

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	14 - 62

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

**Khái quát về Công ty**

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 3 năm 2007. Trong quá trình hoạt động Công ty đã 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
- Và các ngành nghề kinh doanh khác./.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban 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 Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Hồng Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2022

**Ban Kiểm toán nội bộ**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đăng Vụ	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022
Ông Đỗ Sơn Tùng	Chuyên viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2022 Miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2023
Ông Phạm Đình Cường	Thành viên	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 Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2022
Bà Vũ Thị Minh Hoài	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Bản	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2023
Ông Lê Việt Cường	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022
Bà Ninh Thị Phương	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 05 tháng 09 năm 2022

**Người đại diện theo pháp luật**

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

Họ và tên	Chức vụ	Thời gian đảm nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Từ ngày 27 tháng 4 năm 2018
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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Kiểm toán viên**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

15-C  
NHẬP  
T  
GIEM H  
N VÀ  
& C  
HÀ N  
A - T

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

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

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

#### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**TUQ Tổng Giám đốc**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Văn Bản**

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0377/23/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Vấn đề khác**

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

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



**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1*  
Người được ủy quyền  
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023



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

HÀ  
221

98  
HI N  
CÔN  
NH  
TOÁ  
A  
TẠI  
G Đ

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.691.054.841.743</b>	<b>3.695.008.674.324</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>129.067.828.987</b>	<b>162.433.758.581</b>
1. Tiền	111		129.067.828.987	136.087.813.376
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	26.345.945.205
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>601.507.157.420</b>	<b>1.303.653.590.635</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	183.020.000.000	374.763.603.135
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.418.875.000)	(4.939.112.500)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	423.906.032.420	933.829.100.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.515.818.869.187</b>	<b>1.813.858.581.472</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	496.684.408.742	358.025.372.572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	121.274.144.998	71.726.292.109
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.7	34.265.504.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.976.196.845.086	1.474.992.808.222
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(112.602.033.639)	(90.885.891.431)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>385.691.962.736</b>	<b>370.081.201.886</b>
1. Hàng tồn kho	141		395.579.997.486	374.698.543.779
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9.888.034.750)	(4.617.341.893)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>58.969.023.413</b>	<b>44.981.541.750</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	10.183.933.813	4.160.534.794
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.171.307.156	38.478.469.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	613.782.444	2.342.537.574
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 - HACC1 Complex Building, 35 Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.306.657.414.170</b>	<b>2.289.072.511.585</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.888.200.000</b>	<b>31.331.200.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	29.848.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1.888.200.000	1.483.200.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>642.144.959.233</b>	<b>672.353.907.543</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	523.007.934.939	571.753.976.233
<i>Nguyên giá</i>	222		1.246.286.030.281	1.244.648.467.364
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(723.278.095.342)	(672.894.491.131)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		20.619.306.398	-
<i>Nguyên giá</i>	225		20.968.786.167	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(349.479.769)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	98.517.717.896	100.599.931.310
<i>Nguyên giá</i>	228		111.623.299.897	111.708.999.897
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(13.105.582.001)	(11.109.068.587)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>108.935.642.225</b>	<b>110.381.823.438</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		122.172.433.422	122.545.141.615
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(13.236.791.197)	(12.163.318.177)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>222.646.192.931</b>	<b>41.995.614.748</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	10.124.764.609	10.052.984.654
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	212.521.428.322	31.942.630.094
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>707.856.564.950</b>	<b>741.434.059.682</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	639.524.353.700	649.421.848.432
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	68.332.211.250	92.012.211.250
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>623.185.854.831</b>	<b>691.575.906.174</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	43.205.547.879	33.133.105.569
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		6.204.085.258	2.701.151.451
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.15	573.776.221.694	655.741.649.154
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.997.712.255.913</b>	<b>5.984.081.185.909</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.133.146.634.995</b>	<b>1.342.804.137.991</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>953.671.059.756</b>	<b>1.217.443.957.080</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	55.439.479.767	89.483.695.116
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.584.644.491	5.407.400.493
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	25.460.505.305	26.716.438.874
4. Phải trả người lao động	314		32.983.732.044	33.638.116.040
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	36.867.876.134	21.430.010.397
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.19a	75.709.055.345	292.034.435.977
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	707.149.082.629	735.282.989.212
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.363.351.473	13.324.525.204
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>179.475.575.239</b>	<b>125.360.180.911</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	10.623.430.430	14.320.552.544
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	160.974.606.995	106.561.019.632
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.877.537.814	4.478.608.735
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>5.864.565.620.918</b>	<b>4.641.277.047.918</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>5.864.565.620.918</b>	<b>4.641.277.047.918</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		74.895.160.642	75.260.693.198
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		80.481.887.391	80.481.887.391
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		646.388.781	646.388.781
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		293.405.349.182	493.708.529.535
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		248.903.120.302	345.264.148.800
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		44.502.228.880	148.444.380.735
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.015.806.494.922	1.363.877.079.013
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.997.712.255.913</b>	<b>5.984.081.185.909</b>

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường



TUO Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Bản

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.952.147.705.469	1.236.894.840.351
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	34.938.161.041	16.333.953.136
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.917.209.544.428	1.220.560.887.215
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.458.235.418.289	914.096.834.939
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		458.974.126.139	306.464.052.276
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	220.002.945.181	429.906.933.445
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	105.879.229.879	165.562.667.287
Trong đó: chi phí lãi vay	23		59.162.043.989	43.680.412.811
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(9.897.494.732)	(9.916.453.762)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.8	220.922.946.690	139.368.317.397
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	230.772.885.147	151.248.465.406
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		111.504.514.872	270.275.081.869
12. Thu nhập khác	31	VI.6	7.256.647.058	8.930.778.349
13. Chi phí khác	32	VI.7	2.986.204.508	763.492.165
14. Lợi nhuận khác	40		4.270.442.550	8.167.286.184
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		115.774.957.422	278.442.368.053
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	44.274.559.798	53.771.360.830
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(104.004.728)	(6.800.183.452)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.604.402.352	231.471.190.675
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		48.289.456.878	157.968.627.218
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		23.314.945.474	73.502.563.457
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	152	562
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	152	562

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường



TUO Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Bản

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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 minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	115.774.957.422	278.442.368.053
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	149.857.719.038	109.604.349.605
- Các khoản dự phòng	03	27.827.972.014	5.327.960.320
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	2.384.458.502	.(295.726.356)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(63.560.576.195)	(277.772.723.062)
- Chi phí lãi vay	06	59.162.043.989	43.680.412.811
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	291.446.574.770	158.986.641.371
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.708.783.723.381)	(160.221.218.576)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(20.734.673.954)	(70.065.984.704)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(306.675.910.261)	206.260.967.527
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.658.773.421)	773.718.932
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	191.743.603.135	(148.938.513.482)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(60.205.922.843)	(43.646.733.007)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(45.260.292.507)	(50.352.325.061)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.500.000	189.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.880.041.006)	(1.520.405.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.676.006.659.468)</b>	<b>(108.534.852.200)</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	(258.203.158.488)	(158.342.297.034)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	2.527.876.078	3.179.200.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(302.700.032.420)	(1.579.829.100.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	878.503.100.000	1.483.457.167.612
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(185.912.851.600)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	266.606.077.400	416.878.077.241
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	68.441.436.634	68.722.502.332
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>469.262.447.604</b>	<b>234.065.550.151</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 HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (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	1.153.765.767.444	105.013.500.000		
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	3.246.426.496.020	5.513.193.934.198		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.221.562.686.920)	(5.640.947.824.609)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.238.455.320)			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>1.173.391.121.224</b>	<b>(22.740.390.411)</b>		
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(33.353.090.640)</b>	<b>102.790.307.540</b>		
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>162.433.758.581</b>	<b>59.677.188.408</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(12.838.954)	(33.737.367)	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>129.067.828.987</b>	<b>162.433.758.581</b>	

Người lập biểu

Phạm Thị Thương

Kế toán trưởng

Lê Việt Cường

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

TUO Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Bản

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ là:

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 15 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

###### *Góp vốn thêm vào công ty con cấp 1*

Trong năm, Công ty mẹ đã 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 Tập đoàn tăng từ 99,69% lên 99,90%.

###### *Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con cấp 1*

Trong năm, Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long đã phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, tuy nhiên, Công ty mẹ không thực hiện quyền mua, dẫn đến tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Công ty con giảm từ 72,07% xuống 58,05%.

###### *Góp vốn thành lập Công ty con cấp 2*

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T đã đầu tư góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte có trụ sở chính tại số Tầng 5 - Tòa Times Tower, số 35 đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp và tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty con này là 98,61%, tỷ lệ quyền biểu quyết theo thỏa thuận góp vốn là 98,71%.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### *Góp vốn thêm vào công ty con cấp 2*

Cuối tháng 5 năm 2022, Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (công ty con cấp 1) góp thêm 160.037.500.000 VND, tương đương 16.003.750 cổ phần vào Công ty Cổ phần FIT Consumer (công ty con cấp 2), làm thay đổi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn từ 51,74% giảm còn 50,57% và lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng tương ứng.

#### *Mua thêm vốn góp tại công ty con cấp 2*

Từ ngày 25 tháng 5 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty Cổ phần FIT Consumer (công ty con cấp 2) đã mua từ các cổ đông không kiểm soát 2.085.510 cổ phần của Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (“VKD”) (công ty con của công ty con cấp 2), làm thay đổi tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tăng từ 26,38% lên 48,34%. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát, số tiền 185.912.851.600 VND. Chênh lệch giữa giá mua với giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm được xác định như sau:

	VND
Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của VKD (không bao gồm lợi thế thương mại) tại ngày mua	192.666.795.125
Giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm (6,38%) (a)	12.292.141.529
Giá mua (b)	185.912.851.600
<b>Chênh lệch (b) – (a)</b>	<b>173.620.710.071</b>
<i>Trong đó:</i>	
Ghi nhận vào “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Tập đoàn	55.780.786.265
Ghi nhận vào “Lợi ích cổ đông không kiểm soát”	117.839.923.806

#### *Thoái đầu tư nhưng không mất quyền kiểm soát*

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây (WFC) đã bán 8.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Hạt giống TSC (“TSS”) cho các cổ đông không kiểm soát, làm tỷ lệ lợi ích của nhóm Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ tại công ty con này giảm từ 98,00% xuống còn 57,63% từ ngày này. Chênh lệch giữa giá bán với giá trị ghi sổ của phần sở hữu bán ra được xác định như sau:

	VND
Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của TSS tại ngày bán	188.128.655.420
Giá trị ghi sổ của phần sở hữu bán ra (40,37%) (a)	75.937.889.706
Giá bán (b)	68.000.000.000
<b>Chênh lệch (b) – (a)</b>	<b>(7.937.889.706)</b>
<i>Trong đó:</i>	
Ghi nhận vào “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” của Tập đoàn	(4.414.459.260)
Ghi nhận vào “Lợi ích cổ đông không kiểm soát”	(3.523.430.446)

Ngày 25 tháng 7 năm 2022, Nhóm Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ đã bán 15.385.479 cổ phần Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây (WFC), giảm tỷ lệ vốn góp tại công ty con này xuống còn 45% từ ngày này, giá chuyển nhượng 163.086.077.400 VND và được thu bằng tiền. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát được ghi tăng 162.845.322.494 VND theo tỷ lệ trên tài sản thuần. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá trị ghi sổ phần tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát là 240.754.906 VND được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

##### Công ty con cấp 1

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (i)	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh các sản phẩm từ nông nghiệp	41,07%	41,07%	41,07%	41,07%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	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%	72,07%	72,07%
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%	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%	99,69%	99,69%

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

##### Công ty con cấp 2

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Các công ty con của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ</b>						
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây (viết tắt là WFC)	KCN Cái Sơn Hàng Bàng, đường Hoàng Quốc Việt, KV4, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	18,48%	45,00%	39,37%	95,87%
Công ty Cổ phần Hạt giống TSC	1D Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ	Kinh doanh hạt giống	23,67%	98,68%	40,25%	99,74%
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	50,60%	100,00%	51,74%	100,00%
Công ty Cổ phần Giống Cây trồng Nông Tín	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng	31,90%	77,67%	31,90%	77,67%
<b>Các công ty con của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long</b>						
Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh, XNK Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Số 11, đường Lanexang, bản Hatsady, quận Chanthabory, Lào	Giới thiệu thuốc	29,61%	51,00%	36,76%	51,00%
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC-Sài Gòn	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh dược phẩm, dụng cụ y tế	58,05%	100,00%	72,07%	100,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Benovas	Số 276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm, capsule các loại	58,04%	99,98%	72,03%	99,93%

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas (*)	Số 150 đường 14 tháng 9, phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị, y tế	58,05%	100,00%	72,07%	100,00%
Công ty Cổ phần Thuốc ung thư Benovas	Tầng 5, tòa nhà HACCI Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu	48,76%	84,00%	39,64%	55,00%
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Charlotte	Tầng 5, tòa nhà HACCI Complex tại lô 2.6, đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	98,61%	98,71%	-	-
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</b>						
Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang	KCN Sông Hậu – Giai đoạn 1, xã Đông Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang	Chế biến nông sản	18,11%	98,00%	38,58%	98,00%
<b>Công ty con của Công ty Cổ phần FIT Consumer</b>						
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa <sup>(ii)</sup>	Xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất nước khoáng và các sản phẩm từ nước khoáng, kinh doanh dịch vụ	48,34%	95,53%	26,38%	78,85%

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

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

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

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

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

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

Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics (i)	276 Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Phân phối ngành hóa mỹ phẩm	24,79%	25,35%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh (ii)	Lầu 4 tòa nhà Sacombank 757 đường Thống Nhất, Phường Kinh Dinh, TP. Phan Rang-Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, bán buôn đồ uống	49,95%	49,84%	50,00%	50,00%
(i)	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần FIT Consumer					
(ii)	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T					

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 1.976 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 2.122 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ dụng cụ; chi phí cấp phép khai thác mỏ nước; chi phí dự án WestFood Hậu Giang. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Đánh Thạnh được Công ty đóng 02 năm một lần, chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 24 tháng.
- Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước khoáng Suối Dầu chưa được phân bổ do chưa bắt đầu khai thác.

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

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

### *Chi phí trả trước khác*

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

### 8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 20
Máy móc thiết bị	03 – 25
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Tài sản cố định khác	10 – 20

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

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

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### 10. Bất động sản đầu tư

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



15-  
HÁ  
G  
M  
VÀ  
&  
TÀI



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

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

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 14. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### 15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được 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 Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### 18. Chi phí đi vay

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

#### 19. Các khoản chi phí

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

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

#### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 21. Bên liên quan

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

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

### 22. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	792.249.584	698.739.114
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	128.275.579.403	135.389.074.262
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	-	26.345.945.205
<b>Cộng</b>	<b><u>129.067.828.987</u></b>	<b><u>162.433.758.581</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Cổ phiếu</b>	<b>183.020.000.000</b>	<b>(5.418.875.000)</b>	<b>-</b>	<b>323.556.877.135</b>	<b>(4.939.112.500)</b>	<b>-</b>
Cổ phiếu niêm yết	-	-	-	5.715.014	-	5.715.014
Cổ phiếu sàn UPCOM	6.125.000.000	(5.418.875.000)	706.125.000	6.125.000.000	(4.939.112.500)	1.185.887.500
Cổ phiếu không niêm yết	176.895.000.000	-	-	317.426.162.121	-	-
<b>Trái phiếu</b>	-	-	-	<b>51.206.726.000</b>	-	<b>51.206.726.000</b>
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	51.206.726.000	-	51.206.726.000
<b>Cộng</b>	<b><u>183.020.000.000</u></b>	<b><u>(5.418.875.000)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>374.763.603.135</u></b>	<b><u>(4.939.112.500)</u></b>	<b><u>-</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Thông tin về trái phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.939.112.500	5.410.754.674
Trích lập dự phòng bổ sung	479.762.500	(471.642.174)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.418.875.000</b>	<b>4.939.112.500</b>

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	409.906.032.420	-	670.567.100.000	-
Chứng chỉ tiền gửi <sup>(ii)</sup>	14.000.000.000	-	208.262.000.000	-
Trái phiếu	-	-	55.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>423.906.032.420</b>	<b>-</b>	<b>933.829.100.000</b>	<b>-</b>

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại, lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 8,3%/năm. Trong đó:
- Tổng giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của Công ty mẹ tại các Ngân hàng Thương mại là 210.206.000.000 VND.
  - Tổng giá trị các khoản tiền gửi đang cầm cố thế chấp đảm bảo cho các khoản vay nợ của Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long tại các Ngân hàng Thương mại là 131.600.032.420 VND.
- (ii) Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất 7,00%/năm.

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### Số đầu năm

Giá gốc	383.137.080.000	322.920.000.000	706.057.080.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	(59.431.098.736)	2.795.867.168	(56.635.231.568)
<b>Cộng</b>	<b>323.705.981.264</b>	<b>325.715.867.168</b>	<b>649.421.848.432</b>

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

	Công ty Cổ phần FIT Comestics	Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh	Cộng
Giá trị phần sở hữu đầu năm	323.705.981.264	325.715.867.168	649.421.848.432
Phần lãi hoặc lỗ trong năm	(11.647.830.371)	1.750.335.639	(9.897.494.732)
<b>Giá trị phần sở hữu cuối năm</b>	<b>312.058.150.893</b>	<b>327.466.202.807</b>	<b>639.524.353.700</b>

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

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

Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh hoạt động chính trong năm là kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày và hợp tác đầu tư.

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt	66.060.031.250	(*)	66.060.031.250	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng <sup>(i)</sup>	-	(*)	23.680.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngô Việt Nam	2.272.180.000	(*)	2.272.180.000	(*)
<b>Cộng</b>	<b>68.332.211.250</b>		<b>92.012.211.250</b>	

<sup>(i)</sup> Trong năm, Tập đoàn đã bán toán bộ 2.368.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng cho Bà Nguyễn Thị Hương, giá bán 35.520.000.000 VND, lãi 11.840.000.000 VND.

#### Giá trị hợp lý

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>5.141.249.507</b>	<b>4.790.917.248</b>
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	5.141.249.507	4.742.453.635
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	-	48.463.613
<b>Phải thu khách hàng về thanh lý các khoản đầu tư (*)</b>	<b>117.973.337.600</b>	<b>73.796.800.000</b>
Các khách hàng khác	117.973.337.600	73.796.800.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>373.569.821.635</b>	<b>279.437.655.324</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại SJ	51.721.740.000	-
Các khách hàng khác	321.848.081.635	279.437.655.324
<b>Cộng</b>	<b>496.684.408.742</b>	<b>358.025.372.572</b>

(\*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, khách hàng đã thanh toán cho Tập đoàn tổng số tiền là 109.413.337.600 VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Growena Impex Company	9.992.687.271	30.623.047.678
Công ty cổ phần Confitech Cửu Long	9.250.000.000	7.250.000.000
Segae Precision Co., Ltd	-	6.829.481.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam	35.076.789.032	-
Công ty TNHH Akums Drugs And Pharmaceuticals	11.481.898.135	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế Domesco	19.660.806.813	-
Các nhà cung cấp khác	35.811.963.747	27.023.763.431
<b>Cộng</b>	<b>121.274.144.998</b>	<b>71.726.292.109</b>

#### 5. Phải thu về cho vay dài hạn

Là khoản cho vay theo Hợp đồng ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (bên liên quan) và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T (công ty con), lãi suất 14,8%, thời hạn vay 36 tháng. Mục đích cho vay để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>270.622.221.859</b>		<b>280.970.749.823</b>	
Phải thu gốc hợp tác đầu tư	259.176.903.934		250.526.234.800	
Ông Cao Trọng Hoan <sup>(iii)</sup>	217.181.599.184		190.026.234.800	
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics <sup>(ii)</sup>	7.600.000.000		35.090.000.000	
Công ty Cổ phần Today Cosmetics <sup>(ii)</sup>	33.910.000.000		25.410.000.000	
Phải thu lãi hợp tác đầu tư và cho vay	6.193.329.765		25.174.314.230	



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	467.835.616		1.535.397.261	
Công ty Cổ phần Today Cosmetics	3.379.526.787		1.123.225.075	
Công ty Cổ phần Mũi Dinh Ecopark	-		2.887.726	
Ông Cao Trọng Hoan	539.752.856		20.939.446.579	
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.806.214.506		1.573.357.589	
Các khoản thu hộ, chi hộ	5.251.988.160		5.270.200.793	
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	5.251.988.160		5.270.200.793	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2.706.059.927.977</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>1.194.022.058.399</b>	<b>(3.715.143.728)</b>
Phải thu gốc hợp tác đầu tư <sup>(ii)</sup>	2.054.990.459.944	-	660.155.268.778	(215.143.728)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hoa Sen Việt Nam <sup>(ii)</sup>	387.000.000.000		136.701.166.298	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam <sup>(ii)</sup>	491.530.000.000		245.385.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt <sup>(ii)</sup>	394.735.000.000		109.850.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng <sup>(ii)</sup>	419.900.000.000		-	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư KVN Việt Nam <sup>(ii)</sup>	40.000.000.000		-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch Crystal Bay <sup>(iii)</sup>	55.900.000.000		-	
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>(ii)</sup>	-		100.000.000.000	
Nguyễn Ngọc Bích <sup>(iii)</sup>	135.925.459.944			
Nguyễn Trương Ban	-		215.143.728	(215.143.728)
Võ Đình Bảo <sup>(iii)</sup>	30.000.000.000		-	
Lê Hồng Phụng <sup>(iv)</sup> - Ủy thác đầu tư	68.587.871.252		68.003.958.752	
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.164.975.367	-	-	
Tiền lãi từ hợp tác đầu tư, cho vay	40.139.177.321	-	41.589.054.328	
Ký cược, ký quỹ	176.138.288.735	-	4.268.902.335	
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	40.705.472.430	-	5.166.337.357	
Phải thu khoản ứng tiền làm thủ tục xây dựng nhà máy sản Bình Định <sup>(i)</sup>	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	314.333.682.928	-	482.842.495.601	-
<b>Cộng</b>	<b>2.976.196.845.086</b>	<b>(3.500.000.000)</b>	<b>1.474.992.808.222</b>	<b>(3.715.143.728)</b>

<sup>(i)</sup> Phải thu khoản tiền ứng làm thủ tục xây dựng nhà máy Sản Bình Định, đã trích dự phòng 100% do không có khả năng thu hồi.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Các hợp đồng hợp tác đầu tư với các bên liên quan khác và các tổ chức kinh tế không phải bên liên quan bao gồm hai nhóm hợp đồng như sau:
- Các hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn hợp tác từ 6 tháng đến 12 tháng, Tập đoàn được hưởng lợi nhuận tại thời điểm cuối năm là từ 5,1% - 15%/năm (lợi nhuận đầu năm: 5,1% - 12,00%/năm). Các hợp đồng hợp tác được đảm bảo bằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bất động sản mà bên đối tác đầu tư.
  - Các khoản hợp tác đầu tư không có thời hạn giữa Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (“TSC”) với các bên nhằm mục đích đầu tư bất động sản. Lợi nhuận từ việc đầu tư này được phân chia theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên. Trong đó, tỷ lệ góp vốn của TSC trong các hợp đồng từ 94,52% đến 95%. Các hợp đồng hợp tác được đảm bảo bằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bất động sản mà bên đối tác đầu tư.
- (iii) Các hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân là bên liên quan và không phải là bên liên quan bao gồm các hợp đồng như sau:
- Hợp đồng hợp tác với Ông Cao Trọng Hoan với các đơn vị trong Tập đoàn với mục đích hợp tác đầu tư đem lại hiệu quả kinh doanh cao nhất thông qua hợp tác đầu tư vào Bất động sản tại thị trường Hồ Chí Minh. Tài sản đảm bảo là các dự án hợp tác theo quy định của hợp đồng hợp tác, và mọi tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông Cao Trọng Hoan. Lợi nhuận được phân chia cuối năm khi phát sinh doanh thu hoặc hưởng theo lãi suất là 13,5%/năm tùy theo từng hợp đồng.
  - Các hợp đồng hợp tác đầu tư với Ông Nguyễn Ngọc Bích nhằm mục đích đầu tư vào bất động sản. Lợi nhuận Công ty được hưởng không nhỏ hơn 6%/năm tính trên Vốn góp của Công ty tại Hợp đồng hợp tác đầu tư.
  - Các hợp đồng hợp tác đầu tư với ông Võ Đình Bảo nhằm mục đích đầu tư đem lại hiệu quả kinh doanh cao trên thị trường tài chính, bất động sản. Lợi nhuận Công ty được hưởng trong hợp đồng hợp tác đầu tư này là 12%/năm.
- (iv) Khoản phải thu bà Lê Hồng Phượng theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01-19012021/HD-FITLAND\_LHPHUONG ngày 19 tháng 01 năm 2021 và các phụ lục đã ký nhằm mục đích đầu tư vào các bất động sản.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký cược, ký quỹ dài hạn	1.888.200.000	1.483.200.000

#### 7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>116.388.395</b>	<b>(81.471.876)</b>		
Công ty cổ phần Fit Cosmetics	116.388.395	(81.471.876)	-	-
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>152.759.080.613</b>	<b>(96.029.626.422)</b>	<b>87.058.773.093</b>	<b>(75.206.010.206)</b>
DNTN Trung Đông	3.520.000.000	(3.520.000.000)	3.520.000.000	(3.520.000.000)
Maxwill (Asia) Pte Ltd	3.508.884.959	(3.508.884.959)	3.508.884.959	(3.508.884.959)
Đại lý Nguyễn Danh Nhân			1.953.000.000	(1.953.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại SJ	51.721.740.000	(14.016.266.460)	-	-
Công ty TNHH Dược Phẩm Thiên Sơn	16.428.897.499	(16.428.897.499)	16.428.897.499	(16.428.897.499)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Dược Phẩm Hải Tâm	4.976.554.629	(4.976.554.629)	4.976.554.629	(4.976.554.629)
MEDICAL SUPPLY Pharm Enterprise	3.303.752.851	(3.303.752.851)		
Các khách hàng khác	69.299.250.675	(50.275.270.024)	56.671.436.006	(44.818.673.119)
<b>Phải thu khác</b>	<b>9.538.465.305</b>	<b>(9.538.465.305)</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>(9.512.267.461)</b>
Ông Đỗ Văn Tâm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.688.975.103	(1.688.975.103)	6.012.267.461	(6.012.267.461)
Phải thu các khoản chi hộ	3.717.599.787	(3.717.599.787)	-	-
Phải thu tiền tạm ứng	631.890.415	(631.890.415)	-	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>6.952.470.036</b>	<b>(6.952.470.036)</b>	<b>5.952.470.036</b>	<b>(5.952.470.036)</b>
Công ty TNHH MTV Nông sản Tân Thái Phong	2.640.025.020	(2.640.025.020)	2.640.025.020	(2.640.025.020)
Công ty TNHH Hoàng Loan			1.777.799.211	(1.777.799.211)
Các đối tượng khác	4.312.445.016	(4.312.445.016)	1.534.645.805	(1.534.645.805)
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215.143.728</b>	<b>(215.143.728)</b>
Ông Nguyễn Trương Ban	-	-	215.143.728	(215.143.728)
<b>Cộng</b>	<b>173.715.894.551</b>	<b>(112.602.033.639)</b>	<b>96.726.386.857</b>	<b>(90.885.891.431)</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	90.885.891.431	87.575.846.139
Trích lập dự phòng bổ sung	26.344.489.907	2.526.592.759
Sử dụng dự phòng để xóa nợ	(361.374.449)	-
Hoàn nhập dự phòng	(4.266.973.250)	(1.659.035.151)
Tăng do hợp nhất	-	2.442.487.684
<b>Số cuối năm</b>	<b>112.602.033.639</b>	<b>90.885.891.431</b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	2.143.051.886	-	18.656.748.481	-
Nguyên liệu, vật liệu	192.285.910.815	(6.570.821.095)	161.262.538.638	(3.143.025.975)
Công cụ, dụng cụ	10.951.915.748	-	10.724.737.924	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.642.390.385	-	18.114.942.150	-
Thành phẩm	182.214.643.185	(3.213.415.907)	160.180.622.326	(1.394.166.976)
Hàng hóa	6.342.085.467	(103.797.748)	5.758.954.260	(80.148.942)
<b>Cộng</b>	<b>395.579.997.486</b>	<b>(9.888.034.750)</b>	<b>374.698.543.779</b>	<b>(4.617.341.893)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.617.341.893	9.099.976.658
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng bổ sung	5.270.692.857	(4.482.634.765)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>9.888.034.750</u></b>	<b><u>4.617.341.893</u></b>

#### 9. Chi phí trả trước

##### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.441.485.002	913.048.249
Chi phí chuyển giao công nghệ nhà máy Thạch đừa	-	1.090.434.865
Chi phí tư vấn, quản lý và xây dựng chiến lược thương hiệu nhãn hàng Vikoda (T.P.G)	7.182.158.384	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.560.290.427	2.157.051.680
<b>Cộng</b>	<b><u>10.183.933.813</u></b>	<b><u>4.160.534.794</u></b>

##### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí dự án Westfood Hậu Giang chưa hoạt động	10.734.868.979	9.294.706.263
Chi phí công cụ dụng cụ	9.737.958.384	8.321.857.700
Chi phí cấp phép khai thác mỏ nước	11.106.055.750	9.701.718.250
Chi phí chuyển giao công nghệ nhà máy Thạch đừa	817.826.149	-
Chi phí tư vấn, quản lý và xây dựng chiến lược thương hiệu nhãn hàng Vikoda (T.P.G)	6.616.365.833	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.192.472.784	5.814.823.356
<b>Cộng</b>	<b><u>43.205.547.879</u></b>	<b><u>33.133.105.569</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	307.085.302.509	862.947.437.018	59.115.875.036	15.402.443.155	97.409.646	1.244.648.467.364
Mua trong năm	4.433.616.841	18.925.461.795	13.387.686.709	1.988.975.393	-	38.735.740.738
Đầu tư XDCB hoàn thành	500.000.000	-	-	-	-	500.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(3.000.257.921)	(29.885.716.135)	(2.313.490.752)	(1.544.760.441)	-	(36.744.225.249)
Giảm khác	-	(817.952.572)	(36.000.000)	-	-	(853.952.572)
<b>Số cuối năm</b>	<b>309.018.661.429</b>	<b>851.169.230.106</b>	<b>70.154.070.993</b>	<b>15.846.658.107</b>	<b>97.409.646</b>	<b>1.246.286.030.281</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	53.147.119.816	306.344.107.139	21.065.805.610	7.953.316.592	97.409.646	388.607.758.803
Chờ thanh lý						
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	137.316.645.792	489.613.079.560	34.707.758.184	11.159.597.949	97.409.646	672.894.491.131
Khấu hao trong năm	16.614.884.368	42.938.475.281	4.698.724.633	1.790.668.710	-	66.042.752.992
Thanh lý, nhượng bán	(2.845.215.043)	(9.190.467.470)	(1.498.290.757)	(1.271.222.939)	-	(14.805.196.209)
Giảm khác	-	(817.952.572)	(36.000.000)	-	-	(853.952.572)
<b>Số cuối năm</b>	<b>151.086.315.117</b>	<b>522.543.134.799</b>	<b>37.872.192.060</b>	<b>11.679.043.720</b>	<b>97.409.646</b>	<b>723.278.095.342</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	169.768.656.717	373.334.357.458	24.408.116.852	4.242.845.206	-	571.753.976.233
<b>Số cuối năm</b>	<b>157.932.346.312</b>	<b>328.626.095.307</b>	<b>32.281.878.933</b>	<b>4.167.614.387</b>	<b>-</b>	<b>523.007.934.939</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 342.911.817.916 VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 11. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Bản sắc thương hiệu (*)</u>	<u>Chương trình phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	107.185.506.364	988.680.000	3.534.813.533	111.708.999.897
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(85.700.000)	(85.700.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>107.185.506.364</b>	<b>988.680.000</b>	<b>3.449.113.533</b>	<b>111.623.299.897</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	775.616.700	775.616.700
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	8.926.833.162	277.380.218	1.904.855.207	11.109.068.587
Khấu hao trong năm	1.651.416.866	49.433.992	381.362.556	2.082.213.414
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(85.700.000)	(85.700.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.578.250.028</b>	<b>326.814.210</b>	<b>2.200.517.763</b>	<b>13.105.582.001</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	98.258.673.202	711.299.782	1.629.958.326	100.599.931.310
<b>Số cuối năm</b>	<b>96.607.256.336</b>	<b>661.865.790</b>	<b>1.248.595.770</b>	<b>98.517.717.896</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2022 là 9.412.672.825 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	71.652.812.923	50.892.328.692	122.545.141.615
Giảm khác	(372.708.193)	-	(372.708.193)
<b>Số cuối năm</b>	<b>71.280.104.730</b>	<b>50.892.328.692</b>	<b>122.172.433.422</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.187.542.786	6.187.542.786
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	12.163.318.177	12.163.318.177
Khấu hao trong năm	-	1.073.473.020	1.073.473.020
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>13.236.791.197</b>	<b>13.236.791.197</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	71.652.812.923	38.729.010.515	110.381.823.438
<b>Số cuối năm</b>	<b>71.280.104.730</b>	<b>37.655.537.495</b>	<b>108.935.642.225</b>

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính là 27.478.430.441 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có thông tin về giá thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 - Mễ Trì	12.878.700.000	(2.701.592.946)	10.177.107.054
Nhà kho Cái Sơn Hàng Bàng	6.187.542.786	(6.187.542.786)	-
Đất Cái Sơn Hàng Bàng - Phường An Bình (1.614,2 m2)	1.389.654.116	-	1.389.654.116
Đất nông nghiệp - Phường An Bình (3.841,5 m2)	5.863.335.957	-	5.863.335.957
Đất trồng lúa tại Hậu Giang - 11 miếng (54.514 m2)	2.478.114.657	-	2.478.114.657
Đất trồng cây lâu năm phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (3.691,9 m2)	36.919.000.000	-	36.919.000.000
Đất trồng lúa tại phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ	24.630.000.000	-	24.630.000.000
<b>Cộng</b>	<b>122.172.433.422</b>	<b>(13.236.791.197)</b>	<b>108.935.642.225</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án vườn ươm chồi khóm MD2	10.124.764.609	10.052.984.654

Là chi phí Dự án vườn ươm chồi khóm MD2 để phát triển vùng nguyên liệu khóm MD2 với giá trị đầu tư sẽ được thu hồi tương ứng với giá trị số lượng khóm bán ra cho người nông dân từ chính dự án này. Dự án được bắt đầu triển khai nghiên cứu và thử nghiệm từ năm 2015. Chi phí chủ yếu là giống khóm, tiền thuê đất, nhân công và khấu hao.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	3.821.559.896	41.022.513.072	(41.549.342.072)	3.294.730.896
Xây dựng cơ bản dở dang	28.121.070.198	181.605.627.228	(500.000.000)	209.226.697.426
<i>Đầu tư xây dựng nhà máy tại Hậu Giang<sup>(i)</sup></i>	4.888.387.833	-	-	4.888.387.833
<i>Công trình Nhà máy Vikimco<sup>(ii)</sup></i>	17.606.395.500	22.582.414.295	-	40.188.809.795
<i>Công trình Nhà máy tại Long An<sup>(iii)</sup></i>	-	158.335.290.932	-	158.335.290.932
<i>Bản quyền phân phối thuốc độc quyền<sup>(iv)</sup></i>	4.790.945.000	-	-	4.790.945.000
<i>Dự án khác</i>	835.341.865	687.922.001	(500.000.000)	1.023.263.866
<b>Cộng</b>	<b>31.942.630.094</b>	<b>222.628.140.300</b>	<b>(42.049.342.072)</b>	<b>212.521.428.322</b>

(i) Dự án Công trình nhà máy Westfood Hậu Giang theo Giấy chứng nhận đầu tư số 7133670465 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hậu Giang ngày 21 tháng 10 năm 2015 mục đích để sản xuất các sản phẩm nông sản IQF và đóng lon, do Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư 438.000.000.000 VND. Chi phí phát sinh gồm: san lấp mặt bằng, thiết kế dự án, lương ban quản lý dự án,... Dự án hiện tại đang tạm ngừng đầu tư do chưa đủ vùng nguyên liệu trồng khóm để sản xuất. Theo kế hoạch của Tập đoàn, dự án sẽ được tiếp tục được thực vào thời điểm quý III/2022.

(ii) Công trình nhà máy Vikimco theo Giấy chứng nhận đầu tư số 2651067820 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Vĩnh Long ngày 12 tháng 8 năm 2020 mục đích để sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, do Công ty Cổ phần Thiết bị Y tế Benovas làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư 350 tỷ VND.

(iii) Công trình nhà máy tại Long An theo Giấy chứng nhận đầu tư số 6037037488 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An ngày 30 tháng 6 năm 2022 mục đích để sản xuất thuốc, dược phẩm và vật tư y tế với tổng vốn đầu tư 1.035 tỷ VND.

(iv) Chi phí theo Hợp đồng ký kết giữa Công ty con là Công ty Cổ phần Thuốc Ung thư Benovas và Labosuan (nay là Torrefarma) vào ngày 21 tháng 3 năm 2017, theo đó Torrefarma sẽ cung cấp các số liệu và thông tin liên quan để Công ty có thể đăng ký hồ sơ kinh doanh thuốc với Cục Quản lý Dược cho hai loại thuốc Capecitabine và Imatinib.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Times Tower, 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**15. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Công ty Cổ phần Giồng cây trồng Nông Tín	Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa (6)	Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu miền Tây	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	6.387.565.874	163.255.255.818	12.864.385.324	620.990.283.326	4.723.270.846	808.220.761.188
Số cuối năm	<b>6.387.565.874</b>	<b>163.255.255.818</b>	<b>12.864.385.324</b>	<b>620.990.283.326</b>	<b>4.723.270.846</b>	<b>808.220.761.188</b>
<b>Số đã phân bổ</b>						
Số đầu năm	187.869.585	108.156.606.977	8.361.850.460	31.049.514.166	4.723.270.846	152.479.112.034
Phân bổ trong năm	2.254.435.014	16.325.525.580	1.286.438.534	62.099.028.332	-	81.965.427.460
Số cuối năm	<b>2.442.304.599</b>	<b>124.482.132.557</b>	<b>9.648.288.994</b>	<b>93.148.542.498</b>	<b>4.723.270.846</b>	<b>234.444.539.494</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	6.199.696.289	55.098.648.841	4.502.534.864	589.940.769.160	-	655.741.649.154
Số cuối năm	<b>3.945.261.275</b>	<b>38.773.123.261</b>	<b>3.216.096.330</b>	<b>527.841.740.828</b>	-	<b>573.776.221.694</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 16. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>656.529.901</b>
Công ty Cổ phần FIT Cosmetics	-	656.529.901
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<b>55.439.479.767</b>	<b>88.827.165.215</b>
Lao TTL Agriculture And Industrial Development Sole Co., Ltd	6.722.987.250	7.205.996.000
Ông Trần Văn Phương	-	29.434.950.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghiệp Dịch vụ Thương mại Ngọc Nghĩa - Nhà máy Nhựa số 2	-	1.994.117.510
Công ty TNHH Sản xuất Constantia Việt Nam	1.457.030.485	3.033.625.983
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại In Phước Châu	929.692.485	2.693.057.785
Các nhà cung cấp khác	<u>46.329.769.547</u>	<u>44.465.417.937</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>55.439.479.767</u></b>	<b><u>89.483.695.116</u></b>

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

##### 17a. Phải thu

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải thu phát sinh trong năm</u>	<u>Số đã bù trừ trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.169.064	-	-	114.124.994	120.294.058
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	1.980.381.853	-	1.710.333.698	-	270.048.155
Thuế xuất, nhập khẩu	283.191.413	-	258.048.620	-	25.142.793
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	89.204.940	89.204.940
Thuế thu nhập cá nhân	54.319.971	13.200.000	42.614.764	65.712.018	90.617.225
Thuế, phí khác	<u>18.475.273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.475.273</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.342.537.574</u></b>	<b><u>13.200.000</u></b>	<b><u>2.010.997.082</u></b>	<b><u>269.041.952</u></b>	<b><u>613.782.444</u></b>

##### 17b. Phải nộp

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.927.000.193	12.030.079.281	(12.470.999.624)	1.486.079.850
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	28.513.006.889	(28.513.006.889)	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	1.497.033.600	(1.497.033.600)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.074.000.188	44.274.559.798	(45.171.087.567)	23.177.472.419
Thuế thu nhập cá nhân	531.191.901	6.622.937.434	(6.490.709.599)	663.419.736
Thuế tài nguyên	167.466.700	2.196.371.500	(2.241.509.900)	122.328.300
Thuế nhà đất, thuế nhà đất	-	2.805.400.683	(2.805.400.683)	-
Các loại thuế và phí khác	<u>16.779.892</u>	<u>194.989.912</u>	<u>(200.564.804)</u>	<u>11.205.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>26.716.438.874</u></b>	<b><u>98.134.379.097</u></b>	<b><u>(99.390.312.666)</u></b>	<b><u>25.460.505.305</u></b>

##### Thuế giá trị gia tăng

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi tiền vay	1.208.219.272	2.252.098.126
Chi phí hợp đồng hợp tác đầu tư	1.394.831.232	800.416.437
Chi phí hỗ trợ bán hàng, khuyến mãi, chiết khấu, thuê cửa hàng	21.225.660.823	8.649.415.282
Chi phí vận chuyển	2.338.104.546	2.353.376.807
Chi phí khác	10.701.060.261	7.374.703.745
<b>Cộng</b>	<b><u>36.867.876.134</u></b>	<b><u>21.430.010.397</u></b>

### 19. Phải trả khác

#### 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>106.295.951.799</b>
Công ty Cổ phần Cap Padaran Mũi Dinh- Hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	-	106.295.951.799
<i>Gốc phải trả</i>	-	101.997.929.443
<i>Lãi phải trả</i>	-	4.298.022.356
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>75.709.055.345</b>	<b>185.738.484.178</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	172.739.856	172.739.856
Kinh phí công đoàn	1.367.684.708	2.154.266.370
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	57.768.819	650.863.824
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	477.350.566	573.747.816
Phải trả về bản án sơ thẩm	58.431.883.500	58.431.883.500
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	83.802.660	83.802.660
Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	13.050.000.000	121.456.087.997
Ông Nguyễn Duy Thanh- HTĐT	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt - Phải trả về hợp tác đầu tư	50.000.000	53.850.000.000

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trí Việt - Phải trả lãi hợp tác đầu tư	-	773.341.367
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Phố Hiến Việt Nam	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng - Phải trả gốc hợp tác đầu tư	-	56.840.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng - Phải trả lãi hợp tác đầu tư	-	992.746.630
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.067.825.236	2.215.092.155
<b>Cộng</b>	<b><u>75.709.055.345</u></b>	<b><u>292.034.435.977</u></b>

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

(ii) Bao gồm các khoản hợp tác đầu tư như sau:

- Khoản hợp tác đầu tư với Ông Nguyễn Duy Thanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-24082020/HTDT/FITLAND ngày 24 tháng 8 năm 2020, thời gian hợp tác đầu tư là 36 tháng từ ngày 24 tháng 8 năm 2020. Công ty sẽ phải trả lợi nhuận cố định 14,8%/365 ngày mà không phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của đối tác.
- Là khoản tiền nhận được từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam (giá trị theo hợp đồng là 9.000.000.000 VND) theo hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/2018 ngày 09/5/2018 giữa Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại TĐN Việt Nam về việc hợp tác đầu tư thực hiện dự án chung cư F.I.T Tower Nha Trang trên lô đất tại số 28 đường 2/4, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Lô đất này là lô đất Công ty được Nhà nước cho thuê dài hạn (trả tiền hàng năm) theo hợp đồng thuê đất số 33/2002/HĐ-TĐ ngày 16/9/2012 với thời hạn thuê 20 năm cho mục đích xây dựng cửa hàng bán nước khoáng. Theo quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 24/10/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã phê duyệt chủ trương thay đổi mục đích sử dụng đất của Công ty thành xây dựng chung cư F.I.T Tower Nha Trang. Đồng thời, theo nội dung của quyết định này, Công ty có trách nhiệm khởi công xây dựng trước ngày 31/10/2018 và hoàn thành công trình đưa vào sử dụng trong 12 tháng kể từ ngày khởi công. Trường hợp Công ty không đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ thu hồi dự án, toàn bộ chi phí đầu tư vào dự án sẽ không được bồi thường.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, sau khi ký hợp đồng hợp tác đầu tư, hai bên vẫn tiếp tục làm việc với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy phép đầu tư mới và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho dự án. Do cả hai bên vẫn chưa hoàn tất các nghĩa vụ theo hợp đồng nên các chi phí liên quan đến dự án này vẫn được Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa phản ánh trên chỉ tiêu “chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” và “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” với số tiền lần lượt là 1.636.363.636 VND và 61.609.091 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	4.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	10.623.430.430	10.320.552.544
<b>Cộng</b>	<b>10.623.430.430</b>	<b>14.320.552.544</b>

**20. Vay****20a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng<sup>(i)</sup></b>	<b>601.817.186.973</b>	<b>600.271.934.262</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (3.858)	-	128.962.932.612
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	230.755.886.373	218.295.888.668
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	51.600.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	159.644.435.934	126.511.238.338
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.000.731.752	15.998.285.345
Ngân hàng TMCP Quân đội	99.667.119.050	50.606.160.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	38.149.017.722	49.897.428.875
<b>Vay ngắn hạn tổ chức khác</b>	<b>39.004.041.769</b>	<b>100.000.000.000</b>
Vay Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect(ii)	39.004.041.769	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trống Đồng	-	100.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>62.747.773.887</b>	<b>35.011.054.950</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	2.545.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	30.425.000.004	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long	31.980.773.883	31.315.674.950
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ	342.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Cần Thơ	-	1.150.380.000
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</b>	<b>3.580.080.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.580.080.000	-
<b>Cộng</b>	<b>707.149.082.629</b>	<b>735.282.989.212</b>

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

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

<u>Ngân hàng</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Công ty Mẹ vay thấu chi)	500 tỷ VND	Không quá 12 tháng	Lãi suất trong hạn tối thiểu bằng lãi suất tiền gửi đối ứng
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (Công ty Mẹ vay)	9 tỷ	05 tháng	7%

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

<u>Ngân hàng</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect (Công ty Mẹ)	40 tỷ VND	Tối đa 03 tháng	12%
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ (TSC vay)	50 tỷ VND	Không quá 12 tháng	1,7%-2,4%
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa (TSC vay)	25 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,2%-5,5%
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Diên Khánh (TSC vay)	25 tỷ VND	Không quá 12 tháng	4,75%-6,8%
Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hai Bà Trưng (FXK vay thấu chi)	19,999 tỷ VND	Không quá 59 ngày	4,9%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (DCL vay)	50 tỷ VND	không quá 12 tháng	7,1%
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (DCL vay)	100 tỷ VND	không quá 06 tháng	6,7%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Cần Thơ (DCL vay)	100 tỷ VND	không quá 06 tháng	7,63% -7,64%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ (DCL vay)	50 tỷ VND	từ 08/06/2022 đến 31/12/2022	8,5% - 8,9%
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – chi nhánh Thanh Xuân (DCL vay)	50 tỷ VND	không quá 12 tháng	7%

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng bao gồm: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, Chứng chỉ tiền gửi, Hàng tồn kho, Tài sản cố định hữu hình, Quyền sử dụng đất, Bất động sản đầu tư (xem các Thuyết minh V.2, V.8, V.10, V.11 và V.12).

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

	<u>Vay Bên liên quan</u>	<u>Vay Ngân hàng</u>	<u>Vay ngắn hạn các tổ chức khác</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</u>	<u>Tổng</u>
Số đầu năm	-	600.271.934.262	100.000.000.000	35.011.054.950	-	735.282.989.211
Số tiền vay phát sinh trong năm	80.170.720.000	2.870.050.308.550	241.149.158.970	-	-	3.111.199.467.521
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	62.749.269.469	3.580.080.000	66.329.349.469
Số tiền vay đã trả trong năm	(80.170.720.000)	(2.869.920.927.519)	(302.145.117.201)	(35.012.550.532)	-	(3.207.078.595.252)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện tại ngày kết thúc năm	-	1.415.871.680	-	-	-	1.415.871.680
<b>Số cuối năm</b>		<b>601.817.186.973</b>	<b>39.004.041.769</b>	<b>62.747.773.887</b>	<b>3.580.080.000</b>	<b>707.149.082.629</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 20b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>146.654.686.995</b>	
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long (i)	70.264.825.167	102.247.094.632
Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Cần Thơ	-	4.313.925.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (ii)	75.013.259.328	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ(iii)	1.376.602.500	-
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>14.319.920.000</b>	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iv)	14.319.920.000	-
<b>Cộng</b>	<b>160.974.606.995</b>	<b>106.561.019.632</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Long:

- Theo hợp đồng số 06/HĐĐTDA-VLO.KH ngày 03 tháng 07 năm 2017 với mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule III - Giai đoạn 1" tại số 21B, Phan Đình Phùng, Phường 8, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long làm chủ đầu tư; hạn mức là 111.915.145.300 VND, nhưng tối đa không vượt quá 70% tổng mức đầu tư của Dự án không bao gồm VAT, thời hạn vay tối đa là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ; thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ, lãi suất cho vay cố định quy định tại văn bản nhận nợ. Khoản vay được thế chấp là toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3 theo các Hợp đồng thế chấp từ số 200-202/HĐTC-VLO.KH ngày 03/07/2017.
- Theo hợp đồng số 03/HĐĐTDA-VLO.KH ngày 29 tháng 01 năm 2021 với mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án "đầu tư Nhà máy sản xuất Capsule - Giai đoạn 4" tại số 21B, Phan Đình Phùng, Phường 8, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long làm chủ đầu tư; hạn mức là 140.000.000.000 VND, nhưng tối đa không vượt quá 70% tổng mức đầu tư của Dự án không bao gồm VAT, thời hạn vay tối đa là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ; thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ, lãi suất cho vay cố định quy định tại văn bản nhận nợ. Khoản vay được thế chấp là toàn bộ tài sản bao gồm công trình xây dựng và máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ dự án Capsule 3 theo các Hợp đồng thế chấp từ số 200-201/HĐTC-VLO.KH ngày 03/07/2017 và Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 03/HĐTC-VLO.KH ngày 29/01/2021.

(ii) Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 08/HĐCVTL/NHCT320-DUOCCL ngày 08 tháng 08 năm 2022 với mục đích thanh toán chi phí thuê đất tại KCN Hựu Thạnh, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh số 42/TCT-ĐT ngày 28/07/2022 ký giữa công ty CP Dược phẩm Cửu Long và Tổng Công ty IDICO; hạn mức là 121.700.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Khoản vay được thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất (xem thuyết minh V.10).

(iii) Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 08/HĐCVTL/NHCT320-DUOCCL ngày 08 tháng 08 năm 2022 với mục đích thanh toán chi phí thuê đất tại KCN Hựu Thạnh, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh số 42/TCT-ĐT ngày 28/07/2022 ký giữa công ty CP Dược phẩm Cửu Long và Tổng Công ty IDICO; hạn mức là 121.700.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 48 tháng kể từ

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Khoản vay được thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất (xem thuyết minh V.10).

- (iv) Khoản vay trung và dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An theo hợp đồng số 08/HĐCVTL/NHCT320-DUOCCL ngày 08 tháng 08 năm 2022 với mục đích thanh toán chi phí thuê đất tại KCN Hựu Thạnh, tỉnh Long An theo Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh số 42/TCT-ĐT ngày 28/07/2022 ký giữa công ty CP Dược phẩm Cửu Long và Tổng Công ty IDICO; hạn mức là 121.700.000.000 VND, thời hạn vay tối đa là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Khoản vay được thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu đất (xem thuyết minh V.10).

Kỳ hạn thanh toán các khoản Vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	66.327.853.887	35.011.054.950
Trên 1 năm đến 5 năm	160.974.606.995	106.561.019.632
<b>Cộng</b>	<b><u>227.302.460.882</u></b>	<b><u>141.572.074.582</u></b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	106.561.019.632	39.844.439.997
Số tiền vay phát sinh trong năm	135.227.028.500	78.651.166.971
Số tiền vay đã trả	(14.484.091.668)	-
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	<u>(66.329.349.469)</u>	<u>(13.203.585.266)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>160.974.606.995</u></b>	<b><u>105.292.021.702</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

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

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

### 21. Vốn chủ sở hữu

#### 21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng:
Số dư đầu năm trước	2.547.302.470.000	70.045.649.714	22.368.782.096	80.481.887.391	886.852.413	285.815.171.392	981.247.749.804	3.988.148.562.811
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	157.968.627.218	73.502.563.457	231.471.190.67
Giảm do hợp nhất Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long (tăng tỷ lệ góp vốn vào Công ty con)	-	-	-	-	-	(7.988.363.066)	(22.411.636.934)	(30.400.000.000)
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long tăng vốn	-	(183.522.237)	-	-	-	(8.852.873.366)	29.036.395.603	20.000.000.00
Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	-	-	-	-	(222.872.785)	(919.762.388)	6.142.635.173	5.000.000.00
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây tăng vốn	-	-	-	-	(17.590.848)	(374.470.468)	2.861.061.316	2.469.000.00
Điều chỉnh do thoái vốn Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	-	-	-	-	-	65.713.758.856	265.214.935.143	330.928.693.99
Tăng do hợp nhất Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ (hợp nhất Vikoda)	-	-	-	-	-	4.969.569.288	38.204.992.415	43.174.561.70
Giảm do Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(1.574.257.858)	(625.742.142)	(2.200.000.000)
Kết chuyển quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	5.398.565.721	(22.368.782.096)	-	-	-	(7.259.451.008)	(24.229.667.383)
Giảm do Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(290.729.678)	(441.656.535)	(732.386.213)
Tăng vốn trong kỳ	80.000.000.000	-	-	-	-	-	-	80.000.000.00

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng:
Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	(758.140.395)	(1.594.767.278)	(2.352.907.674)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.627.302.470.000</b>	<b>75.260.693.198</b>	-	<b>80.481.887.391</b>	<b>646.388.781</b>	<b>493.708.529.535</b>	<b>1.363.877.079.013</b>	<b>4.641.277.047.911</b>
Số dư đầu năm nay	2.627.302.470.000	75.260.693.198	-	80.481.887.391	646.388.781	493.708.529.535	1.363.877.079.013	4.641.277.047.911
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	262.723.930.000	-	-	-	-	(262.723.930.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	509.303.940.000	(365.532.556)	-	-	-	-	-	508.938.407.444
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ hợp nhất Công ty con	-	-	-	-	-	15.653.151.486	635.247.434.314	650.900.585.800
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long phát hành cổ phiếu tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	-	76.544.189.621	278.660.960.379	355.205.150.000
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp, Cần Thơ phát hành cổ phiếu tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	-	(140.952.240)	289.763.162.240	289.622.210.000
Công ty Cổ phần FIT Consumer phát hành cổ phiếu tăng vốn thu bằng tiền	-	-	-	-	-	795.266.822	(795.266.822)	-
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty Cổ phần Nước khoáng Khánh Hòa	-	-	-	-	-	(55.780.786.264)	(130.132.065.336)	(185.912.851.606)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của WF tại WFGH	-	-	-	-	-	336.401.093	(1.736.401.093)	(1.400.000.000)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây tại TSS	-	-	-	-	-	(4.414.459.260)	72.414.459.260	68.000.000.000

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

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

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Cộng
<i>Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ tại Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm xuất khẩu Miền Tây</i>	-	-	-	-	-	98.878.040	162.987.199.360	163.086.077.40
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ lệ lợi ích do ủy thác mua thêm cổ phần WHt</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ảnh hưởng của việc YPC mua lại cổ phần của NCI tại Benovas on</i>	-	-	-	-	-	(1.787.531.612)	(35.912.468.388)	(37.700.000.000)
<i>Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại Futiland</i>	-	-	-	-	-	2.145.286	(2.145.286)	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	48.289.456.878	23.314.945.474	71.604.402.35
Trích lập các quỹ tại Công ty con	-	-	-	-	-	(1.521.858.717)	(1.394.508.559)	(2.916.367.276)
Chia cổ tức ở Công ty con	-	-	-	-	-	-	(5.238.455.320)	(5.238.455.320)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.399.330.340.000</b>	<b>74.895.160.642</b>	<b>-</b>	<b>80.481.887.391</b>	<b>646.388.781</b>	<b>293.405.349.182</b>	<b>2.015.806.494.922</b>	<b>5.864.565.620.91</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2021, Nghị quyết HĐQT số 23/2021/NQ-HĐQT ngày 09/11/2021, Công ty mẹ đã phát hành 26.272.393 cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2021. Ngày 07 tháng 4 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã thông báo nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Báo cáo số 01/2022/BC-FIT ngày 31/03/2022 của Công ty.
- (ii) Thực hiện Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 73/GCN-UBCK ngày 04/04/2022 do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, Công ty mẹ đã phân phối 50.930.394 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để bổ sung vốn kinh doanh và đầu tư vào dự án, giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu), chi phí phát hành 333.132.556 VND. Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã thông báo nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo số 47/2022/BC-FIT ngày 13/6/2022 của Công ty.
- (iii) Xem các thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn tại Thuyết minh I.5a.

#### 21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

#### 21c. 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.

#### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận 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.

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

##### Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	100.993,33	299.947,91
EUR	308,96	520,42

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	433.909.375.379	716.740.152.491
Doanh thu bán thành phẩm	1.514.299.633.717	515.079.987.416
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.163.285.994
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.938.696.373	3.911.414.450
Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.952.147.705.469</b>	<b>1.236.894.840.351</b>

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

Xem Thuyết minh VII.1.

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	29.021.672.143	11.587.762.055
Hàng bán bị trả lại	4.390.597.451	4.714.200.720
Giảm giá hàng bán	1.525.891.447	31.990.361
<b>Cộng</b>	<b>34.938.161.041</b>	<b>16.333.953.136</b>

### 3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	421.547.211.029	539.119.968.286
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.029.046.907.244	366.948.361.230
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	501.175.282
Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	2.370.607.159	2.601.635.059
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.270.692.857	4.925.695.082
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.458.235.418.289</b>	<b>914.096.834.939</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	58.004.449.337	69.395.428.515
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư tài chính	45.301.293.459	76.631.331.335
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.871.898	179.512.862
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	2.804.651.316	4.603.717.097
Lãi hợp đồng mua bán nợ	457.254.696	-
Lãi do hợp nhất công ty con	-	84.480.035.685
Lãi đầu tư trái phiếu	-	129.848.888.889
Lãi hoạt động hợp tác đầu tư	113.240.424.475	64.768.019.062
<b>Cộng</b>	<b><u>220.002.945.181</u></b>	<b><u>429.906.933.445</u></b>

#### 5. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	59.162.043.989	44.188.334.550
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư tài chính	34.353.166.014	109.232.196.461
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.378.944.013	797.736.979
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	479.762.500	(471.642.175)
Chi phí từ hoạt động hợp tác đầu tư	7.104.225.543	10.514.104.519
Chi phí tài chính khác	401.087.820	1.301.936.953
<b>Cộng</b>	<b><u>105.879.229.879</u></b>	<b><u>165.562.667.287</u></b>

#### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	280.122.278	35.000.000
Thu thanh lý, nhượng bán phế liệu	994.676.498	-
Tiền phạt chậm thanh toán, bồi thường	4.328.909.973	-
Tiền điện cho thuê ngoài	-	258.837.545
Thu nhập khác	1.652.938.309	8.636.940.804
<b>Cộng</b>	<b><u>7.256.647.058</u></b>	<b><u>8.930.778.349</u></b>

#### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thanh lý phế liệu	54.488.476	-
Tiền điện cho thuê ngoài	-	184.889.599
Phạt do vi phạm hợp đồng	733.226.500	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	519.056.347	-
Chi phí khác	1.679.433.185	578.602.566
<b>Cộng</b>	<b><u>2.986.204.508</u></b>	<b><u>763.492.165</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 8. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	90.037.507.471	56.909.062.071
Chi phí vật liệu, bao bì	4.653.650.810	889.176.674
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.536.968.154	1.536.994.017
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.100.868.223	69.246.218.360
Các chi phí khác	21.593.952.032	10.786.866.275
<b>Cộng</b>	<b><u>220.922.946.690</u></b>	<b><u>139.368.317.397</u></b>

#### 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	57.933.988.155	49.491.415.535
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.486.735.758	1.275.939.741
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.369.671.345	7.894.816.566
Thuế, phí và lệ phí	934.174.383	480.671.848
Dự phòng phải thu khó đòi	22.077.516.657	873.907.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.583.726.666	29.905.155.496
Phân bổ lợi thế thương mại	81.965.427.460	51.260.133.125
Các chi phí khác	20.421.644.723	10.066.425.684
<b>Cộng</b>	<b><u>230.772.885.147</u></b>	<b><u>151.248.465.406</u></b>

#### 10. Lãi trên cổ phiếu

##### 10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	48.289.456.878	157.968.627.218
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành (i)	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	48.289.456.878	157.968.627.218
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	317.546.048	281.002.640
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>152</u></b>	<b><u>562</u></b>

(i) Không ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại công ty con, do không trọng yếu.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	262.730.247	254.730.247
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành để chia cổ tức (ii)	26.272.393	26.272.393
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 06 năm 2022	28.543.408	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân</b>	<b><u>317.546.048</u></b>	<b><u>281.002.640</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>trong năm</b>		
(ii) Ngày 10 tháng 6 năm 2022, Công ty mẹ đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số lượng cổ phiếu tăng thêm là 26.272.393 cổ phiếu. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh từ 562 VND xuống còn 152 VND do ảnh hưởng của sự kiện này.		

#### 10b. Thông tin khác

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	1.002.834.082.732	633.837.823.557
Chi phí nhân công;	291.355.814.230	223.516.444.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định;	67.892.291.579	61.121.467.134
Chi phí dịch vụ mua ngoài;	205.045.788.601	73.380.849.911
Chi phí dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng	24.469.810.655	3.221.970.181
Chi phí khác bằng tiền.	70.683.333.428	157.894.880.773
<b>Cộng</b>	<b>1.662.281.121.225</b>	<b>1.152.973.435.595</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Trong năm, Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch lãi phải thu Ông Cao Trọng Hoan từ hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng số tiền là 3.253.298.960 VND (cùng kỳ năm trước là 6.466.196.845 VND)

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

		<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	233.879.080	2.334.374.640



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	(đến ngày 05/01/2022)		
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	
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)	170.673.257	-
Phan Thị Hòa	Kế toán trưởng (đến ngày 01 tháng 09 năm 2021)		249.373.787
Nguyễn Thị Nga	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/09/2021 đến ngày 19/04/2022)	222.297.949	144.749.820
Ninh Thị Phương	Kế toán trưởng (đến ngày 19 tháng 4 năm 2022)	205.102.876	

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm	Cổ đông lớn (sở hữu trên 30%) Bên liên quan của thành viên HĐQT
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*

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<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	-	1.880.191.783
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	1.711.693.150
Mua hàng hóa, dịch vụ	341.032.094	1.425.501.026
<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 Cổ phần Today Cosmetics</i></b>		
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	2.256.301.712	1.347.749.730
Thu lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	1.375.000.000
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	8.500.000.000	22.710.000.000
<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	-

*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.6 và V.20.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

	<u>Miền Bắc</u>	<u>Miền Nam</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	6.097.799.544.918	4.829.059.788.633	(3.929.147.077.638)	6.997.712.255.913
<b>Tổng tài sản</b>				<b>6.997.712.255.913</b>
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	1.152.497.850.928	939.840.813.089	(959.192.029.021)	1.133.146.634.996
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.133.146.634.996</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản				
Tài sản bộ phận	4.272.090.109.355	4.084.510.008.686	(2.372.518.932.132)	5.984.081.185.909
<b>Tổng tài sản</b>				<b>5.984.081.185.909</b>
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	731.274.456.005	1.106.671.095.776	(495.141.413.790)	1.342.804.137.991
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.342.804.137.991</b>
	<u>Miền Bắc</u>	<u>Miền Nam</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	3.938.696.373	1.913.270.848.055	-	1.917.209.544.428
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	14.628.114.754	87.961.872	(14.716.076.626)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>18.566.811.127</b>	<b>1.913.358.809.927</b>	<b>(14.716.076.626)</b>	<b>1.917.209.544.428</b>
Giá vốn	11.511.790.867	1.455.975.564.410	(9.251.936.988)	1.458.235.418.289
Lợi nhuận gộp	7.055.020.260	457.383.245.517	(5.464.139.638)	458.974.126.139
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	1.750.335.639	(11.647.830.371)	-	(9.897.494.732)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	47.497.173.902	392.549.740.994	11.648.916.941	451.695.831.837
Lợi nhuận khác	2.623.400.077	3.003.193.208	(1.356.150.735)	4.270.442.550
Doanh thu tài chính	119.029.615.677	132.211.079.462	(31.237.749.958)	220.002.945.181
Chi phí tài chính	55.344.585.806	84.509.058.282	(33.974.414.209)	105.879.229.879
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.616.611.945	103.890.888.540	(15.732.543.063)	115.774.957.422
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.223.633.110	38.050.926.688	-	44.274.559.798
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(651.337.577)	547.332.850	(104.004.727)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>21.392.978.835</b>	<b>66.491.299.429</b>	<b>(16.279.875.913)</b>	<b>71.604.402.351</b>
	<u>Miền Bắc</u>	<u>Miền Nam</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Tổng Cộng</u>
<b>Năm trước</b>				

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	4.440.242.905	1.216.120.644.310	-	1.220.560.887.215
Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác	10.055.220.408	4.994.327.112	(15.049.547.520)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>14.495.463.313</b>	<b>1.221.114.971.422</b>	<b>(15.049.547.520)</b>	<b>1.220.560.887.215</b>
Giá vốn	8.925.643.938	911.104.777.878	(5.933.586.877)	914.096.834.939
Lợi nhuận gộp	5.569.819.375	310.010.193.544	(9.115.960.643)	306.464.052.276
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	1.496.058.385	(11.412.512.147)	-	(9.916.453.762)
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	41.204.172.824	239.742.493.806	9.670.116.173	290.616.782.803
Lợi nhuận khác	7.340.132.657	854.503.857	(27.350.330)	8.167.286.184
Doanh thu tài chính	217.072.110.528	329.961.337.378	(117.126.514.461)	429.906.933.445
Chi phí tài chính	42.526.945.356	141.964.355.168	(18.928.633.237)	165.562.667.287
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	147.747.002.765	247.706.673.658	(117.011.308.370)	278.442.368.053
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.720.183.378	33.051.177.451	-	53.771.360.830
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(5.156.059.397)	(1.644.124.055)	(6.800.183.452)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>127.026.819.386</b>	<b>219.811.555.604</b>	<b>(115.367.184.315)</b>	<b>231.471.190.676</b>

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lĩnh vực tư vấn đầu tư	18.566.811.127	14.495.463.313
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	897.673.297.169	517.480.630.845
Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế	1.015.685.512.758	703.634.340.577
Loại trừ doanh thu nội bộ	(14.716.076.626)	(15.049.547.520)
	<b>1.917.209.544.428</b>	<b>1.220.560.887.215</b>

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Giá trị còn lại của tài sản bộ phận		Tăng tài sản cố định vô hình, hữu hình, bất động sản đầu tư	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lĩnh vực tư vấn đầu tư	65.777.603.897	64.629.689.131	4.350.570.907	911.217.680
Lĩnh vực sản xuất, thương mại các sản phẩm nông nghiệp, vật tư kỹ thuật nông nghiệp	223.361.405.101	228.417.333.377	18.027.495.494	138.559.024.174
Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thuốc, kinh doanh thiết bị y tế	461.941.592.460	484.077.914.390	16.857.674.337	224.861.934.071
<b>Cộng</b>	<b>751.080.601.458</b>	<b>777.124.936.898</b>	<b>39.235.740.738</b>	<b>364.332.175.925</b>

### 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:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	297.433.758.581	(135.000.000.000)	162.433.758.581	
Các khoản tương đương tiền	112	161.345.945.205	(135.000.000.000)	26.345.945.205	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2.346.857.554.157	(1.043.203.963.522)	1.303.653.590.635	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	1.977.033.063.522	(1.043.203.963.522)	933.829.100.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	635.654.617.950	1.178.203.963.522	1.813.858.581.472	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	553.965.518.961	(195.940.146.389)	358.025.372.572	
Phải thu ngắn hạn khác	136	100.848.698.311	1.374.144.109.911	1.474.992.808.222	
Tài sản cố định	220	666.743.113.460	5.610.794.083	672.353.907.543	
Tài sản cố định vô hình	227	94.989.137.227	5.610.794.083	100.599.931.310	
Nguyên giá	228	106.098.205.814	5.610.794.083	111.708.999.897	
Tài sản dở dang dài hạn	240	47.606.408.831	(5.610.794.083)	41.995.614.748	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	37.553.424.177	(5.610.794.083)	31.942.630.094	
Nợ ngắn hạn	310	1.159.012.073.580	58.431.883.500	1.217.443.957.080	
Phải trả ngắn hạn khác	319	233.602.552.477	58.431.883.500	292.034.435.977	
Vốn chủ sở hữu	410	4.699.708.931.418	(58.431.883.500)	4.641.277.047.918	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	527.630.076.345	(33.921.546.810)	493.708.529.535	
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	1.388.387.415.703	(24.510.336.690)	1.363.877.079.013	
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>					
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	620	(58)	562	

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>					
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	109.483.282.405	121.067.200	109.604.349.605	
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(254.978.609.329)	(22.794.113.733)	(277.772.723.062)	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	181.659.687.904	(22.673.046.533)	158.986.641.371	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(83.066.445.554)	(77.154.773.022)	(160.221.218.576)	
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	181.481.687.676	24.779.279.851	206.260.967.527	
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(124.188.513.482)	(24.750.000.000)	(148.938.513.482)	
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	287.580.000	(98.580.000)	189.000.000	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.564.605.200)	44.200.000	(1.520.405.200)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.681.932.496)	(99.852.919.704)	(108.534.852.200)	
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	3.149.200.000	30.000.000	3.179.200.000	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.367.839.386.931)	4.788.010.286.931	(1.579.829.100.000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.675.236.071.993	(5.191.778.904.381)	1.483.457.167.612	
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(417.571.645.259)	417.571.645.259	-	
Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	405.635.980.000	11.242.097.241	416.878.077.241	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	128.944.707.678	(60.222.205.346)	68.722.502.332	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	269.212.630.447	(35.147.080.296)	234.065.550.151	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	237.790.307.540	(135.000.000.000)	102.790.307.540	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	297.433.758.581	(135.000.000.000)	162.433.758.581	

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 hợp nhất.

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TUQ. Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thương

Lê Việt Cường

Nguyễn Văn Bản