

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN F.I.T**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	3 - 4
3. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	5 - 8
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
6. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 36

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**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 33 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 33 ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc thay đổi vốn điều lệ của doanh nghiệp.

**Trụ sở hoạt động**

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2018
Ông Cao Trọng Hoan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Đào Hữu Long	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Kiều Hữu Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Phan Minh Sáng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Bùi Tuấn	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Ngô Thu Trang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Huy	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Ông Võ Đình Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2022
		Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021

## Người đại diện theo pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Bà Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc	Từ ngày 04 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	Từ ngày 05 tháng 01 năm 2022 đến ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	Đến ngày 05 tháng 01 năm 2022

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoài

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam  
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam  
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam  
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0530/22/TC-AC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được soát xét bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ với kết luận chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính giữa niên độ đó tại ngày 25 tháng 8 năm 2021.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 15 tháng 02 năm 2022 với ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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



**Lê Văn Khoa – Phó Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1794-2018-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.580.487.634.840</b>	<b>1.393.174.923.098</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>182.816.815.759</b>	<b>200.610.726.391</b>
1. Tiền	111		139.826.815.759	100.610.726.391
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.990.000.000	100.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.270.303.193.910</b>	<b>1.149.103.584.742</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	163.012.193.910	58.712.441.014
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	1.107.291.000.000	1.090.391.143.728
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>127.344.524.898</b>	<b>41.969.055.512</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.469.509.806	8.350.136.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.554.411.461	281.437.410
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.4	80.170.720.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	33.149.883.631	33.698.856.542
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(361.374.449)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>1.380.000.000</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	1.380.000.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.100.273</b>	<b>111.556.453</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.625.000	93.081.180
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	18.475.273	18.475.273
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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.256.116.349.481</b>	<b>2.004.905.007.240</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.014.500.000</b>	<b>1.014.500.000</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.5b	1.014.500.000	1.014.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.918.021.971</b>	<b>25.900.678.616</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	19.505.349.146	16.488.005.791
<i>Nguyên giá</i>	222		31.759.004.721	27.701.988.360
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(12.253.655.575)	(11.213.982.569)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	9.412.672.825	9.412.672.825
<i>Nguyên giá</i>	228		9.618.372.825	9.618.372.825
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(205.700.000)	(205.700.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.8</b>	<b>38.192.274.005</b>	<b>38.729.010.515</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		44.704.785.906	44.704.785.906
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.512.511.901)	(5.975.775.391)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.187.463.641.331</b>	<b>1.938.820.007.399</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	2.199.234.557.861	1.951.186.567.861
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(11.770.916.530)	(12.366.560.462)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>527.912.174</b>	<b>440.810.710</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		527.912.174	440.810.710
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.836.603.984.321</b>	<b>3.398.079.930.338</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>206.846.756.067</b>	<b>292.125.633.044</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>206.846.756.067</b>	<b>292.125.633.044</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	755.707.997	1.463.288.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		222.407.605	207.289.238
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	4.113.273.187	10.335.823.976
4. Phải trả người lao động	314		2.362.344.493	2.215.311.682
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	1.519.172.224	1.339.909.117
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		284.980.973	126.345.767
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	801.471.763	107.094.562.820
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	191.915.719.823	164.343.717.448
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.871.678.002	4.999.384.002
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>-</b>	<b>-</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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.629.757.228.254</b>	<b>3.105.954.297.294</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14</b>	<b>3.629.757.228.254</b>	<b>3.105.954.297.294</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.399.330.340.000	2.627.302.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.399.330.340.000	2.627.302.470.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		69.712.517.158	70.045.649.714
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		159.827.518.683	407.719.325.167
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		144.995.395.167	292.824.658.664
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.832.123.516	114.894.666.503
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</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>3.836.603.984.321</b>	<b>3.398.079.930.338</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng



Ninh Thị Phương

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoài





# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.151.158.249	7.351.798.148
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.151.158.249	7.351.798.148
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.351.404.058	4.555.584.155
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.799.754.191	2.796.213.993
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	46.337.343.137	100.012.643.529
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.557.066.985	8.469.653.038
Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.070.867.513	5.154.947.522
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	20.008.557.104	21.263.759.212
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.571.473.239	73.075.445.272
11. Thu nhập khác	31		268.193.694	143.091.515
12. Chi phí khác	32		91.409.997	263.244.951
13. Lợi nhuận khác	40		176.783.697	(120.153.436)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.748.256.936	72.955.291.836
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.10	3.916.133.420	14.748.677.270
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>14.832.123.516</u>	<u>58.206.614.566</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoài



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	18.748.256.936	72.955.291.836
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.797.418.607	1.521.201.002
- Các khoản dự phòng	03	(595.643.932)	(573.302.207)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(46.122.695.787)	(79.365.478.620)
- Chi phí lãi vay	06	9.070.867.513	5.154.947.522
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(17.101.796.663)	(307.340.467)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(5.851.375.634)	(1.203.991.207)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.380.000.000	(1.380.000.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(106.915.110.196)	(1.076.043.121)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.354.716	(97.748.601)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(104.299.752.896)	(32.420.340.601)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.829.080.630)	(5.176.395.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.965.983.459)	(850.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(127.706.000)	(278.550.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(251.709.450.762)</b>	<b>(42.790.409.737)</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	(4.278.025.452)	(107.010.680)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.000.630.720.000)	(2.248.635.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.903.560.143.728	2.144.805.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(248.047.990.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	137.404.670.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.769.322.035	19.799.933.042
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(302.627.269.689)</b>	<b>53.267.592.362</b>



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (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		508.970.807.444	-
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		1.407.581.395.850	1.562.437.251.019
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.380.009.393.475)	(1.572.897.451.745)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>536.542.809.819</i>	<i>(10.460.200.726)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(17.793.910.632)</b>	<b>16.981.899</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>200.610.726.391</b>	<b>117.917.536</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>182.816.815.759</b>	<b>134.899.435</b>

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoài

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

#### **5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư tài chính, với lãi hoạt động hợp tác đầu tư, lãi tiền gửi, tiền cho vay... tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, tổng lợi nhuận kỳ này giảm mạnh so với kỳ trước, do lợi nhuận kỳ trước chủ yếu đến từ lãi thanh lý khoản đầu tư (xem Thuyết minh VI.3).

#### **6. Cấu trúc Công ty**

*Các Công ty con trực tiếp*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ <sup>(i)</sup>	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp	41,07%	41,07%	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế	58,05%	58,05%	58,05%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	99,73%	99,73%	99,73%



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

#### Công ty con gián tiếp

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 11 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Các công ty này là Công ty con của các công ty con trực tiếp nêu trên, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con cấp 1
<b>I</b>	<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ</b>			
1.	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây <sup>(ii)</sup>	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	95,87%
2.	Công ty Cổ phần Hạt giống TSC <sup>(ii)</sup>	ID Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh hạt giống	99,74%
3.	Công ty Cổ phần FIT Consumer <sup>(ii)</sup>	ID, Phạm Ngũ Lão, Phường Thới Bình, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín <sup>(ii)</sup>	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	77,67%
5.	Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang <sup>(ii)</sup>	KCN Sông Hậu – Giai đoạn 1, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang	Chế biến nông sản	98,00%
6.	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa <sup>(ii)</sup>	Xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	95,53%
<b>II.</b>	<b>Các công ty con của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long</b>			
7.	Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế <sup>(iii)</sup>	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	51,00%
8.	Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn <sup>(iii)</sup>	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	100,00%
9.	Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas <sup>(iii)</sup>	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	99,98%
10.	Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas <sup>(iii)</sup>	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị, y tế	100,00%
11.	Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas <sup>(iii)</sup>	Tầng 5, tòa nhà HACCI Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	55,00%



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### Các Công ty liên kết

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

Tên công ty	Công ty con đầu tư	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết thông qua công ty con
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty Cổ phần FIT Consumer	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm	49,00%
Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	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 buôn đồ uống	50,00%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 57 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 40 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

---

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

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

##### 3. Các khoản đầu tư tài chính

###### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

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

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

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

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các hợp đồng hợp tác đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích hưởng lợi nhuận vào thời điểm đáo hạn.

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### *Các khoản đầu tư vào công ty con*

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng





# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

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

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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 kỳ.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 – 50



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

#### 7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ.

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

##### ***Quyền sử dụng đất***

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

##### ***Chương trình phần mềm máy tính***

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

#### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

### 11. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### 12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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



## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

### **14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

### **15. Các khoản chi phí**

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

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

### **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

#### 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	12.394.805	22.821.391
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	139.814.420.954	100.587.905.000
Các khoản tương đương tiền (*)	42.990.000.000	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>182.816.815.759</b>	<b>200.610.726.391</b>

(\*) Là các hợp đồng hợp tác đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, lợi nhuận cố định từ 10,00% đến 12,50%/năm. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi cả gốc và lợi nhuận hợp tác đầu tư.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>7.505.715.014</b>	-	<b>7.505.715.014</b>	-
Cổ phiếu niêm yết	5.715.014	-	5.715.014	-
Cổ phiếu không niêm yết	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
<b>Trái phiếu</b>	<b>155.506.478.896</b>	-	<b>51.206.726.000</b>	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	51.206.726.000	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	155.506.478.896	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>163.012.193.910</b>	-	<b>58.712.441.014</b>	-

Ngày 04 tháng 01 năm 2022, Công ty đã chuyển nhượng 50 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, tổng giá trị chuyển nhượng 51.421.373.350 VND, lãi 214.647.350 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, Công ty nhận chuyển nhượng 148 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect, tổng mệnh giá 148.000.000.000 VND, ngày đáo hạn 31 tháng 08 năm 2027, lãi suất coupon từ ngày 31 tháng 8 năm 2021 (nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 08 năm 2022) là 6,13%/năm.

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

Các khoản đầu tư sau đây đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i> <sup>(i)</sup>	350.206.000.000	400.206.000.000
<i>Trái phiếu</i>	-	55.000.000.000
<i>Hợp đồng hợp tác đầu tư với Bên liên quan</i> <sup>(ii)</sup>	128.800.000.000	287.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	68.800.000.000	68.800.000.000
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	-	184.000.000.000
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	60.000.000.000	35.000.000.000
<i>Hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên khác</i> <sup>(iii)</sup>	628.285.000.000	347.385.143.728
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	-	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	241.285.000.000	177.170.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	237.000.000.000	-
Nguyễn Trương Ban	-	215.143.728
<b>Cộng</b>	<b>1.107.291.000.000</b>	<b>1.090.391.143.728</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại, có lãi suất từ 4,8% - 7,0%/năm (lãi suất đầu kỳ: 4,9% - 8,0%/năm). Trong đó, các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để thế chấp vay ngân hàng có giá trị là 140.000.000.000 VND.

(ii) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Công ty được hưởng lợi nhuận cố định từ 5,1% - 8,6%/năm (lợi nhuận đầu kỳ: 5,1% - 10,0%/năm).

#### 2b. Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ <sup>(i)</sup>	840.152.620.901	-	638.009.620.901	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long <sup>(ii)</sup>	656.566.946.960	-	656.566.946.960	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T <sup>(iii)</sup>	364.904.990.000	(470.288.886)	319.000.000.000	-
Công ty Cổ phần FIT Consumer <sup>(iv)</sup>	237.610.000.000	(11.300.627.644)	237.610.000.000	(12.366.560.462)
<b>Cộng</b>	<b>2.199.234.557.861</b>	<b>(11.770.916.530)</b>	<b>1.951.186.567.861</b>	<b>(12.366.560.462)</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800518314 thay đổi lần thứ 15 ngày 10 tháng 6 năm 2022 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Cần Thơ cấp, Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (“TSC”) có vốn điều lệ là 1.968.589.250.000 VND. Trong kỳ, Công ty góp thêm 202.143.000.000 VND, tương đương 20.214.300 cổ phần phát hành mới của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1500202535 thay đổi lần thứ 23 ngày 20 tháng 3 năm 2022 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (“DCL”) có vốn điều lệ là 730.410.300.000 VND. Trong kỳ, Công ty không thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành mới của DCL, làm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty con giảm từ 72,07% xuống 58,05%.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102182140 thay đổi lần thứ 33 ngày 29 tháng 6 năm 2022. do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T có vốn điều lệ là 364.904.990.000 VND. Trong kỳ, Công ty góp thêm 45.904.990.000 VND, tương đương 4.590.499 cổ phần phát hành mới của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T, nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tăng từ 99,69% lên 99,73%.
- (iv) Như đã trình bày ở mục I.6, mặc dù tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Cổ phần FIT Consumer (“FC”) ít hơn 50% nhưng Công ty có ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của FC do các cổ đông còn lại của FC đều là công ty con trực tiếp và gián tiếp của Công ty. Do vậy khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần FIT Consumer được trình bày ở khoản mục “Đầu tư vào công ty con” trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	80.857.223 CP	41,07%	60.642.923 CP	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	42.402.616 CP	58,05%	42.402.616 CP	72,07%
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100 tỷ VND	100%	100 tỷ VND	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	36.490.499 CP	99,73%	31.900.000 CP	99,69%
Công ty Cổ phần FIT Consumer	23.761.000 CP	16,27%	23.761.000 CP	18,28%

#### Giá trị hợp lý

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

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	80.857.223 CP	525.571.949.500	60.642.923 CP	973.318.914.150
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	42.402.616 CP	1.064.305.661.600	42.402.616 CP	1.687.624.116.800

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### Tình hình hoạt động của các công ty con

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	12.366.560.462	20.587.180.739
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(595.643.932)	(3.920.704.793)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>11.770.916.530</u></b>	<b><u>16.666.475.946</u></b>

#### Giao dịch với các công ty con

Xem Thuyết minh VII.1.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b><u>12.242.386.569</u></b>	<b><u>8.235.876.873</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	46.141.157	48.463.613
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	5.955.103.837	1.903.702.063
Công ty Cổ phần FIT Consumer	160.310.800	160.310.800
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	4.481.864.112	4.626.065.240
Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark	1.763.282	-
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	810.912.072	1.192.801.625
Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư BENOVAS	786.291.309	304.533.532
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b><u>227.123.237</u></b>	<b><u>114.259.136</u></b>
<b>Cộng</b>	<b><u>12.469.509.806</u></b>	<b><u>8.350.136.009</u></b>

### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản cho vay Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (công ty con) vay theo Hợp đồng ngày 27 tháng 4 năm 2022 với mục đích để Công ty con mua bán, đầu tư trên thị trường nông sản, thực phẩm chế biến xuất khẩu và chi trả hoạt động thường xuyên với lãi suất 6%/năm, thời hạn 03 tháng. Khoản cho vay 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>7.497.255.943</b>	<b>-</b>	<b>7.731.436.436</b>	<b>-</b>
<i>(lãi cho vay, lợi nhuận hợp tác đầu tư)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	5.078.205.749	-	2.858.203.559	-
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	844.940.607	-	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	1.574.109.587	-	119.671.233	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	-	-	4.753.561.644	-
<b>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>25.652.627.688</b>	<b>-</b>	<b>25.967.420.106</b>	<b>(46.793.763)</b>
Phải thu về lợi nhuận hợp tác đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	11.899.008.819	-	16.619.066.723	(46.793.763)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	2.058.739.725	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	5.807.587.587	-	730.766.109	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	4.017.958.905	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	13.500.410.961	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	14.722.602	-	2.387.889.653	-
Tạm ứng	13.411.931.404	-	9.104.319.255	-
Ký cược, ký quỹ	254.087.465	-	187.643.858	-
Ký cược, ký quỹ	87.600.000	-	54.800.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	-	-	1.590.270	-
<b>Cộng</b>	<b>33.149.883.631</b>	<b>-</b>	<b>33.698.856.542</b>	<b>(46.793.763)</b>

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	15.511.904.026	4.810.684.000	7.379.400.334	27.701.988.360
Mua trong kỳ	-	2.821.343.634	1.456.681.818	4.278.025.452
Thanh lý tiêu hủy	-	-	(221.009.091)	(221.009.091)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>15.511.904.026</b>	<b>7.632.027.634</b>	<b>8.615.073.061</b>	<b>31.759.004.721</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.737.600.000	260.581.862	3.998.181.862
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	1.732.127.384	4.011.097.432	5.470.757.753	11.213.982.569
Khấu hao trong kỳ	193.853.832	235.884.160	830.944.105	1.260.682.097
Thanh lý tiêu hủy	-	-	(221.009.091)	(221.009.091)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.925.981.216</b>	<b>4.246.981.592</b>	<b>6.080.692.767</b>	<b>12.253.655.575</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>13.779.776.642</u>	<u>799.586.568</u>	<u>1.908.642.581</u>	<u>16.488.005.791</u>
Số cuối kỳ	<u><b>13.585.922.810</b></u>	<u><b>3.385.046.042</b></u>	<u><b>2.534.380.294</b></u>	<u><b>19.505.349.146</b></u>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng là 13.585.922.810 VND.

#### 7. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>	
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	<u>9.412.672.825</u>	<u>205.700.000</u>	<u>9.618.372.825</u>	
Số cuối kỳ	<u><b>9.412.672.825</b></u>	<u><b>205.700.000</b></u>	<u><b>9.618.372.825</b></u>	
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	205.700.000	205.700.000	
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	-	<u>205.700.000</u>	<u>205.700.000</u>	
Số cuối kỳ	-	<u><b>205.700.000</b></u>	<u><b>205.700.000</b></u>	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>9.412.672.825</u>	-	<u>9.412.672.825</u>	
Số cuối kỳ	<u><b>9.412.672.825</b></u>	-	<u><b>9.412.672.825</b></u>	
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	
Đang chờ thanh lý	-	-	-	

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có giá trị còn lại theo sổ sách là 9.412.672.825 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng.

#### 8. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là nhà cửa vật kiến trúc cho thuê

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	44.704.785.906	5.975.775.391	38.729.010.515
Khấu hao trong kỳ	-	536.736.510	536.736.510
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	<u><b>44.704.785.906</b></u>	<u><b>6.512.511.901</b></u>	<u><b>38.192.274.005</b></u>

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện công việc này.



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	3.949.897.729	27.876.188.177
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	2.562.614.172	10.316.085.828
<b>Cộng</b>	<b>44.704.785.906</b>	<b>6.512.511.901</b>	<b>38.192.274.005</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tầng 5 tòa HACC1	31.826.085.906	3.552.139.993	28.273.945.913
Tầng 1 tòa nhà CT1 - Mỹ Trì	12.878.700.000	2.423.635.398	10.455.064.602
<b>Cộng</b>	<b>44.704.785.906</b>	<b>5.975.775.391</b>	<b>38.729.010.515</b>

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 27.876.188.177 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng.

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	670.370.338
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	-	18.960.448
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	651.409.890
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>755.707.997</b>	<b>792.918.656</b>
<b>Cộng</b>	<b>755.707.997</b>	<b>1.463.288.994</b>

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****Phải nộp**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	271.647.789	226.368.889	393.530.381	104.486.297
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.965.983.459	3.916.133.420	9.965.983.459	3.916.133.420
Thuế thu nhập cá nhân	98.192.728	928.580.292	934.119.550	92.653.470
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.335.823.976</b>	<b>5.075.082.601</b>	<b>11.297.633.390</b>	<b>4.113.273.187</b>

**Phải thu**

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

**Thuế giá trị gia tăng**

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ các hoạt động phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.748.256.936	72.955.291.836
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	872.442.965	622.479.930
- Các khoản điều chỉnh tăng	872.442.965	622.479.930
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	19.620.699.901	73.577.771.766
Thu nhập được miễn thuế	(40.032.800)	(9.000)
Thu nhập tính thuế	19.580.667.101	73.577.762.766
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>3.916.133.420</b>	<b>14.715.552.553</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>33.124.717</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>3.916.133.420</b>	<b>14.748.677.270</b>

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 11. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	308.058.434	66.271.551
Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	177.736.553	177.736.553
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.033.377.237	1.095.901.013
<b>Cộng</b>	<b>1.519.172.224</b>	<b>1.339.909.117</b>

#### 12. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan - Công ty Cổ phần Mũi Đình Ecopark (hợp đồng hợp tác đầu tư)<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>	<b>106.295.951.799</b>
Gốc phải trả	-	101.997.929.443
Lợi nhuận phải trả	-	4.298.022.356
<b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>	<b>801.471.763</b>	<b>798.611.021</b>
Kinh phí công đoàn	209.879.080	202.150.440
Bảo hiểm xã hội	78.304.600	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	477.350.566	573.747.816
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	35.937.517	22.712.765
<b>Cộng</b>	<b>801.471.763</b>	<b>107.094.562.820</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-10042021/HTDT/MD-FIT ngày 10 tháng 4 năm 2021; số 04-25082020/HTDTMD-FIT ngày 25 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark, thời hạn hợp tác là 12 tháng. Mục đích nhằm đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua việc hợp tác đầu tư trong thị trường Bất động sản Việt Nam. Bên góp vốn được hưởng một khoản lợi nhuận cố định là 6%/năm mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hoạt động hợp tác. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư này, thanh toán toàn bộ gốc hợp tác và lãi hợp tác phải trả cho Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark.

### 13. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<b>191.915.719.823</b>	<b>161.798.717.448</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng <sup>(i)</sup>	191.915.719.823	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	151.798.717.448
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	-	10.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	<b>2.545.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	2.545.000.000
<b>Cộng</b>	<b>191.915.719.823</b>	<b>164.343.717.448</b>

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

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 2021.01/HMTD/VPB-FIT ngày 08/10/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi kèm theo. Tổng hạn mức thấu chi 100 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi tối đa là 12 tháng, thời hạn thấu chi tối đa 6 tháng và nằm trong thời hạn của hạn mức thấu chi, lãi suất trong hạn 8,4%/năm. Mục đích thấu chi là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh về Hợp tác đầu tư; Đầu tư kinh doanh Bất động sản; Tư vấn, đầu tư tài chính; Xuất nhập khẩu hàng hóa nông nghiệp; Kinh doanh sản phẩm, vật tư nông nghiệp; Thanh toán chi phí thuê văn phòng; Chi phí lương, chi phí điện nước và các chi phí hành chính khác. Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng và Bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 2021.01/HMTD/VPB-FIT ngày 08/10/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi kèm theo. Thời hạn vay 164 ngày, lãi suất trong hạn 7,6%/năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh về Hợp tác đầu tư; Đầu tư kinh doanh Bất động sản; Tư vấn, đầu tư tài chính; Xuất nhập khẩu hàng hóa nông nghiệp; Kinh doanh sản phẩm, vật tư nông nghiệp; Thanh toán chi phí thuê văn phòng; Chi phí lương, chi phí điện nước và các chi phí hành chính khác. Tài sản cầm cố bao gồm Bất động sản và Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng và Bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	161.798.717.448	1.205.438.325.850	(1.175.321.323.475)	191.915.719.823
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	202.143.070.000	(202.143.070.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.545.000.000	-	(2.545.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>164.343.717.448</b>	<b>1.407.581.395.850</b>	<b>(1.380.009.393.475)</b>	<b>191.915.719.823</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 14. Vốn chủ sở hữu

##### 14a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	2.547.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	292.471.486.410	2.910.706.458.537
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	58.206.614.566	58.206.614.566
Tăng khác	-	-	-	353.172.254	353.172.254
<b>Số dư tại 30/06/2021</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	<b>886.852.413</b>	<b>351.031.273.230</b>	<b>2.969.266.245.357</b>
Số dư tại 01/01/2022	2.627.302.470.000	70.045.649.714	886.852.413	407.719.325.167	3.105.954.297.294
Trả cổ tức bằng cổ phiếu <sup>(i)</sup>	262.723.930.000	-	-	(262.723.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền <sup>(ii)</sup>	509.303.940.000	(333.132.556)	-	-	508.970.807.444
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	14.832.123.516	14.832.123.516
<b>Số dư tại 30/06/2022</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>69.712.517.158</b>	<b>886.852.413</b>	<b>159.827.518.683</b>	<b>3.629.757.228.254</b>

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2021, Nghị quyết HĐQT số 23/2021/NQ-HĐQT ngày 09/11/2021, Công ty đã phát hành 26.272.393 cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2021. Ngày 07 tháng 4 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã thông báo nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Báo cáo số 01/2022/BC-FIT ngày 31/03/2022 của Công ty.

(ii) Thực hiện Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 73/GCN-UBCK ngày 04/04/2022 do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, Công ty đã phân phối 50.930.394 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư vào dự án, giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu), chi phí phát hành 333.132.556 VND. Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã thông báo nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo số 47/2022/BC-FIT ngày 13/6/2022 của Công ty.

##### 14b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Dững Tâm	1.033.994.790.000	799.124.230.000
Các cổ đông khác	2.365.335.550.000	1.828.178.240.000
<b>Cộng</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>2.627.302.470.000</b>

##### 14c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	339.933.034	262.730.247
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	339.933.034	262.730.247
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	339.933.034	262.730.247

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 14d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2021 với số tiền là 262.723.930.000 VND.

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	5.086.369.752	3.264.432.649
Doanh thu cho thuê Bất động sản	4.064.788.497	4.087.365.499
<b>Cộng</b>	<b>9.151.158.249</b>	<b>7.351.798.148</b>

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

Xem Thuyết minh VII.1

### 2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.608.059.445	1.867.574.428
Giá vốn cho thuê Bất động sản	2.743.344.613	2.688.009.727
<b>Cộng</b>	<b>5.351.404.058</b>	<b>4.555.584.155</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.194.018.255	9.416.299.917
Lãi bán các khoản đầu tư	214.647.350	70.123.533.570
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.032.800	9.000
Lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	30.888.644.732	20.472.801.042
<b>Cộng</b>	<b>46.337.343.137</b>	<b>100.012.643.529</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.070.867.513	5.154.947.522
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	54.525.505
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(595.643.932)	(573.302.207)
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	3.078.843.404	3.284.117.030
Chi phí tài chính khác	3.000.000	549.365.188
<b>Cộng</b>	<b>11.557.066.985</b>	<b>8.469.653.038</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.165.113.660	6.788.310.589
Chi phí đồ dùng văn phòng	92.110.218	32.899.010
Chi phí khấu hao tài sản cố định	889.838.711	678.798.838
Thuế, phí và lệ phí	7.509.566	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.018.408.557	12.733.660.127
Các chi phí khác	2.835.576.392	1.030.090.648
<b>Cộng</b>	<b>20.008.557.104</b>	<b>21.263.759.212</b>

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	8.773.173.105	8.655.885.017
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.797.418.607	1.521.201.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.962.830.924	14.612.166.700
Chi phí khác	2.826.538.526	1.030.090.648
<b>Cộng</b>	<b>25.359.961.162</b>	<b>25.819.343.367</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

#### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	210.000.000	210.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	824.197.542	1.299.143.740
<b>Cộng</b>	<b>1.034.197.543</b>	<b>1.509.143.740</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

		<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc (đến ngày 05/01/2022)	209.879.080	1.323.143.740
Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT (từ 17/6/2022)	1.866.667	-
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT (từ 17/6/2022)/ Phó TGD Thường trực	170.800.454	-
Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT (từ 17/6/2022)	1.866.667	-
Đào Hữu Long	Thành viên độc lập HĐQT (từ 17/6/2022)	1.866.667	-
Kiều Hữu Dũng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	24.000.000
Phan Minh Sáng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	24.000.000
Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	24.000.000
Bùi Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	24.000.000
Ngô Thu Trang	Trưởng BKS (từ 17/06/2022)	1.400.000	-
Nguyễn Quang Huy	Trưởng BKS (đến 17/06/2022)	16.600.000	6.900.000
Ninh Việt Tiến	Trưởng BKS (đến 22/04/2021)	-	11.100.000
Nguyễn Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022)	700.000	-
Võ Đình Bảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022)	700.000	-
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên BKS (đến 17/06/2022)	8.300.000	9.000.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS (đến 17/06/2022)	8.300.000	9.000.000
Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc (từ 04/04/2022)	453.223.059	-
Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc (từ 06/01/2022-03/04/2022)	16.161.616	-
		<b><u>1.034.197.542</u></b>	<b><u>1.509.143.740</u></b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	Cổ đông lớn (sở hữu trên 30%) Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con cấp 2



## CÔNG TY 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết của công ty con
Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark	Công ty liên kết của công ty con
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu TH Nam Sài Gòn	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ Cao Việt Mỹ	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	Có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cảnh Viên	Có chung thành viên quản lý chủ chốt

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b><i>Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.683.092.522	2.561.677.967
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	184.000.000.000	-
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	3.062.465.754	-
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	7.816.027.398	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	3.419.701.200
<b><i>Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.727.657.616	1.129.302.953
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	2.282.312.931	423.908.441
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.681.040	1.208.177.170
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	21.885.515	27.043.943
<b><i>Công ty Cổ phần FIT Cosmetics</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	455.661.818	455.661.818
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	256.871.233
Mua hàng hóa, dịch vụ	67.448.258	504.084.924
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	78.713.056	62.031.800
<b><i>Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây</i></b>		
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	-	250.002.506
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.660.000	705.762.804
<b><i>Công ty Cổ phần Thuốc ung thư BENOVAS</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	714.877.351	714.857.950
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	304.533.532	393.185.801



**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	267.762.000	267.762.000
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	294.538.200	147.269.100
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	25.000.000.000	116.970.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	186.470.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	1.454.438.354	1.822.419.340
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	3.791.750.848
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	267.762.000	267.762.000
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	294.538.200	294.538.200
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	90.250.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	102.247.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	2.220.002.190	7.637.793.648
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	3.857.180.469
Góp vốn bổ sung vào công ty con	45.904.990.000	-
<b>Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	592.129.108	490.476.310
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	651.226.559	355.362.203
Góp vốn bổ sung vào công ty con	183.500.000.000	-
Lãi từ hoạt động cho vay	844.940.607	-
<b>Công ty Cổ phần Today Cosmetics</b>		
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	396.712.328
<b>Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	83.711.079	-
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	90.166.967	-
Trả tiền hợp tác đầu tư	107.972.630.089	7.857.450.493
Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư	3.078.843.404	3.284.117.030
Lợi nhuận phải trả nhập gốc hợp tác đầu tư	5.974.700.646	-
Lợi nhuận đã trả hợp tác đầu tư	1.402.165.114	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	82.044.000	87.668.935
Tiền điện phải thu	5.649.190	5.624.935
Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	98.692.744	49.930.995

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

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.11, và V.15.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoài

