sung	5.081.757.457	5.270.692.857
Hủy hàng tồn kho	(4.310.934.710)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.658.857.497</b>	<b>9.888.034.750</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 9. Chi phí trả trước

##### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.897.070.943	1.441.485.002
Chi phí tư vấn, quản lý và xây dựng chiến lược thương hiệu nhãn hàng Vikoda (T.P.G)	437.530.126	7.182.158.384
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.812.768.565	1.560.290.427
<b>Cộng</b>	<b><u>4.147.369.634</u></b>	<b><u>10.183.933.813</u></b>

##### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án Westfood Hậu Giang chưa hoạt động	13.819.374.832	10.734.868.979
Chi phí công cụ dụng cụ	13.418.531.607	9.737.958.384
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước	12.076.956.250	11.106.055.750
Chi phí chuyển giao công nghệ nhà máy Thạch đừa	545.217.433	817.826.149
Chi phí tư vấn, quản lý và xây dựng chiến lược thương hiệu nhãn hàng Vikoda (T.P.G)	5.074.681.061	6.616.365.833
Các chi phí trả trước dài hạn khác	7.294.128.812	4.192.472.784
<b>Cộng</b>	<b><u>52.228.889.995</u></b>	<b><u>43.205.547.879</u></b>

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	309.018.661.429	851.169.230.106	70.154.070.993	15.846.658.107	97.409.646	1.246.286.030.281
Mua trong năm	6.036.771.327	22.162.024.987	2.635.661.455	189.071.345	-	31.023.529.114
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.336.161.616	-	76.118.000	3.916.666.667	-	6.328.946.283
Thanh lý, nhượng bán	(252.285.000)	(9.004.181.340)	(1.271.067.225)	-	-	(10.527.533.565)
<b>Số cuối năm</b>	<b>317.139.309.372</b>	<b>864.327.073.753</b>	<b>71.594.783.223</b>	<b>19.952.396.119</b>	<b>97.409.646</b>	<b>1.273.110.972.113</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	64.617.433.677	314.273.085.981	22.709.862.676	8.875.005.676	97.409.646	410.572.797.656
Chờ thanh lý	-	37.684.875.564	-	197.427.000	-	37.882.302.564
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	151.086.315.117	522.543.134.799	37.872.192.060	11.679.043.720	97.409.646	723.278.095.342
Khấu hao trong năm	14.177.811.998	37.556.879.234	5.522.001.665	1.251.022.931	-	58.507.715.828
Thanh lý, nhượng bán	(252.285.000)	(9.004.181.340)	(1.271.067.225)	-	-	(10.527.533.565)
<b>Số cuối năm</b>	<b>165.011.842.115</b>	<b>551.095.832.693</b>	<b>42.123.126.500</b>	<b>12.930.066.651</b>	<b>97.409.646</b>	<b>771.258.277.605</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	157.932.346.312	328.626.095.307	32.281.878.933	4.167.614.387	-	523.007.934.939
<b>Số cuối năm</b>	<b>152.127.467.257</b>	<b>313.231.241.060</b>	<b>29.471.656.723</b>	<b>7.022.329.468</b>	<b>-</b>	<b>501.852.694.508</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2023 với giá trị là 308.553.540.313 VND.

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 11. Tài sản cố định thuê tài chính

Là máy móc thiết bị. Chi tiết như sau

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	20.968.786.167	349.479.769	20.619.306.398
Thuê tài chính trong năm	1.908.068.091	-	1.908.068.091
Khấu hao trong năm	-	4.444.932.300	(4.444.932.300)
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.876.854.258</b>	<b>4.794.412.069</b>	<b>18.082.442.189</b>

#### 12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Bản sắc thương hiệu (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	107.185.506.364	988.680.000	3.449.113.533	111.623.299.897
Mua trong năm	-	-	5.218.353.750	5.218.353.750
<b>Số cuối năm</b>	<b>107.185.506.364</b>	<b>988.680.000</b>	<b>8.667.467.283</b>	<b>116.841.653.647</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	689.916.700	689.916.700
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	10.578.250.028	326.814.210	2.200.517.763	13.105.582.001
Khấu hao trong năm	1.648.121.660	49.434.000	533.681.105	2.231.236.765
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.226.371.688</b>	<b>376.248.210</b>	<b>2.734.198.868</b>	<b>15.336.818.766</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	96.607.256.336	661.865.790	1.248.595.770	98.517.717.896
<b>Số cuối năm</b>	<b>94.959.134.676</b>	<b>612.431.790</b>	<b>5.933.268.415</b>	<b>101.504.834.881</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

(\*) Là bản sắc thương hiệu Dược Cửu Long

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	71.280.104.730	50.892.328.692	122.172.433.422
<b>Số cuối năm</b>	<b>71.280.104.730</b>	<b>50.892.328.692</b>	<b>122.172.433.422</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.187.542.786	6.187.542.786
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	13.236.791.197	13.236.791.197
Khấu hao trong năm	-	1.073.473.020	1.073.473.020
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>14.310.264.217</b>	<b>14.310.264.217</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	71.280.104.730	37.655.537.495	108.935.642.225
<b>Số cuối năm</b>	<b>71.280.104.730</b>	<b>36.582.064.475</b>	<b>107.862.169.205</b>

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 thông tin về giá thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	5.143.170.937	26.682.914.969
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mễ Trì	12.878.700.000	2.979.550.494	9.899.149.506
Nhà kho Cái Sơn Hàng Bàng	6.187.542.786	6.187.542.786	-
Đất Cái Sơn Hàng Bàng - Phường An Bình	1.389.654.116	-	1.389.654.116
Đất nông nghiệp - Phường An Bình	5.863.335.957	-	5.863.335.957
Đất trồng lúa tại Hậu Giang - 11 miếng	2.478.114.657	-	2.478.114.657
Đất trồng cây lâu năm phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	36.919.000.000	-	36.919.000.000
Đất trồng lúa tại phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	24.630.000.000	-	24.630.000.000
<b>Cộng</b>	<b>122.172.433.422</b>	<b>14.310.264.217</b>	<b>107.862.169.205</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 14. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khảo sát nghiệm giống khóm MD2 tại tỉnh Hậu Giang và tỉnh Kiên Giang <sup>(i)</sup>	657.064.380	979.833.477
Dự án Vườn Ươm chồi khóm MD2 <sup>(ii)</sup>	9.146.420.104	9.144.931.132
<b>Cộng</b>	<b><u>9.803.484.484</u></b>	<b><u>10.124.764.609</u></b>

- (i) Dự án khảo nghiệm giống khóm MD2 tại tỉnh Hậu Giang và tỉnh Kiên Giang với giá trị đầu tư sẽ được thu hồi theo giá trị sản lượng khóm MD2 từ dự án vườn ươm chồi khóm MD2 với giá trị 500 đồng/kg (là chi phí nghiên cứu tính trên sản phẩm thu vào) và giá trị sản lượng khóm mua vào thu hoạch từ chính dự án này.
- (ii) Dự án vườn ươm chồi khóm MD2 để phát triển vùng nguyên liệu khóm MD2 với giá trị đầu tư sẽ được thu hồi tương ứng với giá trị số lượng khóm bán ra cho người nông dân từ chính dự án này.

198  
HI N  
CÓN  
NHIẾ  
TOÁN  
A 4  
TẠI H  
ĐA

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Kết chuyển giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	3.294.730.896	16.597.278.168	(18.059.765.479)	-	1.832.243.585
Xây dựng cơ bản dở dang	209.226.697.426	223.864.922.909	(6.328.946.283)	(121.367.000)	426.641.307.052
<i>Dự án Đầu tư Nhà máy tại Hậu Giang <sup>(i)</sup></i>	4.888.387.833	5.227.268.542	-	-	10.115.656.375
<i>Dự án Công trình Nhà máy Vikimco <sup>(ii)</sup></i>	40.188.809.795	43.411.287.569	-	(121.367.000)	83.478.730.364
<i>Dự án Công trình Nhà máy tại Long An <sup>(iii)</sup></i>	158.335.290.932	18.596.203.735	-	-	176.931.494.667
<i>Dự án dây chuyền Capsule 5 <sup>(iv)</sup></i>	-	133.711.474.969	-	-	133.711.474.969
<i>Dự án xây dựng Tổng kho và tòa nhà RD</i>	187.922.001	16.589.741.811	-	-	16.777.663.812
<i>Các dự án khác</i>	5.626.286.865	6.328.946.283	(6.328.946.283)	-	5.626.286.865
<b>Cộng</b>	<b>212.521.428.322</b>	<b>240.462.201.077</b>	<b>(24.388.711.762)</b>	<b>(121.367.000)</b>	<b>428.473.550.637</b>

**- Một số thông tin cơ bản về các dự án lớn mà Tập đoàn đang triển khai:**

- (i) Dự án Công trình nhà máy Westfood Hậu Giang theo Giấy chứng nhận đầu tư số 7133670465 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hậu Giang ngày 21 tháng 10 năm 2015 mục đích để sản xuất các sản phẩm nông sản IQF và đóng lon, do Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư 438.000.000.000 VND, thời hạn đầu tư theo giấy phép là 41 năm. Chi phí phát sinh gồm: san lấp mặt bằng, thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án,... Dự án đã được tái khởi động từ quý IV năm 2023.
- (ii) Công trình nhà máy Vikimco theo Giấy chứng nhận đầu tư số 2651067820 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Vĩnh Long ngày 12 tháng 8 năm 2020 mục đích để sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế với tổng vốn đầu tư 373,9 tỷ VND.
- (iii) Công trình nhà máy tại Long An theo Giấy chứng nhận đầu tư số 6037037488 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An ngày 30 tháng 6 năm 2022 mục đích để sản xuất thuốc, dược phẩm và vật tư y tế với tổng vốn đầu tư 1.035 tỷ VND. Dự kiến thời hạn hoàn thành tháng 1/2025.
- (iv) Dự án dây chuyền Capsule 5 mục đích để mở rộng sản xuất thuốc, dược phẩm với tổng vốn đầu tư 232,4 tỷ VND. Dự kiến thời hạn hoàn thành tháng 3/2024.  
Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tại Công trình nhà máy Tại Long An và Dự án dây chuyền Capsule 5 là 15.094.476.009 VND.



## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 16. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty Cổ phần Giống cây trồng Nông Tín	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	6.387.565.874	163.255.255.818	12.864.385.324	620.990.283.326	4.723.270.846	808.220.761.188
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.387.565.874</b>	<b>163.255.255.818</b>	<b>12.864.385.324</b>	<b>620.990.283.326</b>	<b>4.723.270.846</b>	<b>808.220.761.188</b>
<b>Số đã phân bổ</b>						
Số đầu năm	2.442.304.600	124.482.132.557	9.648.288.992	93.148.542.499	4.723.270.846	234.444.539.494
Phân bổ trong năm	2.254.435.014	16.325.525.580	1.286.438.532	62.099.028.332	-	81.965.427.458
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.696.739.614</b>	<b>140.807.658.137</b>	<b>10.934.727.524</b>	<b>155.247.570.831</b>	<b>4.723.270.846</b>	<b>316.409.966.952</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	3.945.261.274	38.773.123.261	3.216.096.332	527.841.740.827	-	573.776.221.694
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.690.826.260</b>	<b>22.447.597.681</b>	<b>1.929.657.800</b>	<b>465.742.712.495</b>	<b>-</b>	<b>491.810.794.236</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>6.614.005</i>	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>88.638.266.163</i>	<i>55.439.479.767</i>
Công ty Cổ phần Dược phẩm Amigo Việt Nam	18.882.804.845	-
Tổng Công ty IDICO-CTCP	8.893.500.000	-
Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	6.928.778.500	6.722.987.250
Các nhà cung cấp khác	53.933.182.818	48.716.492.517
<b>Cộng</b>	<b>88.644.880.168</b>	<b>55.439.479.767</b>

(\*) Xem thuyết minh VII.1 – Giao dịch và số dư bên liên quan

#### 18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Imazu Co., Ltd	409.455.001	-
Công ty TNHH Thương mại Dược Thuận Gia	-	1.324.000.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm SAGOPHAR	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm GOLDENLIFE	1.100.000.000	-
Các khách hàng khác	3.764.742.490	5.260.644.491
<b>Cộng</b>	<b>6.774.197.491</b>	<b>6.584.644.491</b>

#### 19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

##### 19a. Phải thu

	Số đầu năm	Số phải thu phát sinh trong năm	Số thực thu/bù trừ phát sinh trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa và nhập khẩu	390.342.213	248.642.067	(384.174.149)	254.810.131
Thuế xuất, nhập khẩu	25.142.793	1.338.791.566	(1.315.186.131)	48.748.228
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89.204.940	-	(89.204.940)	-
Thuế thu nhập cá nhân	90.617.225	300.000	(8.042.106)	82.875.119
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	18.475.273	-	-	18.475.273
<b>Cộng</b>	<b>613.782.444</b>	<b>1.587.733.633</b>	<b>(1.796.607.326)</b>	<b>404.908.751</b>

##### 19b. 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 và nhập khẩu	1.486.079.850	28.824.256.804	(28.690.289.456)	1.620.047.198
Thuế xuất, nhập khẩu	-	58.259.316	(58.259.316)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.177.472.419	32.621.874.771	(26.103.670.913)	29.695.676.277
Thuế thu nhập cá nhân	663.419.736	6.797.281.702	(6.852.337.289)	608.364.149
Thuế tài nguyên	122.328.300	2.384.266.500	(2.348.626.100)	157.968.700
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.039.580.165	(2.039.580.165)	-
Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	11.205.000	1.756.728.322	(1.753.416.322)	14.517.000
<b>Cộng</b>	<b>25.460.505.305</b>	<b>74.482.247.580</b>	<b>(67.846.179.561)</b>	<b>32.096.573.324</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng cho các hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 15% đối với thu nhập từ hoạt động chế biến nông sản. Các khoản thu nhập khác của Công ty mẹ và các công ty con trong Tập đoàn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con 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**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### 20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi tiền vay	1.637.641.613	1.208.219.272
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	305.810.657	1.394.831.232
Chi phí hỗ trợ bán hàng, khuyến mãi, chiết khấu, thuê cửa hàng	16.832.033.856	21.225.660.823
Chi phí vận chuyển	316.117.304	2.338.104.546
Chi phí khác	9.063.012.955	10.701.060.261
<b>Cộng</b>	<b><u>28.154.616.385</u></b>	<b><u>36.867.876.134</u></b>

### 21. Phải trả khác

#### 21a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tài sản thừa chờ giải quyết	172.739.856	172.739.856
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	2.261.655.350	1.425.453.527
Phải trả Bộ Y tế <sup>(i)</sup>	58.431.883.500	58.431.883.500
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	390.613.316	477.350.566
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	83.802.660	83.802.660
Phải trả gốc hợp đồng hợp tác đầu tư	14.938.544.888	13.050.000.000
- Ông Nguyễn Duy Thanh <sup>(ii)</sup>	5.938.544.888	4.000.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam <sup>(iii)</sup>	9.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tri Việt	-	50.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.385.578.461	2.067.825.236
<b>Cộng</b>	<b><u>78.664.818.031</u></b>	<b><u>75.709.055.345</u></b>

(i) Theo Bản án sơ thẩm số 482/2022/HSST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội, do hành vi phạm tội của các cá nhân (là các cựu Lãnh đạo Công ty trong giai đoạn 2006-2008) làm thiệt hại cho Bộ Y tế 3.848.000 USD tương đương với 61.692.238.500 VND, trong đó, các cá nhân đã nộp tiền khắc phục 3.260.355.000 VND, Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long phải bồi thường cho Bộ Y tế số tiền 58.431.883.500 VND.

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (ii) Khoản hợp tác đầu tư với Ông Nguyễn Duy Thanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-24082020/HTDT/FITLAND ngày 24 tháng 8 năm 2020, thời gian hợp tác đầu tư là 36 tháng từ ngày 24 tháng 8 năm 2020 và phụ lục gia hạn bổ sung 12 tháng kể từ ngày 24/08/2023. Công ty sẽ phải trả lợi nhuận tối thiểu 14,8%/năm mà không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của đối tác.
- (iii) Là khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam theo hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/2018 ngày 09/5/2018 giữa Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (“VKD”) và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam về việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án chung cư F.I.T Tower Nha Trang trên lô đất tại số 28 đường 2/4, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Chi tiết thuyết minh VII.3).

#### 21b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	10.405.310.430	10.623.430.430
<b>Cộng</b>	<b>10.405.310.430</b>	<b>10.623.430.430</b>

#### 22. Vay và nợ tài chính ngắn hạn/dài hạn

##### 22a. Vay và nợ tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>1.312.474.784.451</b>	<b>601.817.186.973</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	(3.858)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	184.839.090.666	230.755.886.373
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	150.400.000.000	51.600.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	189.928.038.876	159.644.435.934
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.673.209.460	22.000.731.752
Ngân hàng TMCP Quân đội	99.071.998.935	99.667.119.050
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	681.562.446.514	38.149.017.722
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</b>	<b>-</b>	<b>39.004.041.769</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	-	39.004.041.769
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>55.282.084.004</b>	<b>62.747.773.887</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	30.425.000.004	30.425.000.004
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.221.084.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.636.000.000	32.322.773.883
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>	<b>20.758.283.640</b>	<b>3.580.080.000</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.758.283.640	3.580.080.000
<b>Cộng</b>	<b>1.388.515.152.095</b>	<b>707.149.082.629</b>

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(i) Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Chi tiết như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức (VND)</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
<b>I. Các khoản vay tại Công ty mẹ</b>				
Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (vay thấu chi)	400 tỷ	14/04/2024	4,9% - 8,6%	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.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An	299,73 tỷ	Không quá 7 tháng	4,0%	Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 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 và 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.
<b>II. Các khoản vay của Nhóm Công ty TSC</b>				
Khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An (TSC)	299,73 tỷ	16/08/2024	5,0%	Các hợp đồng tiền gửi có tổng giá trị 309.000.000.000 VND.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ (WFC)	50 tỷ	Không quá 6 tháng	Lãi suất theo từng thời kỳ	Khoản vay được thế chấp bằng tài sản cố định của WFC
Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa (Vikoda)	25 tỷ	Không quá 4 tháng	Lãi suất theo từng thời kỳ	Khoản vay này được đảm bảo việc thế chấp bằng toàn bộ khoản tiền gửi có kỳ hạn và một số tài sản cố định hữu hình của Vikoda
Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Diên Khánh (Vikoda)	25 tỷ	Không quá 5 tháng	Lãi suất theo từng thời kỳ	Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình của Vikoda
Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (WFC)	10 tỷ	25/08/2024	6,5%	Khoản vay được thế chấp bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của WFC
<b>III. Các khoản vay của Nhóm Công ty DCL</b>				
Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát	50 tỷ	Không quá 12	5,0% - 6,5%	Tài sản thế chấp là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức (VND)</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long		tháng		
Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long	150 tỷ	không quá 06 tháng	4,8% - 6,4%	Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị được xác định hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3, thế chấp tiền gửi có kỳ hạn, thế chấp tài sản là toàn bộ MMTB hình thành trong tương lai phát sinh từ dự án đầu tư mở rộng Nhà máy Capsule giai đoạn 4, thế chấp tài sản là hàng tồn kho luân chuyển của khách hàng với giá trị 30 tỷ đồng.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Cần Thơ	100 tỷ	không quá 06 tháng	6,3% - 6,69%	Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, và hàng tồn kho.
Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	200 tỷ	không quá 12 tháng	6,0% - 7,1%	Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, hợp đồng thế chấp hàng hóa, thế chấp tài sản.
<b>IV. Khoản vay của FLD</b>				
Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	150 tỷ	không quá 05 tháng	5,6% - 5,7%	Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các hợp đồng tiền gửi tại cùng ngân hàng.
<b>V. Khoản vay của FXK</b>				
Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng (vay thấu chi)	19,999 tỷ	05/04/2024	7,5%	Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01.2020/HĐTG/FXK-HBT ngày 14/02/2020 tại BIDV

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ thuê tài chính đến hạn trả	Số cuối năm
Số đầu năm	601.817.186.973	39.004.041.769	62.747.773.887	3.580.080.000	707.149.082.629
Số tiền vay phát sinh trong năm	4.418.054.416.832	-	-	-	4.418.054.416.832
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	57.303.355.004	20.758.283.640	78.061.638.644
Số tiền vay đã trả trong năm	(3.707.396.819.354)	(39.004.041.769)	(64.769.044.887)	(3.580.080.000)	(3.814.749.986.010)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.312.474.784.451</b>	<b>-</b>	<b>55.282.084.004</b>	<b>20.758.283.640</b>	<b>1.388.515.152.095</b>

**22b. Vay dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>121.963.392.680</b>	<b>146.654.686.995</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(i)</sup>	44.588.259.324	75.013.259.328
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(iii)</sup>	12.884.335.764	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	64.490.797.592	71.641.427.667
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>98.855.900.600</b>	<b>14.319.920.000</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iv)</sup>	98.855.900.600	14.319.920.000
<b>Cộng</b>	<b>220.819.293.280</b>	<b>160.974.606.995</b>

- (i) Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 08/HĐCVTL/NHCT320-DUOCCL ngày 08 tháng 08 năm 2022 với mục đích thanh toán chi phí thuê đất tại KCN Hữu Thạnh, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Hữu Thạnh số 42/TCT-ĐT ngày 28/07/2022 ký giữa công ty CP Dược phẩm Cửu Long và Tổng Công ty IDICO; hạn mức là 121.700.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Khoản vay được thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất.
- (ii) Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long theo hợp đồng số 02/2023/742762/HĐTD ngày 29 tháng 09 năm 2023 với mục đích vay đầu tư dự án "Xây dựng kho Dược phẩm và Tòa nhà R&D đạt tiêu chuẩn GSP, GLP"; hạn mức là 59.000.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được thế chấp là Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 100/2023/742762/HĐBĐ ngày 01 tháng 11 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 096/2023/742762/HĐBĐ ngày 01 tháng 01 năm 2023.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo các Hợp đồng:
- Theo hợp đồng số 03/HĐĐTDA-VLO.KH ngày 29 tháng 01 năm 2021 với mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule - Giai đoạn 4" tại số 21B, Phan Đình Phùng, Phường 8, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long làm chủ đầu tư; hạn mức là 140.000.000.000 VND, nhưng tối đa không vượt quá 70% tổng mức đầu tư của Dự án không bao gồm VAT, thời hạn vay tối đa là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ; thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ, lãi suất cho vay cố định quy định tại văn bản nhận nợ. Khoản vay được thế chấp là toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3 theo các Hợp đồng thế chấp từ số 200-201/HĐTC-VLO.KH ngày 03/07/2017 và Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 03/HĐTC-VLO.KH ngày 29/01/2021.

## 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 HỢP NHẤT

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

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Khoản vay tại Công ty Cổ phần Chế biến thực phẩm Xuất khẩu miền Tây theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 131/DN/TDH/2022 ngày 28/11/2022, số tiền cho vay tối đa của hợp đồng là 3.500.000.000 VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30/11/2022), lãi suất cố định 2 năm đầu là 11%/năm. Khoản vay được thế chấp bằng máy móc thiết bị của Công ty con.
  - Hợp đồng vay số 51/DN/TDH/2023 ngày 25/05/2023. Lãi suất cho vay 9,3%/năm, thay đổi theo lãi suất thông báo của ngân hàng. Khoản vay được thế chấp bằng máy móc thiết bị của Công ty con.
- (iv) Thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo 3 hợp đồng gồm:
- Hợp đồng số 02.086/2022/TSC-CTTC ngày 29/11/2022 là máy móc thiết bị với số tiền: 22.646.289.061 VND trong thời hạn thuê 5 năm và lãi suất thay đổi theo phụ lục kèm theo.
  - Hợp đồng số 02.001/2023/TSC-CTTC ngày 31/01/2023 là dây chuyền sản xuất viên nang cứng rỗng với số tiền: 138.270.000.000 VND trong thời hạn 7 năm và lãi suất thay đổi theo phụ lục kèm theo.
  - Hợp đồng số 24/2023/MN.CN-CTTC ngày 16/03/2023 là xe ô tô tải (đông lạnh) với số tiền: 2.083.034.000 VND. Lãi suất cho thuê áp dụng trong thời gian 03 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên là: 10,5%/năm.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Tổng cộng</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Vay ngân hàng	177.245.476.684	55.282.084.004	121.963.392.680
Nợ thuê tài chính	119.614.184.240	20.758.283.640	98.855.900.600
<b>Cộng</b>	<b>296.859.660.924</b>	<b>76.040.367.644</b>	<b>220.819.293.280</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay ngân hàng	209.402.460.882	62.747.773.887	146.654.686.995
Nợ thuê tài chính	17.900.000.000	3.580.080.000	14.319.920.000
<b>Cộng</b>	<b>227.302.460.882</b>	<b>66.327.853.887</b>	<b>160.974.606.995</b>



# 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền gốc phải trả	20.758.283.640	98.855.900.600	119.614.184.240
Lãi thuê phải trả	10.967.457.576	24.356.977.467	35.324.435.043
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>31.725.741.216</b>	<b>123.212.878.067</b>	<b>154.938.619.283</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền gốc phải trả	3.580.080.000	14.319.920.000	17.900.000.000
Lãi thuê phải trả	1.854.909.979	2.755.182.888	4.610.092.867
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>5.434.989.979</b>	<b>17.075.102.888</b>	<b>22.510.092.867</b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn Ngân hàng</u>	<u>Nợ thuê tài chính</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	146.654.686.995	14.319.920.000	160.974.606.995
Số tiền vay phát sinh	32.612.060.689	114.034.880.000	146.646.940.689
Số tiền vay đã trả	-	(8.740.615.760)	(8.740.615.760)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(57.303.355.004)	(20.758.283.640)	(78.061.638.644)
<b>Số cuối năm</b>	<b>121.963.392.680</b>	<b>98.855.900.600</b>	<b>220.819.293.280</b>

### 23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.363.351.473	13.324.525.204
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	3.000.000.000	2.916.367.275
Tăng khác	-	2.500.000
Chi quỹ	(2.272.824.110)	(2.880.041.006)
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.090.527.363</b>	<b>13.363.351.473</b>

### 24. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

#### 24a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh do hợp nhất.  
Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	6.204.085.258	2.701.151.451
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(1.059.075.165)	3.502.933.807
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.145.010.093</b>	<b>6.204.085.258</b>

#### 24b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh do hợp nhất.  
Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	7.877.537.814	4.478.608.735
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	27.991.091.803	3.398.929.079
<b>Số cuối năm</b>	<b>35.868.629.617</b>	<b>7.877.537.814</b>

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****25. Vốn chủ sở hữu****25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2022	2.627.302.470.000	75.260.693.198	80.481.887.391	646.388.781	493.708.529.535	1.363.877.079.013	4.641.277.047.918
Phát hành cổ phần để trả cổ tức	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
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ hợp nhất Công ty con	-	-	-	-	15.653.151.486	635.247.434.314	650.900.585.800
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long phát hành cổ phần tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	76.544.189.621	278.660.960.379	355.205.150.000
- Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ phát hành cổ phần tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	(140.952.240)	289.763.162.240	289.622.210.000
- Công ty Cổ phần FIT Consumer phát hành cổ phần tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	795.266.822	(795.266.822)	-
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	-	-	-	-	(55.780.786.264)	(130.132.065.336)	(185.912.851.600)
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ tại TSS	-	-	-	-	336.401.093	(1.736.401.093)	(1.400.000.000)
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây tại TSS	-	-	-	-	(4.414.459.260)	72.414.459.260	68.000.000.000
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ tại Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây	-	-	-	-	98.878.040	162.987.199.360	163.086.077.400
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ lệ lợi ích do ủy thác mua thêm cổ phần WHt	-	-	-	-	-	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đồng không kiểm soát	Cộng
- Ảnh hưởng của việc VPC mua lại cổ phần của NCI tại Benovason	-	-	-	-	(1.787.531.612)	(35.912.468.388)	(37.700.000.000)
- Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Fitland	-	-	-	-	2.145.286	(2.145.286)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	48.289.456.878	23.314.945.474	71.604.402.352
Trích lập các quỹ tại Công ty con	-	-	-	-	(1.521.858.717)	(1.394.508.559)	(2.916.367.276)
Chia cổ tức ở Công ty con	-	-	-	-	-	(5.238.455.320)	(5.238.455.320)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>74.895.160.642</b>	<b>80.481.887.391</b>	<b>646.388.781</b>	<b>293.405.349.182</b>	<b>2.015.806.494.922</b>	<b>5.864.565.620.918</b>
Số dư tại 01/01/2023	3.399.330.340.000	74.895.160.642	80.481.887.391	646.388.781	293.405.349.182	2.015.806.494.922	5.864.565.620.918
Cổ đồng không kiểm soát tại Công ty con góp thêm vốn	-	-	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Charlotte	-	-	-	-	226.628	(226.628)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(114.937.673.400)	37.313.179.716	(77.624.493.684)
Trích lập các quỹ tại Công ty con	-	-	-	-	(1.741.594.389)	(1.258.405.611)	(3.000.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>74.895.160.642</b>	<b>80.481.887.391</b>	<b>646.388.781</b>	<b>176.726.308.021</b>	<b>2.054.861.042.399</b>	<b>5.786.941.127.234</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 25b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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.

#### 26. Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### 26a. Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
USD	366.661,09	101.188,83
EUR	209,10	308,96

##### 26b. Nợ khó đòi đã xử lý

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2023 và Tờ trình số 07/2023/TT-ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 4 năm 2023, Công ty đã tiến hành xóa nợ cho một số đối tượng công nợ lâu ngày khó đòi đã không còn khả năng thu hồi phát sinh từ năm 2015:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Dược phẩm Thiên Sơn	16.428.897.499	-
Công ty Liên doanh MSC (Lào)	6.409.912.464	-
Công ty TNHH Dược Phẩm Hải Tâm	4.975.554.629	-
Medical Suplly Pharm Enterprise (Cambodia)	3.416.271.572	-
Drug Sivilay Import Export Co. (Lào)	1.310.050.560	-
Các đối tượng khác	3.622.105.757	-
<b>Cộng</b>	<b>36.162.792.481</b>	<b>-</b>

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	386.019.670.187	433.909.375.379
Doanh thu bán thành phẩm	1.260.990.700.655	1.514.299.633.717
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.320.644.678	-
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.959.381.819	3.938.696.373
Doanh thu hợp tác kinh doanh	121.631.954.264	-
<b>Cộng</b>	<b>1.774.922.351.603</b>	<b>1.952.147.705.469</b>

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

Xem Thuyết minh VII.1

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	22.107.215.757	29.021.672.143
Hàng bán bị trả lại	6.497.693.955	4.390.597.451
Giảm giá hàng bán	549.807.342	1.525.891.447
<b>Cộng</b>	<b><u>29.154.717.054</u></b>	<b><u>34.938.161.041</u></b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	355.738.660.045	421.547.211.029
Giá vốn của thành phẩm đã bán	954.464.671.688	1.029.046.907.244
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	3.000.996.359	2.370.607.159
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	53.513.580	
Giá vốn hợp tác kinh doanh	76.132.908.955	-
Giá vốn khác	2.016.403.963	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.041.956.141	5.270.692.857
<b>Cộng</b>	<b><u>1.397.449.110.731</u></b>	<b><u>1.458.235.418.289</u></b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	68.907.944.862	58.004.449.337
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư tài chính	-	45.301.293.459
Cổ tức, lợi nhuận được chia	70.000.000	194.871.898
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.003.061.918	2.804.651.316
Lãi từ hoạt động mua bán nợ	-	457.254.696
Lãi hoạt động hợp tác đầu tư	146.874.154.328	113.240.424.475
Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư	6.175.331.507	-
Doanh thu tài chính khác	540.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>224.570.492.615</u></b>	<b><u>220.002.945.181</u></b>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	68.807.184.388	59.162.043.989
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư tài chính	182.805.181.145	34.353.166.014
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.236.139.640	4.378.944.013
Chi phí từ hoạt động hợp tác đầu tư	1.050.930.526	7.104.225.543
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(71.166.666)	479.762.500
Chi phí tài chính khác	-	401.087.820
<b>Cộng</b>	<b><u>256.828.269.033</u></b>	<b><u>105.879.229.879</u></b>

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	47.238.323.031	90.037.507.471
Chi phí vật liệu, bao bì	14.684.827.572	4.653.650.810
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.009.953.835	1.536.968.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.745.111.356	103.100.868.223
Các chi phí khác	8.651.744.441	21.593.952.032
<b>Cộng</b>	<b>128.329.960.235</b>	<b>220.922.946.690</b>

#### 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	54.891.764.252	57.933.988.155
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.500.128.905	1.486.735.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.560.790.422	9.369.671.345
Dự phòng /(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(11.808.809.662)	22.077.516.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.703.432.753	36.583.726.666
Phân bổ lợi thế thương mại	81.965.427.459	81.965.427.460
Các chi phí khác	21.823.396.663	21.355.819.106
<b>Cộng</b>	<b>192.636.130.792</b>	<b>230.772.885.147</b>

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

##### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	(114.937.673.400)	48.289.456.878
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(114.937.673.400)	48.289.456.878
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	339.933.034	317.546.048
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(338)</b>	<b>152</b>

Tập đoàn không ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại công ty con, do không trọng yếu.

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	339.933.034	262.730.247
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành để chia cổ tức	-	26.272.393
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 06 năm 2022	-	5.658.933
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b>339.933.034</b>	<b>294.661.573</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	907.490.789.538	1.002.834.082.732
Chi phí nhân công	239.008.285.777	291.355.814.230
Chi phí khấu hao tài sản cố định	67.359.950.048	67.892.291.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.854.537.782	205.045.788.601
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	49.763.311.089	24.469.810.655
Chi phí khác bằng tiền	60.572.522.305	70.683.333.428
<b>Cộng</b>	<b><u>1.439.049.396.539</u></b>	<b><u>1.662.281.121.225</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Trong năm, Tập đoàn phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Phó chủ tịch HĐQT</b>		
Lợi nhuận phải trả hoạt động đầu tư	-	329.444.383
<b>Ông Nguyễn Ngọc Bích – Tổng Giám đốc</b>		
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	-	6.099.887.764

*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:*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, ngoài công nợ phải thu Ông Nguyễn Ngọc Bích (xem thuyết minh V.6) Tập đoàn không có công nợ khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Năm nay	Năm trước
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
<b>Cộng</b>	<b>4.429.926.049</b>	<b>3.011.333.928</b>

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
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
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 Thắng	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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.429.926.049</b>	<b>3.011.333.928</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Today Cosmetics	Có chung thành viên quản lý chủ chốt



## 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 HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	Công ty liên kết của công ty con đến ngày 01 tháng 8 năm 2023 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

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Công ty Cổ phần FIT Cosmetics</i></b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	262.124.553	341.032.094
Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	668.304.000	949.295.454
<b><i>Công ty Cổ phần Today Cosmetics</i></b>		
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	3.861.931.847	2.256.301.712
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.462.411	179.067.685

#### *Công nợ với các bên liên quan khác*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>	<b>967.122</b>	<b>5.141.249.507</b>
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	5.141.249.507
Công ty Cổ phần Đầu tư JJK Holdings	967.122	-
<b><i>Phải thu gốc hợp tác đầu tư</i></b>	<b>191.535.459.944</b>	<b>177.435.459.944</b>
Ông Nguyễn Ngọc Bích	135.925.459.944	135.925.459.944
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	7.600.000.000	7.600.000.000
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	48.010.000.000	33.910.000.000
<b><i>Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư và cho vay</i></b>	<b>4.646.849.771</b>	<b>5.653.576.909</b>
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	467.835.616	467.835.616
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	2.105.479.867	3.379.526.787
Ông Nguyễn Ngọc Bích	-	-
<b><i>Các khoản thu hộ, chi hộ</i></b>	<b>243.880.844</b>	<b>5.251.988.160</b>
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	243.880.844	5.251.988.160
<b><i>Phải trả người bán</i></b>	<b>6.614.005</b>	-
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	6.614.005	-

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

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Thông tin về bộ phận****2a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

	<u>Miền Bắc</u>	<u>Miền Nam</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	5.553.819.034.046	5.252.047.882.358	(3.084.313.387.102)	<u>7.721.553.529.302</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<u><b>7.721.553.529.302</b></u>
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	815.087.902.475	1.314.894.725.544	(195.370.225.951)	<u>1.934.612.402.068</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u><b>1.934.612.402.068</b></u>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	6.097.799.544.918	4.829.059.788.633	(3.929.147.077.638)	<u>6.997.712.255.913</u>
<b>Tổng tài sản</b>				<u><b>6.997.712.255.913</b></u>
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	1.152.497.850.928	939.840.813.089	(959.192.029.021)	<u>1.133.146.634.996</u>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<u><b>1.133.146.634.996</b></u>
	<u>Miền Bắc</u>	<u>Miền Nam</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	127.184.459.801	1.618.583.174.748	-	1.745.767.634.549
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	19.274.714.109	268.952.635	(19.543.666.744)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<u><b>146.459.173.910</b></u>	<u><b>1.618.852.127.383</b></u>	<u><b>(19.543.666.744)</b></u>	<u><b>1.745.767.634.549</b></u>
Giá vốn	91.088.195.978	1.318.372.445.117	(12.011.530.364)	1.397.449.110.731
Lợi nhuận gộp	<b>55.370.977.932</b>	<b>300.479.682.266</b>	<b>(7.532.136.380)</b>	<b>348.318.523.818</b>
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	338.978.338	(12.606.092.895)	-	(12.267.114.557)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	36.568.894.556	273.482.085.751	10.915.110.720	320.966.091.027
Lợi nhuận khác	(189.667.470)	1.520.838.863	(21.960.215)	1.309.211.178
Doanh thu tài chính	155.351.960.911	116.119.264.440	(46.900.732.736)	224.570.492.615
Chi phí tài chính	382.342.466.799	46.535.475.808	(172.049.673.574)	256.828.269.033
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(208.039.111.644)	85.496.131.115	106.679.733.523	(15.863.247.006)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.192.472.437	31.518.607.274	-	32.711.079.711
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	3.043.342.571	26.006.824.396	29.050.166.967
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<u><b>(209.231.584.081)</b></u>	<u><b>50.934.181.270</b></u>	<u><b>80.672.909.127</b></u>	<u><b>(77.624.493.684)</b></u>

**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 HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<i>Năm trước</i>	<b>Miền Bắc</b>	<b>Miền Nam</b>	<b>Loại trừ</b>	<b>Tổng Cộng</b>
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	3.938.696.373	1.913.270.848.055	-	1.917.209.544.428
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	14.628.114.754	87.961.872	(14.716.076.626)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>18.566.811.127</b>	<b>1.913.358.809.927</b>	<b>(14.716.076.626)</b>	<b>1.917.209.544.428</b>
Giá vốn	11.511.790.867	1.455.975.564.410	(9.251.936.988)	1.458.235.418.289
Lợi nhuận gộp	7.055.020.260	457.383.245.517	(5.464.139.638)	458.974.126.139
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	1.750.335.639	(11.647.830.371)	-	(9.897.494.732)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	47.497.173.902	392.549.740.994	11.648.916.941	451.695.831.837
Lợi nhuận khác	2.623.400.077	3.003.193.208	(1.356.150.735)	4.270.442.550
Doanh thu tài chính	119.029.615.677	132.211.079.462	(31.237.749.958)	220.002.945.181
Chi phí tài chính	55.344.585.806	84.509.058.282	(33.974.414.209)	105.879.229.879
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.616.611.945	103.890.888.540	(15.732.543.063)	115.774.957.422
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.223.633.110	38.050.926.688	-	44.274.559.798
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(651.337.577)	547.332.850	(104.004.727)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>21.392.978.835</b>	<b>66.491.299.429</b>	<b>(16.279.875.913)</b>	<b>71.604.402.351</b>

**2b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 03 bộ phận hoạt động: Bộ phận tư vấn và đầu tư, Bộ phận sản xuất và kinh doanh xuất nhập khẩu sản phẩm nông sản, vật tư kỹ thuật nông nghiệp; Bộ phận sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế. Tập đoàn lập báo cáo bộ phận theo 03 bộ phận kinh doanh này.

Dưới đây là phân tích doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn theo lĩnh vực kinh doanh, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lĩnh vực tư vấn đầu tư	24.827.219.646	18.566.811.127
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	474.905.827.139	897.673.297.169
Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế	1.265.578.254.508	1.015.685.512.758
Loại trừ doanh thu nội bộ	(19.543.666.744)	(14.716.076.626)
	<b>1.745.767.634.549</b>	<b>1.917.209.544.428</b>

## 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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình theo lĩnh vực kinh doanh của các tài sản đó:

	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận		Tăng tài sản cố định vô hình, hữu hình, bất động sản đầu tư	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lĩnh vực tư vấn đầu tư	66.997.761.752	65.777.603.897	4.214.186.909	4.350.570.907
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	223.567.954.186	223.361.405.101	25.302.447.665	18.027.495.494
Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế	438.736.424.845	461.941.592.460	13.054.194.573	16.857.674.337
<b>Cộng</b>	<b>729.302.140.783</b>	<b>751.080.601.458</b>	<b>42.570.829.147</b>	<b>39.235.740.738</b>

### 3. Nợ tiềm tàng

Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (Công ty con) và Công ty TNHH Kinh doanh thương mại TĐN Việt Nam đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTĐT/2018 ngày 09/05/2018 để thực hiện dự án chung cư F.I.T Tower Nha Trang trên lô đất tại số 28 đường 2/4, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Giá trị thương quyền mà Công ty con được nhận khi thực hiện dự án là 9.000.000.000 VND đang được ghi nhận là khoản phải trả (xem thuyết minh số V.21a), các chi phí phát sinh cho dự án đang được ghi nhận tại khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là 1.636.363.636 VND và chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 61.609.091 VND. Tuy nhiên, dự án không thể thực hiện được do lô đất này đã bị thu hồi theo quyết định số 1081/QĐ-UBND ngày 16/05/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tại thời điểm lập Báo cáo này, hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên chưa được thanh lý. Công ty chưa xác định được liệu Công ty có phải gánh chịu khoản chi phí nào do dự án không thể thực hiện được hay không.

### 4. 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 hợp nhất.

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thương

Lê Việt Cường

Nguyễn Văn Bản