

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**TẬP ĐOÀN F.I.T**

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	14 - 39

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm 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 Khả	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 Báo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	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 Kiểm toán nội bộ**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đăng Vũ	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022
Ông Đỗ Sơn Tùng	Chuyên viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022
Ông Phạm Đình Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2023 Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày 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
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Bản	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2022
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2023
Bà Ninh Thị Phương	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022
Nguyễn Thị Nga	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2022 và miễn nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022
		Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2022

**Người đại diện theo pháp luật**

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

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
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

Bà Nguyễn Thị Hoài đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Bản – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các 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.





Số: 2.0376/23/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.L.T (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.048.555.343.415</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>2.156.460.549</b>	<b>100.610.726.391</b>
1. Tiền	111		2.156.460.549	100.610.726.391
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>217.706.000.000</b>	<b>513.918.441.014</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	7.500.000.000	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	210.206.000.000	455.206.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>828.651.853.593</b>	<b>777.154.199.240</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	44.427.414.438	8.350.136.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		944.963.805	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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	783.279.475.350	768.884.000.270
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>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>41.029.273</b>	<b>111.556.453</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		22.554.000	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.9	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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.851.412.463.633</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.4b	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>28.122.066.402</b>	<b>25.900.678.616</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	18.709.393.577	16.488.005.791
<i>Nguyên giá</i>	222		31.791.550.176	27.701.988.360
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(13.082.156.599)	(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.6b	9.412.672.825	9.412.672.825
<i>Nguyên giá</i>	228		9.532.672.825	9.618.372.825
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(120.000.000)	(205.700.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.7	<b>37.655.537.495</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		(7.049.248.411)	(5.975.775.391)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</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>2.784.131.333.148</b>	<b>1.938.820.007.399</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	2.799.234.557.861	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.2e	(15.103.224.713)	(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>489.026.588</b>	<b>440.810.710</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		489.026.588	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>3.899.967.807.048</b>	<b>3.398.079.930.338</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>263.189.705.140</b>	<b>292.125.633.044</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>263.189.705.140</b>	<b>292.125.633.044</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	44.854.941	1.463.288.994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		233.886.852	207.289.238
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	6.250.036.566	10.335.823.976
4. Phải trả người lao động	314		2.068.978.616	2.215.311.682
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	1.651.033.186	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		113.332.568	126.345.767
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	719.840.894	107.094.562.820
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	247.286.263.515	164.343.717.448
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.821.478.002	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		-	-

S-C  
 HÃNH  
 T-Y  
 KH  
 VÀ T  
 S.C  
 VÀ N  
 T-P



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.636.778.101.908</b>	<b>3.105.954.297.294</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>3.636.778.101.908</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		69.680.117.158	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		166.880.792.337	407.719.325.167
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		144.995.395.167	292.824.658.664
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.885.397.170	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>3.899.967.807.048</b>	<b>3.398.079.930.338</b>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**TUQ Tổng Giám đốc****Phó Tổng Giám đốc**

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Bản

Ninh Thị Phương

Lê Việt Cường

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	18.566.811.127	14.495.463.313
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.566.811.127	14.495.463.313
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	11.511.790.867	8.925.643.938
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.055.020.260	5.569.819.375
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	88.318.365.833	182.255.486.595
7. Chi phí tài chính	22	VL4	25.124.367.976	16.184.098.771
Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.585.283.662	7.798.950.760
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL5	42.747.352.267	37.760.337.500
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.501.665.850	133.880.869.699
11. Thu nhập khác	31		1.751.483.150	264.213.795
12. Chi phí khác	32		1.551.947.439	351.202.947
13. Lợi nhuận khác	40		199.535.711	(86.989.152)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.701.201.561	133.793.880.547
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	5.815.804.391	18.899.214.044
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>21.885.397.170</u>	<u>114.894.666.503</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL7	-	-

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TUQ Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Ninh Thị Phương



Lê Việt Cường



Nguyễn Văn Bàn

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.701.201.561	133.793.880.547
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.202.656.141	3.008.498.200
- Các khoản dự phòng	03	2.736.664.251	(8.307.874.951)
- 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	(26.365.847.745)	(113.125.662.961)
- Chi phí lãi vay	06	16.585.283.662	7.798.950.760
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.859.957.870	23.167.791.595
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(58.176.509.634)	48.677.296.114
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.380.000.000	(1.380.000.000)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(107.967.792.555)	(5.830.328.937)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	22.311.302	(222.509.646)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	51.212.441.014	(9.288.263.034)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.153.856.310)	(7.829.941.849)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.980.007.159)	(9.650.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(177.906.000)	(385.970.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(115.981.361.472)</b>	<b>37.258.074.243</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	(4.350.570.907)	(911.217.680)
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	(90.170.720.000)	(765.206.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	335.170.720.000	337.681.369.863
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(848.047.990.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	332.560.730.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.044.703.026	9.846.344.267
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(574.353.857.881)</b>	<b>(86.028.773.550)</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số 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	508.938.407.444	80.000.000.000
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	1.686.595.224.968	2.527.442.045.299
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.603.652.678.901)	(2.458.178.537.137)
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>591.880.953.511</i>	<i>149.263.508.162</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>	<i>(98.454.265.842)</i>	<i>100.492.808.855</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1 100.610.726.391</i>	<i>117.917.536</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1 2.156.460.549</i>	<i>100.610.726.391</i>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TUQ Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Bản

Ninh Thị Phương

Lê Việt Cường



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 năm nay giảm mạnh so với năm trước, do lợi nhuận năm 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>(1)</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	99,90%	99,90%	99,90%

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

#### Công ty con gián tiếp

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 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>(a)</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	45,00%
2.	Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh hạt giống	77,67%
3.	Công ty Cổ phần FIT Consumer	1D, Phạm Ngũ Lão, Phường Thới Bình, Quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	Kinh doanh hàng hóa tiêu dùng	100,00%
4.	Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	77,67%
5.	Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	KCN Sông Hậu – Giai đoạn 1, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang	Chế biến nông sản	98,00%
6.	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	95,53%
<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	Số 11, đường Lanexang, bán Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	51,00%
8.	Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	100,00%
9.	Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	99,98%
10.	Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị, y tế	100,00%
11.	Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tầng 5, tòa nhà HACC1 Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	84,00%
<b>III.</b>	<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T</b>			
1.	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte		Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	98,71%

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 Cap Padaran Mùi Dính (tiền thân là Công ty Cổ phần Cap Padaran Mùi Dính)	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 trữ ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống	50,00%

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

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

#### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 61 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

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

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

#### ***Ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

#### 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

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

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

#### 7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### ***Quyền sử dụng đất***

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

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

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

#### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 năm tài chính.

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu 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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 của Công ty.

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	21.854.136	22.821.391
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.134.606.413	100.587.905.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.156.460.549</u></b>	<b><u>100.610.726.391</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Cổ phiếu</i>	<i>7.500.000.000</i>	-	<i>7.505.715.014</i>	-
Cổ phiếu niêm yết			5.715.014	-
Cổ phiếu không niêm yết	7.500.000.000		7.500.000.000	-
<i>Trái phiếu</i>	-	-	<i>51.206.726.000</i>	-
Trái phiếu Ngân hàng TMCP				
Công thương Việt Nam	-		51.206.726.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>7.500.000.000</u></b>	-	<b><u>58.712.441.014</u></b>	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	210.206.000.000	400.206.000.000
Trái phiếu	-	55.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>210.206.000.000</b>	<b>455.206.000.000</b>

<sup>(i)</sup> Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại, có lãi suất tại thời điểm cuối năm tài chính là từ 4,8% - 7,0%/năm (lãi suất đầu năm: 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 210.206.000.000 VND.

#### 2c. Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
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>	964.904.990.000	(2.597.234.646)	319.000.000.000	-
Công ty Cổ phần FIT Consumer <sup>(iv)</sup>	237.610.000.000	(12.505.990.067)	237.610.000.000	(12.366.560.462)
<b>Cộng</b>	<b>2.799.234.557.861</b>	<b>(15.103.224.713)</b>	<b>1.951.186.567.861</b>	<b>(12.366.560.462)</b>

<sup>(i)</sup> 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 năm, 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.

<sup>(ii)</sup> 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 năm, 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%.

<sup>(iii)</sup> Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107499328 thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 12 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 965.904.990.000 VND. Trong năm, Công ty góp thêm 645.904.990.000 VND, tương đương 64.590.499 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 99,90%.

<sup>(iv)</sup> 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Số CP/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	80.857.223 CP	41,07%	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	96.490.499 CP	99,90%	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 năm		Số đầu năm	
	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)	Số CP	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (Mã: TSC)	80.857.223 CP	255.508.824.680	60.642.923 CP	973.318.914.150
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (Mã: DCL)	42.402.616 CP	1.038.864.092.000	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.

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.366.560.462	20.587.180.739
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng trong năm	2.736.664.251	(8.220.620.277)
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.103.224.713</b>	<b>12.366.560.462</b>

#### Giao dịch với các công ty con

Xem Thuyết minh VII.1.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>16.362.258.350</b>	<b>8.235.876.873</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	-	48.463.613
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	8.197.997.072	1.903.702.063
Công ty Cổ phần FIT Consumer	-	160.310.800
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	5.024.861.112	4.626.065.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	154.632.717	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	154.632.717	-
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	2.432.736.216	1.192.801.625



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư BENOVAS	397.398.516	304.533.532
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>28.065.156.088</b>	<b>114.259.136</b>
Nguyễn Minh Huân - Phải thu tiền chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh (*)	28.020.000.000	-
Các khách hàng khác	45.156.088	114.259.136
<b>Cộng</b>	<b>44.427.414.438</b>	<b>8.350.136.009</b>

(\*) Khoản phải thu ông Nguyễn Minh Huân tiền chuyển nhượng 10.000 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại ngày 21 tháng 12 năm 2022. Trong tháng 1 năm 2023, ông Huân đã thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản.

**4. Phải thu khác****4a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>678.197.156.889</i>	-	<i>295.531.436.436</i>	-
Phải thu gốc hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	662.698.000.000	-	287.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	376.300.000.000	-	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	286.398.000.000	-	35.000.000.000	-
Phải thu lãi hợp tác đầu tư	14.150.153.489	-	7.731.436.436	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	9.497.880.268	-	2.858.203.559	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	4.652.273.221	-	119.671.233	-
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	-	-	4.753.561.644	-
Phải thu các khoản chi hộ	1.349.003.400	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	13.000.000	-	-	-
- Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	1.336.003.400	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>105.082.318.461</b>	-	<b>473.352.563.834</b>	<b>(261.937.491)</b>
Phải thu gốc hợp tác đầu tư <sup>(1) (ii)</sup>	100.000.000.000	-	447.385.143.728	<b>(215.143.728)</b>
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí <sup>(1)</sup>	-	-	65.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam <sup>(1)</sup>	-	-	105.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam <sup>(1)</sup>	-	-	177.170.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành <sup>(ii)</sup>	100.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest <sup>(1)</sup>	-	-	100.000.000.000	-
- Nguyễn Trương Ban	-	-	215.143.728	<b>(215.143.728)</b>
Phải thu về lãi hợp tác đầu tư	-	-	16.619.066.723	<b>(46.793.763)</b>
trong đó:				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	-	-	730.766.109	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	-	-	13.500.410.961	-
- Các đối tượng khác	-	-	1.387.889.653	<b>(46.793.763)</b>
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.739.162.604	-	9.104.319.255	-
Tạm ứng phải thu cán bộ công nhân viên	245.841.788	-	187.643.858	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	87.600.000	-	54.800.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.714.069	-	1.590.270	-
<b>Cộng</b>	<b>783.279.475.350</b>	<b>-</b>	<b>768.884.000.270</b>	<b>(261.937.491)</b>

- (i) Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Công ty được hưởng lợi nhuận tối thiểu tại thời điểm cuối năm là từ 5,1% - 9,5%/năm (lợi nhuận đầu năm là : 5,1% - 10,0%/năm).
- (ii) Các hợp đồng hợp tác đầu tư hưởng lãi suất tối thiểu được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất là tài sản hình thành từ dự án đầu tư. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, các hợp đồng này đã hoàn thành giai đoạn đầu tư, đang triển khai công tác tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư triển khai dự án.
- (iii) Khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng góp vốn đầu tư ngày 08 tháng 7 năm 2022 về việc góp vốn đầu tư Dự án "Đầu tư Xây dựng Khách sạn Dân tộc" tại số 349 phố Đội Cấn, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Dự án dự kiến đưa công trình đi vào sử dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày nhận vốn góp nhưng không chậm hơn ngày 08/07/2023. Các quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty được quy định trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

**4b. Phải thu dài hạn khác**

Là các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

**5. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<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 năm	-	2.821.343.634	1.529.227.273	4.350.570.907
Thanh lý, tiêu hủy	-	-	(261.009.091)	(261.009.091)
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.511.904.026</b>	<b>7.632.027.634</b>	<b>8.647.618.516</b>	<b>31.791.550.176</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	3.737.600.000	5.545.439.257	9.283.039.257
<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 năm	387.707.664	561.515.362	1.179.960.095	2.129.183.121
Thanh lý, tiêu hủy	-	-	(261.009.091)	(261.009.091)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.119.835.048</b>	<b>4.572.612.794</b>	<b>6.389.708.757</b>	<b>13.082.156.599</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	13.779.776.642	799.586.568	1.908.642.581	16.488.005.791
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.392.068.978</b>	<b>3.059.414.840</b>	<b>2.257.909.759</b>	<b>18.709.393.577</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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 13.392.068.978 VND.

#### 6. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.412.672.825	205.700.000	9.618.372.825
Thanh lý trong năm	-	(85.700.000)	(85.700.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.412.672.825</b>	<b>120.000.000</b>	<b>9.532.672.825</b>
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	120.000.000	120.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	205.700.000	205.700.000
Thanh lý trong năm	-	(85.700.000)	(85.700.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.412.672.825	-	9.412.672.825
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.412.672.825</b>	<b>-</b>	<b>9.412.672.825</b>
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.

#### 7. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là nhà cửa vật kiến trúc cho thuê

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	44.704.785.906	5.975.775.391	38.729.010.515
Khấu hao trong năm	-	1.073.473.020	(1.073.473.020)
Thanh lý nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>44.704.785.906</b>	<b>7.049.248.411</b>	<b>37.655.537.495</b>

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 27.478.430.441 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng.

#### 8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	670.370.338
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	-	18.960.448
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	651.409.890
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	44.854.941	792.918.656
<b>Cộng</b>	<b>44.854.941</b>	<b>1.463.288.994</b>

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

##### *Phải nộp*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	271.647.789	701.673.080	(679.589.174)	293.731.695
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.965.983.459	5.815.804.391	(9.980.007.159)	5.801.780.691
Thuế thu nhập cá nhân	98.192.728	1.686.671.913	(1.630.340.461)	154.524.180
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>10.335.823.976</b>	<b>8.208.149.384</b>	<b>(12.293.936.794)</b>	<b>6.250.036.566</b>

##### *Phải thu*

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

##### *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%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.701.201.561	133.793.880.547
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.347.736.696	1.023.964.860
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.347.736.696	1.023.964.860
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	29.048.938.257	134.817.845.407
Thu nhập được miễn thuế	(40.034.800)	(60.064.500)
Thu nhập tính thuế	29.008.903.457	134.757.780.907
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>5.801.780.691</b>	<b>26.951.556.181</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30% theo NQ số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021</i>	-	(8.085.466.854)
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	<i>14.023.700</i>	<i>33.124.717</i>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>5.815.804.391</b>	<b>18.899.214.044</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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**10. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí lãi vay phải trả	497.698.903	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	975.597.730	1.095.901.013
<b>Cộng</b>	<b>1.651.033.186</b>	<b>1.339.909.117</b>

**11. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải trả các bên liên quan - Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh (hợp đồng hợp tác đầu tư)<sup>(1)</sup></i>	-	<i>106.295.951.799</i>
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>719.840.894</b>	<b>798.611.021</b>
Kinh phí công đoàn	228.829.300	202.150.440
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	477.350.566	573.747.816
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	13.661.028	22.712.765
<b>Cộng</b>	<b>719.840.894</b>	<b>107.094.562.820</b>

<sup>(1)</sup> 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 Cap Padaran Mũi Dinh, thời hạn hợp tác là 12 tháng. Mục đích nhằm đem

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm, 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 Cap Padaran Mũi Dinh.

#### 12. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>208.282.221.746</i>	<i>161.798.717.448</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	199.282.221.746	151.798.717.448
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam <sup>(ii)</sup>	9.000.000.000	10.000.000.000
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</i>	<i>39.004.041.769</i>	-
Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect <sup>(iii)</sup>	39.004.041.769	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	<i>2.545.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	2.545.000.000
<b>Cộng</b>	<b>247.286.263.515</b>	<b>164.343.717.448</b>

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

- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 01/2022/2268539/HĐTC ngày 14 tháng 4 năm 2022. Tổng hạn mức thấu chi 500 tỷ VND, thời hạn duy trì hạn mức thấu chi tối đa là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi nhưng không quá ngày đáo hạn dài nhất của hợp đồng tiền gửi được sử dụng làm tài sản đảm bảo, lãi suất trong hạn tối thiểu bằng lãi suất tiền gửi đối ứng. Mục đích thấu chi là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo không sử dụng vốn vay để đầu tư kinh doanh trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu và các loại chứng khoán có thể chuyển đổi thành cổ phiếu. Tài sản cầm cố bao gồm Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng và Bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (v) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam, thời hạn vay 05 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 7%/năm.
- (vi) Khoản cho vay hạn mức cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect ("VND") với hạn mức cho vay tối đa là 40 tỷ VND (đồng thời đây cũng là hạn mức áp dụng lãi suất ưu đãi và hạn mức chặn margin/tài khoản), giới hạn tối đa 5.675.000 cổ phiếu. Kỳ hạn của khoản vay và chính sách áp dụng lần lượt là 01 tháng và 03 tháng. Lãi suất cho vay là 12% nguồn Công ty tương ứng với giá trị bond khách hàng để tại VND, phần dư nợ chênh lệch sẽ áp dụng lãi suất theo chính sách chung của VND.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	161.798.717.448	1.445.446.065.998	(1.398.962.561.700)	208.282.221.746
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	241.149.158.970	(202.145.117.201)	39.004.041.769
Vay dài hạn đến hạn trả	2.545.000.000	-	(2.545.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>164.343.717.448</b>	<b>1.686.595.224.968</b>	<b>(1.603.652.678.901)</b>	<b>247.286.263.515</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Vốn chủ sở hữu****13a. 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
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	80.000.000.000	-	-	-	80.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	114.894.666.503	114.894.666.503
Tăng khác	-	-	-	353.172.254	353.172.254
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>2.627.302.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	<b>886.852.413</b>	<b>407.719.325.167</b>	<b>3.105.954.297.294</b>
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	(365.532.556)	-	-	508.938.407.444
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	21.885.397.170	21.885.397.170
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>69.680.117.158</b>	<b>886.852.413</b>	<b>166.880.792.337</b>	<b>3.636.778.101.908</b>

(<sup>i</sup>) 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.

(<sup>ii</sup>) 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 365.532.556 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.

**13b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng 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>

**13c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, 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****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu dịch vụ tư vấn	10.172.739.504	6.528.865.297
Doanh thu cho thuê Bất động sản	8.394.071.623	7.966.598.016
<b>Cộng</b>	<b><u>18.566.811.127</u></b>	<b><u>14.495.463.313</u></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**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.208.220.797	3.536.549.309
Giá vốn cho thuê Bất động sản	5.303.570.070	5.389.094.629
<b>Cộng</b>	<b><u>11.511.790.867</u></b>	<b><u>8.925.643.938</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.325.812.978	23.088.337.514
Lãi bán các khoản đầu tư	875.355.580	118.310.595.161
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.034.800	60.064.500
Lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	61.077.162.475	40.796.489.420
<b>Cộng</b>	<b><u>88.318.365.833</u></b>	<b><u>182.255.486.595</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	16.585.283.662	7.798.950.760
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.720.571.014	9.132.084.788
Dự phòng / (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	2.736.664.251	(8.307.874.951)
Chi phí tài chính cho hợp đồng hợp tác đầu tư	3.078.843.404	6.504.651.248
Chi phí tài chính khác	3.005.645	1.056.286.926
<b>Cộng</b>	<b><u>25.124.367.976</u></b>	<b><u>16.184.098.771</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	13.106.574.640	12.868.979.182
Chi phí đồ dùng văn phòng	216.305.837	78.035.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.708.350.717	1.320.560.148
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.312.380.533	21.873.686.002
Các chi phí khác	5.403.740.540	1.619.076.519
<b>Cộng</b>	<b><u>42.747.352.267</u></b>	<b><u>37.760.337.500</u></b>

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	19.314.795.436	16.405.528.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.202.656.141	3.008.498.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.337.951.017	25.652.878.228
Chi phí khác	5.403.740.540	1.619.076.519
<b>Cộng</b>	<b><u>54.259.143.134</u></b>	<b><u>46.685.981.438</u></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 năm, Công ty không phát sinh giao dịch và không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt tại Công ty như sau:

		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Chủ tịch HĐQT/ Tổng Giám đốc (đến ngày 05/01/2022)	233.879.080	2.334.374.640
Cao Trọng Hoan	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Nguyễn Ninh Dũng	Thành viên HĐQT (từ 17/6/2022)	25.866.667	-
Vũ Thị Minh Hoài	Thành viên HĐQT (từ 17/6/2022)/ Phó TGD Thường trực	371.623.914	-
Vũ Anh Trọng	Thành viên độc lập HĐQT (từ 17/6/2022)	25.866.667	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Đào Hữu Long	Thành viên độc lập HĐQT (từ 17/6/2022)	25.866.667	-
Kiều Hữu Dũng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	48.000.000
Phan Minh Sáng	Thành viên HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	48.000.000
Đỗ Văn Khá	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	48.000.000
Bùi Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT (đến 17/6/2022)	22.133.333	48.000.000
Ngô Thu Trang	Trưởng BKS (từ 17/06/2022)	19.400.000	-
Nguyễn Quang Huy	Trưởng BKS (đến 17/06/2022)	16.600.000	24.900.000
Ninh Việt Tiến	Trưởng BKS (đến 22/04/2021)	-	11.100.000
Nguyễn Thị Thảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022)	9.700.000	-
Võ Đình Bảo	Thành viên BKS (từ 17/06/2022)	9.700.000	-
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên BKS (đến 17/06/2022)	8.300.000	18.000.000
Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên BKS (đến 17/06/2022)	8.300.000	18.000.000
Nguyễn Thị Hoài	Tổng Giám đốc (từ 04/04/2022)	1.377.564.379	-
Nguyễn Ngọc Bích	Tổng Giám đốc (từ 06/01/2022-03/04/2022)	16.161.616	-
Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 10 năm 2022)	428.061.985	-
Lê Việt Cường	Kế toán trưởng (từ ngày 05 tháng 9 năm 2022)	237.909.621	-
Ninh Thị Phương	Kế toán trưởng (từ ngày 19/4/2022 đến ngày 05/9/2022)	205.102.876	-
Nguyễn Thị Nga	Kế toán trưởng (đến ngày 19/4/2022)	222.297.949	144.749.820



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 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 (FXK)	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (TSC)	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (DCL)	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (FLD)	Công ty con cấp 1
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Công ty con của TSC
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	Công ty con của TSC
Công ty Cổ phần FIT Consumer	Công ty con của TSC
Công ty Cổ phần Giống Cây Trồng Nông Tín	Công ty con của TSC
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Công ty con của TSC
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Công ty con của DCL
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Công ty con của DCL
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas	Công ty con của DCL
Công ty Cổ phần Thuốc Ung Thư Benovas	Công ty con của DCL
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	Công ty con cấp 2
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Charlotte	Công ty con của FLD
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	Công ty liên kết của công ty con
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.452.724.611	5.123.355.931
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	184.000.000.000	64.000.000.000
Chi tiền hợp tác đầu tư	-	248.000.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	3.062.465.754	4.753.561.644
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	7.816.027.398	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	280.292.590	4.279.839.464
Thu hộ - chi hộ trong kỳ	1.331.098.361	-
<b>Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.476.421.237	2.258.605.907



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.887.472	1.986.789.283
<b><i>Công ty Cổ phần FIT Cosmetics</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	949.295.454	911.323.638
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	6.475.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	361.890.412
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	1.711.693.150
Mua hàng hóa, dịch vụ	67.448.258	657.342.809
<b><i>Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây</i></b>		
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	1.437.684.530	1.430.280.192
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	179.067.685	176.043.236
<b><i>Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	547.796.695	535.524.000
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	412.000.000.000	272.970.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	160.602.000.000	372.970.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	4.929.904.180	2.445.158.904
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	397.302.192	4.307.953.425
<b><i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	547.796.695	535.524.000
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	362.500.000.000	147.730.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	55.000.000.000	299.213.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	6.639.676.709	11.665.654.945
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	14.712.703.388
Góp vốn vào công ty con	645.904.990.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.190.804.175	981.381.195
Lãi từ hoạt động cho vay	1.174.409.319	-
Thu lợi nhuận từ hoạt động cho vay	1.174.409.319	-
Góp vốn vào công ty con	202.143.000.000	-
<b><i>Công ty Cổ phần Today Cosmetics</i></b>		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	559.657.536
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	1.375.000.000
<b><i>Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh</i></b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	171.743.427	-
Trả tiền hợp tác đầu tư	107.972.630.089	15.268.476.518
Lợi nhuận phải trả từ hợp tác đầu tư	3.078.843.404	6.504.651.248
Lợi nhuận đã trả hợp tác đầu tư	1.402.165.114	-

A&G  
 CHI  
 CỔ  
 CH  
 M T  
 A  
 TAI  
 US Đ



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *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.

#### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 3. Số liệu so sánh

Công ty thực hiện việc phân loại trình bày lại các khoản hợp tác đầu tư của Công ty từ các khoản mục "Các khoản tương đương tiền" và "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn" sang khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" để phản ánh đúng bản chất nội dung của hợp đồng hợp tác đầu tư. Việc thực hiện phân loại trình bày lại này không ảnh hưởng trọng yếu đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính. Ảnh hưởng của việc phân loại trình bày đến số liệu so sánh như sau:

	<b>Mã số</b>	<b>Số liệu trước điều chỉnh</b>	<b>Các điều chỉnh</b>	<b>Số liệu sau điều chỉnh</b>	<b>Ghi chú</b>
<b><i>Bảng cân đối kế toán</i></b>					
Các khoản tương đương tiền	112	100.000.000.000	(100.000.000.000)	-	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	1.090.391.143.728	(635.185.143.728)	455.206.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác	136	33.698.856.542	735.185.143.728	768.884.000.270	
<b><i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i></b>					
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(153.922.152.381)	40.796.489.420	(113.125.662.961)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(17.628.697.825)	40.796.489.420	23.167.791.595	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	71.550.296.114	(22.873.000.000)	48.677.296.114	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	19.334.584.823	17.923.489.420	37.258.074.243	

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

Người lập biểu



Ninh Thị Phương

Kế toán trưởng



Lê Việt Cường

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TU. Q. Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

