

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tháng 03 năm 2018

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 32

102
C
KI
M

Y
C
S.D.N.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T

Tầng 5, tòa Times Tower – HACCI Complex Building, 35 Lê Văn Lương,
P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó chủ tịch
Ông Phan Minh Sáng	Thành viên
Bà Bùi Thanh Hương	Thành viên
Ông Phạm Công Sinh	Thành viên
Ông Hứa Xuân Sinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 7/11/2017)
Bà Trương Thị Thu Hạnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 7/11/2017)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Vũ	Phó Tổng Giám đốc Tài Chính

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018

Số: *026* /VACO/BCKT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08/03/2018, từ trang 03 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Bùi Ngọc Bình
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0657-2018-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018



Phạm Xuân Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1450-2018-156-1

Văn phòng Hồ Chí Minh
Lầu 6, tòa nhà HUD, số 159 Điện Biên Phủ
P.15, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: (84-28) 3840 6618
Fax: (84-28) 3840 6616

Văn phòng Đồng Nai
Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng
Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Tel: (84-61) 382 8560
Fax: (84-61) 382 8560

Văn phòng Hải Phòng
499 Quán Toan, P. Quán Toan
Q. Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng
Tel: (84-31) 353 4655
Fax: (84-31) 353 4316

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.078.685.986.321	676.708.619.174
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	149.641.042	3.396.763.225
1. Tiền	111		149.641.042	896.763.225
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.031.870.646.026	651.810.502.236
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.097.869.948	107.708.403.610
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	6	-	(13.089.677.452)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	1.030.772.776.078	557.191.776.078
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.665.583.504	19.967.846.259
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	9.660.210.613	3.840.066.458
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	10	8.838.906.842	3.837.014.120
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	24.527.840.498	17.413.212.340
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(361.374.449)	(5.122.446.659)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.000.115.749	1.533.507.454
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	64.930.583	341.541.502
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.913.421.801	1.170.202.586
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	21.763.365	21.763.366
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.968.143.046.948	1.860.138.747.478
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.014.500.000	1.309.025.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	12	1.014.500.000	1.309.025.000
II. Tài sản cố định	220		40.950.549.689	2.515.106.359
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	22.085.204.031	2.406.693.283
- Nguyên giá	222		24.905.438.468	3.890.309.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.820.234.437)	(1.483.615.808)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	18.865.345.658	108.413.076
- Nguyên giá	228		19.031.045.650	205.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(165.699.992)	(97.286.924)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	82.546.083.828	14.721.378.014
- Nguyên giá	231		84.672.504.853	16.005.358.352
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.126.421.025)	(1.283.980.338)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	40.584.251.404
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	-	40.584.251.404
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.840.143.486.750	1.798.399.234.190
1. Đầu tư vào công ty con	251	8	1.700.033.486.750	1.550.425.234.190
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	8	140.110.000.000	140.110.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	-	107.864.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.488.426.681	2.609.752.511
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	3.488.426.681	2.609.752.511
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		3.046.829.033.269	2.536.847.366.652

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017


Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		202.129.422.780	148.335.935.543
I. Nợ ngắn hạn	310		156.784.966.330	148.200.803.543
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		689.673.668	712.759.117
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.000.000	5.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	11.779.510.604	20.641.736.324
4. Phải trả người lao động	314		2.223.874.849	1.742.410.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	13.856.695.374	668.163.284
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		113.332.560	202.593.478
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	194.713.261	360.817.756
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	123.121.918.268	118.316.572.252
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.800.247.746	5.550.750.737
II. Nợ dài hạn	330		45.344.456.450	135.132.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	20	11.488.029.950	135.132.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	33.856.426.500	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.844.699.610.489	2.388.511.431.109
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	2.844.699.610.489	2.388.511.431.109
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.547.302.470.000	2.235.489.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.547.302.470.000	2.235.489.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		70.045.649.714	23.284.722.214
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		886.852.413	886.852.413
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		226.464.638.362	128.850.236.482
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		128.850.236.482	26.195.152.869
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		97.614.401.880	102.655.083.613
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.046.829.033.269	2.536.847.366.652




 Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018


 Phan Thị Hòa
 Kế toán trưởng


 Ninh Thị Phương
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


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	23	47.083.269.477	19.915.492.380
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		47.083.269.477	19.915.492.380
4. Giá vốn hàng bán	11	24	32.790.838.837	9.330.348.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.292.430.640	10.585.144.065
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	129.213.439.849	209.245.065.395
7. Chi phí tài chính	22	26	2.043.883.816	62.797.975.208
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.667.482.587	42.964.191.127
8. Chi phí bán hàng	25	27	420.836.068	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	22.872.640.343	27.840.977.855
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		118.168.510.262	129.191.256.397
11. Thu nhập khác	31		108.352.211	9.110.606
12. Chi phí khác	32		6.000.000	1.173.613.924
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		102.352.211	(1.164.503.318)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		118.270.862.473	128.026.753.079
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	20.656.460.593	25.371.669.466
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		97.614.401.880	102.655.083.613




 Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018


 Phan Thị Hòa
 Kế toán trưởng


 Ninh Thị Phương
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	118.270.862.473	128.026.753.079
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.539.293.844	1.148.522.996
- Các khoản dự phòng	03	(17.850.749.662)	13.452.757.417
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(105.177.497.537)	(128.436.675.723)
- Chi phí lãi vay	06	13.667.482.587	42.964.191.127
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11.449.391.705	57.155.548.896
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(13.284.595.483)	(5.420.595.840)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu	11	21.006.694.136	(276.747.882.498)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(602.063.251)	690.207.631
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	106.610.533.662	84.972.315.983
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.873.691.780)	(39.169.815.616)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.378.142.193)	(29.581.976.478)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(761.502.991)	(389.784.073)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	82.166.623.805	(208.491.981.995)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(68.246.614.107)	(20.426.200.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	2.904.448.848	818.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.063.032.900.000)	(2.400.166.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.697.315.900.000	2.548.586.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(149.608.252.560)	(312.276.367.713)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	160.386.690.600
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	98.007.121.815	89.732.617.334
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(482.660.296.004)	66.654.740.221
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	358.584.777.500	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.730.487.984.785	6.131.867.747.938
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.691.826.212.269)	(6.595.435.018.642)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	397.246.550.016	(463.567.270.704)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(3.247.122.183)	(605.404.512.478)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.396.763.225	608.801.275.703
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	149.641.042	3.396.763.225



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018

Phan Thị Hòa
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập Đoàn F.I.T (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu Tư F.I.T được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103016102 ngày 08/03/2007 và Giấy chứng nhận kinh doanh được thay đổi lần 28 số 0102182140 ngày 27/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 ngày 27/07/2017, vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2017 là 42 người (tại ngày 31/12/2016 là 45 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty con cấp 1				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
Công ty CP Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	Cần Thơ	56,69%	56,69%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp
Công ty CP Dược phẩm Cửu Long	Vĩnh Long	71,09%	71,09%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
Công ty CP Đầu tư Bất động sản F.I.T	Hà Nội	99,00%	99,00%	Kinh doanh bất động sản
Thông qua Công ty con cấp 1, Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con sau:				
Công ty CP Chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây	Cần Thơ	54,80%	96,66%	Chế biến nông sản
Công ty CP Hạt giống TSC	Cần Thơ	55,74%	99,74%	Kinh doanh hạt giống
Công ty CP FIT Consumer	Hồ Chí Minh	56,99%	81,72%	Kinh doanh hàng tiêu dùng
Công ty CP Giống Cây Trồng Nông Tín	Hồ Chí Minh	44,03%	77,67%	Sản xuất, kinh doanh giống cây trồng
Công ty CP Westfood Hậu Giang	Hậu Giang	55,08%	100,00%	Chế biến nông sản
Công ty Liên doanh Sản xuất Kinh doanh, Xuất nhập khẩu Dược phẩm và Trang thiết bị y tế	Lào	36,58%	51,00%	Giới thiệu thuốc
Công ty TNHH MTV Dược phẩm Mèkông	Vĩnh Long	71,09%	100,00%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
Công ty TNHH MTV Dược phẩm VPC - Sài Gòn	Hồ Chí Minh	71,09%	100,00%	Kinh doanh dược phẩm và dụng cụ y tế
Công ty CP Dược phẩm Benovas	Hồ Chí Minh	68,13%	95,00%	Kinh doanh dược phẩm, trang thiết bị y tế
Công ty CP Thiết bị Y tế Benovas	Vĩnh Long	71,00%	99,00%	Sản xuất và kinh doanh dụng cụ, trang thiết bị y tế
Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas	Hà Nội	39,45%	55,00%	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...
Công ty CP Dược Phẩm EuviPharm	Long An	63,98%	89,99%	Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính riêng.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính :

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng tổn thất 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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn trong tự.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Với Quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài không tiến hành phân bổ.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 - 47 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ chờ phân bổ. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng hai năm.

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, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ bao gồm toàn bộ lãi tiền vay tính trên các khoản Công ty nhận tiền của các tổ chức, cá nhân.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Thuế (Tiếp theo)

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	16.094.594	2.355.886
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	133.546.448	894.407.339
Các khoản tương đương tiền (i)	-	2.500.000.000
Cộng	<u>149.641.042</u>	<u>3.396.763.225</u>

Ghi chú: (i) Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có kỳ hạn dưới 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Dự phòng VND
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND							
Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn	1.097.869.948	1.210.000.000	107.708.403.610	94.618.726.158	-	-	107.708.403.610	94.618.726.158	13.089.677.452	-	-
- Tổng giá trị cổ phiếu	1.097.869.948	1.210.000.000	107.708.403.610	94.618.726.158	-	-	107.708.403.610	94.618.726.158	13.089.677.452	-	-
Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết	1.097.869.948	1.210.000.000	107.708.403.610	94.618.726.158	-	-	107.708.403.610	94.618.726.158	13.089.677.452	-	-
Công ty Cổ phần Phân bón đầu khí Cà Mau	-	-	57.801.778.809	48.082.884.500	-	-	57.801.778.809	48.082.884.500	9.718.894.309	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	-	-	18.015.983.143	14.645.200.000	-	-	18.015.983.143	14.645.200.000	3.370.783.143	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	-	-	16.648.371.154	16.648.371.154	-	-	16.648.371.154	16.648.371.154	-	-	-
Công ty Cổ phần FPT	-	-	15.242.260.504	15.242.260.504	-	-	15.242.260.504	15.242.260.504	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.097.859.948	1.210.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Đối tượng khác	10.000	10.000	10.000	10.000	-	-	10.000	10.000	-	-	-

Ghi chú: (i) Đối với chứng khoán đã niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa của niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn	1.030.772.776.078	1.030.772.776.078	665.055.776.078	665.055.776.078
Ngắn hạn	1.030.772.776.078	1.030.772.776.078	557.191.776.078	557.191.776.078
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	562.360.000.000	562.360.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác (ii)	468.412.776.078	468.412.776.078	237.191.776.078	237.191.776.078
+ Khoản đầu tư vào tổ chức	468.197.632.350	468.197.632.350	36.051.632.350	36.051.632.350
Công ty Cổ Phần FIT COSMETICS	33.411.632.350	33.411.632.350	32.551.632.350	32.551.632.350
Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam	421.086.000.000	421.086.000.000	-	-
Công ty Cổ phần FIT Consumer	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-
Công ty cổ phần Today Cosmetics	9.200.000.000	9.200.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
+ Khoản đầu tư vào cá nhân	215.143.728	215.143.728	201.140.143.728	201.140.143.728
Đỗ Thị Hoàng Yến	-	-	67.680.000.000	67.680.000.000
Nguyễn Bích Hà Nguyễn	-	-	52.875.000.000	52.875.000.000
Nguyễn Trương Ban	215.143.728	215.143.728	215.143.728	215.143.728
Thái Minh Hoàng	-	-	28.764.000.000	28.764.000.000
Thái Quang Huy	-	-	51.606.000.000	51.606.000.000
Dài hạn	-	-	107.864.000.000	107.864.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	107.864.000.000	107.864.000.000
Đỗ Thế Cao	-	-	107.864.000.000	107.864.000.000

Ghi chú:

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi vào các ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội; Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam; Ngân hàng VP Bank - CN Thăng Long; Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng; Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam-CN Thanh Xuân, với tổng số tiền gửi là 562,36 tỷ đồng, thời hạn gửi tiền còn lại là dưới 12 tháng, lãi suất dao động từ 6,8% đến 9,75%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***7. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (Tiếp theo)**

- (ii) Đầu tư ngắn hạn khác là khoản đầu tư dưới hình thức Công ty thực hiện góp vốn trong hợp đồng hợp tác đầu tư với các cá nhân và tổ chức, thời hạn hợp tác đầu tư quy định trong hợp đồng là dưới 12 tháng và Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận nhất định tính trên tỷ lệ % (phần trăm) của số vốn thực góp của Công ty mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Bên nhận góp vốn. Trong đó các hợp đồng với các cá nhân với tổng giá trị tại ngày 31/12/2017 là 215.413.728 đồng đã được trích lập dự phòng 100%

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (l) VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (l) VND
- Đầu tư vào công ty con	1.840.143.486.750	-	1.690.535.234.190	-
- Đầu tư vào công ty con	1.700.033.486.750	-	1.550.425.234.190	-
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	880.593.089.954	-	880.593.089.954	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	620.440.396.796	-	519.702.144.236	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	99.000.000.000	-	50.130.000.000	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	140.110.000.000	-	140.110.000.000	-
Công ty Cổ phần F.I.T Consumer	140.110.000.000	-	140.110.000.000	-

Ghi chú:

- (i) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Theo báo cáo tài chính của các công ty con tại ngày 31/12/2017, kết quả kinh doanh không có lỗ lũy kế nên không phải trích lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

8. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
	%	%	%	%
Công ty con				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	56,69%	56,69%	56,69%	56,69%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	71,09%	71,09%	64,62%	64,62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%

Tóm tắt tình hình hoạt động các công ty con:

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam là công ty TNHH MTV được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105567335 đăng ký lần đầu ngày 10/06/2014 và thay đổi lần 5 vào ngày 11/12/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Hoạt động chính của công ty là xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản.

Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800518314 đăng ký lần đầu ngày 25/07/2003 và thay đổi lần thứ 12 ngày 09/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500202535 đăng ký lần đầu ngày 09/11/2004 và thay đổi lần thứ 16 ngày 29/08/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản F.I.T được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0107499328 đăng ký lần đầu ngày 11/07/2016 và thay đổi lần 1 ngày 08/12/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Hoạt động chính của công ty là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	9.660.210.613	3.840.066.458
Công ty CP nước khoáng Khánh Hòa	-	3.140.589.000
Công ty CP Today Cosmetics	-	225.000.000
Công ty CP FIT Cosmetics	1.582.939.240	175.040.500
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	5.958.656.736	200.000.000
Công ty CP phát triển Kico	612.970.168	-
Các đối tượng khác	1.505.644.469	99.436.958
Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan	8.302.252.787	600.040.500
Công ty CP Dược Phẩm Cửu Long	5.958.656.736	200.000.000
Công ty CP FIT Cosmetics	1.582.939.240	175.040.500
Chi nhánh Công ty CP FIT Cosmetics	264.537.000	-
Công ty CP FIT Consumer	221.553.691	-
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ	151.286.610	-
Công ty CP Đầu tư Dũng Tâm	123.279.510	-
Công ty CP Today Cosmetics	-	225.000.000

10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.838.906.842	3.837.014.120
Công ty TNHH Modernform	8.051.499.155	-
Đào Anh Tuấn	-	3.784.694.120
Các đối tượng khác	787.407.687	52.320.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

II. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	24.527.840.498	46.793.763	17.413.212.340	1.238.315.518
- Ký cược, ký quỹ	28.800.000	-	24.400.000	-
- Tạm ứng	102.979.963	-	63.043.257	-
- Phải thu về lãi dự thu từ các hợp đồng tiền gửi và cho vay	19.038.328.107	-	9.995.694.443	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.194.045.665	-	7.720.972.223	-
+ Ngân hàng VP Bank - CN Thăng Long	3.077.643.553	-	1.344.888.888	-
+ Công ty tài chính TNHH MTY Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	2.476.527.777	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	954.000.002	-	594.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội	332.222.221	-	335.833.332	-
+ Các đối tượng khác	3.888.889	-	-	-
- Phải thu lãi các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	5.310.938.665	-	7.299.602.326	1.238.315.518
+ Công ty Cổ Phần FIT COSMETICS	3.163.805.997	-	105.535.327	-
+ Công ty CP Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam	1.716.744.610	-	-	-
+ Đào Anh Tuấn	-	-	1.490.756.847	1.238.315.518
+ Đỗ Thế Cao	-	-	4.110.862.222	-
+ Các đối tượng khác	430.388.058	-	1.592.447.930	-
- Phải thu khác	46.793.763	46.793.763	30.472.314	-
b) Dài hạn	1.014.500.000	-	1.309.025.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.014.500.000	-	1.309.025.000	-

Ghi chú:

(i) Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư chủ yếu là trích trước lãi của các hợp đồng hợp tác đầu tư với các tổ chức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
1/ Phải thu khách hàng	99.436.958	-	99.436.958	-
Công ty CP Chứng khoán Hoà Bình	45.536.958	-	45.536.958	-
Trịnh Xuân Sơn	53.900.000	-	53.900.000	-
2/ Phải thu khác	46.793.763	-	1.490.756.847	252.441.266
Đào Anh Tuấn	-	-	1.490.756.847	252.441.266
Nguyễn Trương Ban	46.793.763	-	-	-
3/Đầu tư khác	215.143.728	-	-	-
Nguyễn Trương Ban	215.143.728	-	-	-
4/Trả trước cho người bán	-	-	3.784.694.120	-
Đào Anh Tuấn	-	-	3.784.694.120	-
Cộng	361.374.449	-	5.374.887.925	252.441.266

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.930.583	341.541.502
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.076.667	7.741.667
Các khoản khác	48.853.916	333.799.835
b) Dài hạn	3.488.426.681	2.609.752.511
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.011.886.008	258.874.310
Các khoản khác	1.476.540.673	2.350.878.201

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu năm	-	3.737.600.000	152.709.091	3.890.309.091
- Mua trong năm	-	-	5.467.868.348	5.467.868.348
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.547.261.029	-	-	15.547.261.029
Tại ngày cuối năm	15.547.261.029	3.737.600.000	5.620.577.439	24.905.438.468
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu năm	-	1.376.481.717	107.134.091	1.483.615.808
- Khấu hao trong năm	174.545.561	622.933.332	539.139.736	1.336.618.629
Tại ngày cuối năm	174.545.561	1.999.415.049	646.273.827	2.820.234.437
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	-	2.361.118.283	45.575.000	2.406.693.283
Tại ngày cuối năm	15.372.715.468	1.738.184.951	4.974.303.612	22.085.204.031

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 238.409.091 đồng.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 91.326.208.114 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày đầu năm	-	205.700.000	205.700.000
- Mua trong năm	18.825.345.650	-	18.825.345.650
Tại ngày cuối năm	18.825.345.650	205.700.000	19.031.045.650
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày đầu năm	-	97.286.924	97.286.924
- Khấu hao trong năm	-	68.413.068	68.413.068
Tại ngày cuối năm	-	165.699.992	165.699.992
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	108.413.076	108.413.076
Tại ngày cuối năm	18.825.345.650	40.000.008	18.865.345.658

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 85.700.000 đồng.
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 18.825.345.650 đồng.

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày đầu năm	16.005.358.352	16.005.358.352
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	71.793.804.853	71.793.804.853
- Thanh lý, nhượng bán	(3.126.658.352)	(3.126.658.352)
Tại ngày cuối năm	84.672.504.853	84.672.504.853
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày đầu năm	1.283.980.338	1.283.980.338
- Khấu hao trong năm	1.134.262.147	1.134.262.147
- Thanh lý, nhượng bán	(291.821.460)	(291.821.460)
Tại ngày cuối năm	2.126.421.025	2.126.421.025
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	14.721.378.014	14.721.378.014
Tại ngày cuối năm	82.546.083.828	82.546.083.828

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>	-	40.584.251.404
Dự án 2.6 Lê Văn Lương	-	40.584.251.404

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<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>
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp				
Thuế TNDN	20.371.669.466	20.656.460.593	29.378.142.193	11.649.987.866
Thuế TNCN	182.131.349	1.484.006.232	1.538.375.693	127.761.888
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	87.935.509	1.000.000	87.174.659	1.760.850
Cộng	20.641.736.324	22.144.466.825	31.006.692.545	11.779.510.604
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	21.763.366	-	-	21.763.365
Cộng	21.763.366	44.288.933.650	62.013.385.090	21.763.365

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí lãi tiền vay	909.597.501	115.806.694
Trích trước chi phí đầu tư xây dựng	11.692.540.118	-
Các khoản khác	1.254.557.755	552.356.590
Cộng	13.856.695.374	668.163.284

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	194.713.261	360.817.756
- Kinh phí công đoàn	173.809.945	136.172.499
- Bảo hiểm xã hội	-	121.308.668
- Bảo hiểm y tế	-	19.509.718
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.318.241	9.167.469
- Các khoản phải trả phải nộp khác	19.585.075	74.659.402
<i>b) Dài hạn</i>	11.488.029.950	135.132.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.488.029.950	135.132.000
- Các khoản phải trả về nhận hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển bất động sản DPV (i)	10.000.000.000	-
Cộng	11.682.743.211	495.949.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp theo)

Ghi chú:

- (i) Khoản phải trả Công ty CP Phát triển Bất động sản DPV theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2017-08-01/HTDT/FIT-DPV và phụ lục 1 ngày 01/08/2017, thời hạn hợp tác 60 tháng từ ngày 01/08/2017. Công ty CP Phát triển BĐS DPV góp vốn cho Công ty CP Đầu Tư F.I.T số tiền 10.000.000.000 đồng. Mục đích hợp đồng hợp tác đầu tư là đầu tư vào thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong mọi trường hợp, hai Bên sẽ phân chia lợi nhuận thu được từ hợp tác đầu tư chứng khoán theo tỷ lệ góp vốn quy định (F.I.T góp 51%, DPV góp 49%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	112.704.556.268	112.704.556.268	3.684.013.190.769	3.678.401.174.785	118.316.572.252	118.316.572.252
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	51.670.542.024	51.670.542.024	3.130.417.255.587	3.063.771.225.359	118.316.572.252	118.316.572.252
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	60.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	7.721.519	7.721.519	72.798.542.955	72.806.264.474	-	-
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (iii)	997.884.341	997.884.341	-	997.884.341	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iv)	40.028.408.384	40.028.408.384	440.797.392.227	480.825.800.611	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	10.417.362.000	10.417.362.000	-	10.417.362.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (v)	10.417.362.000	10.417.362.000	-	10.417.362.000	-	-
Vay dài hạn	33.856.426.500	33.856.426.500	18.230.383.500	52.086.810.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (v)	33.856.426.500	33.856.426.500	18.230.383.500	52.086.810.000	-	-

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng thấu chi số 03/2017/2268539/HĐTC ngày 30/3/2017 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị hạn mức thấu chi 130.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi từ ngày ký hợp đồng đến ngày 08/01/2018, lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần, lãi suất kỳ đầu tiên áp dụng đến hết ngày 30/6/2017 là 6,8%. Mục đích thấu chi là bù đắp thiếu hụt thanh toán (vốn ngắn hạn) tạm thời. Tài sản cầm cố là hợp đồng tiền gửi số 11/2017/HĐTG.TX-XC ngày 6/1/2017 số tiền 130.000.000.000 đồng.
- (ii) Giấy nhận nợ số 04 kèm theo hợp đồng tín dụng số 01091116/HĐTD/VCB-FIT ngày 09/11/2016 số tiền vay theo giấy nhận nợ là 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng từ 04/10/2017 - 05/03/2018, lãi suất cố định 6,5% (trả lãi ngày 26 hàng tháng), mục đích vay để phục vụ sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (iii) Hợp đồng vay thấu chi (OD) số TXN/000001/17 ngày 15/12/2017, hình thức tín dụng vay thấu chi hạn mức 1.000.000.000 đồng với lãi suất 1%+ Lãi suất của chứng chỉ tiền gửi bảo đảm cho ngân hàng, tài sản bảo đảm là khoản chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn giá trị 1.000.000.000 đồng gửi tại và cầm cố tại ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - CN Thanh Xuân.
- (iv) Hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản số 161117-1206291-01-SME ngày 16/11/2017 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Hạn mức thấu chi 41.360.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức 3 tháng tính từ 16/11/2017 đến 05/2/2018, lãi suất 7.5%/năm (360 ngày). Mục đích thấu chi để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được cầm cố bằng tiền gửi có kỳ hạn số 1147044881 tại VPBank số tiền 41.360.000.000 đồng, hợp đồng cầm cố số 250417-1206291-01-SME ngày 25/4/2017 số tiền 20.000.000.000 đồng và phụ lục kèm theo.
- (v) Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số REF1631600086/HETD ngày 29/11/2016 với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Số tiền vay 55.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 13/1/2017 đến 13/1/2022, lãi xuất năm đầu tiên 9%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay là thanh toán một phần tiền mua 2 sàn tầng 4 và 5 - Khối dịch vụ thương mại văn phòng Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại HACCI Complex Building tại lô đất 2.6 NO đường Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội. Tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 239/HĐMB và 240/HĐMB ký ngày 7/12/2015 với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, tổng giá trị tài sản bảo đảm là 103.616.600.000 đồng.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á được hoàn trả theo lịch biểu như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
	VND
Trong vòng một năm	10.417.362.000
Trong năm thứ hai	10.417.362.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	23.439.064.500
Sau năm năm	-
Cộng	<u><u>44.273.788.500</u></u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	<u>10.417.362.000</u>
(Được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	
Số phải trả sau 12 tháng	<u><u>33.856.426.500</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quyền chọn trái phiếu chuyển đổi		Quỹ đầu tư phát triển		LNST chưa phân phối và các quỹ		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư tại ngày đầu năm trước	1.792.124.770.000	14.805.156.176	8.490.566.038	8.490.566.038	886.852.413	175.736.441.576	1.992.043.786.203				
Tăng vốn trong năm	-	8.490.566.038	-	-	-	-	8.490.566.038				
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	102.655.083.613				102.655.083.613
Trái phiếu chuyển đổi (Giá trị quyền)	300.000.000.000	-	-	-	-	-	-				300.000.000.000
Phát hành cổ phiếu chia cổ tức	143.364.850.000	-	-	-	-	-	-				-
Giảm vốn trong năm	-	(11.000.000)	(8.490.566.038)	-	-	-	(8.501.566.038)				(8.501.566.038)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(6.176.438.707)	(6.176.438.707)				(6.176.438.707)
Số dư tại ngày đầu năm nay	2.235.489.620.000	23.284.722.214	-	-	886.852.413	128.850.236.482	2.388.511.431.109				
Tăng vốn trong năm (i)	311.812.850.000	46.771.927.500	-	-	-	-	358.584.777.500				
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	97.614.401.880	97.614.401.880				
Giảm khác	-	(11.000.000)	-	-	-	-	(11.000.000)				
Số dư tại ngày cuối năm nay	2.547.302.470.000	70.045.649.714	-	-	886.852.413	226.464.638.362	2.844.699.610.489				

Ghi chú:

- (i) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2016 số 02/2016/ĐHĐCĐ/F.I.T ngày 22/09/2016, Công ty đã thực hiện Đợt 1: chào bán cổ phiếu cho cổ đông chiến lược. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 31.181.285 giá trị tương đương 311.812.850.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Đến ngày 31/12/2017, tình hình tăng giảm vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần và quyền chọn trái phiếu chuyển đổi của Công ty như sau:

	<u>Tại ngày đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Tại ngày cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
Vốn điều lệ	2.235.489.620.000	311.812.850.000	-	2.547.302.470.000
Thặng dư vốn cổ	23.284.722.214	46.771.927.500	11.000.000	70.045.649.714
	2.258.774.342.214	358.584.777.500	11.000.000	2.617.348.119.714

b) Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 ngày 27/07/2017, vốn điều lệ của Công ty là 2.547.302.470.000 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 2.235.489.620.000 đồng). Tại ngày 31/12/2017, vốn điều lệ đã được chủ sở hữu và cổ đông góp đủ.

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.547.302.470.000	2.235.489.620.000
- Vốn góp đầu năm	2.235.489.620.000	1.792.124.770.000
- Vốn góp tăng trong năm	311.812.850.000	443.364.850.000
- Vốn góp cuối năm	2.547.302.470.000	2.235.489.620.000

d) Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	254.730.247	223.548.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	254.730.247	223.548.962
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	254.730.247	223.548.962
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	254.730.247	223.548.962
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	254.730.247	223.548.962
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	25.075.717.780	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	11.401.481.170	9.679.314.052
Doanh thu kinh doanh BĐS, cho thuê đầu tư	9.641.239.584	6.326.551.778
Doanh thu khác	964.830.943	3.909.626.550
Cộng	47.083.269.477	19.915.492.380

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	25.017.291.925	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn	1.458.931.288	1.306.704.575
Giá vốn kinh doanh BĐS, cho thuê đầu tư	5.477.033.770	4.156.121.141
Giá vốn khác	837.581.854	3.867.522.599
Cộng	32.790.838.837	9.330.348.315

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.204.711.201	42.765.273.945
Lãi bán các khoản đầu tư	27.923.470.935	116.669.519.952
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.971.924.100	3.044.303.500
Lợi nhuận từ hoạt động hợp tác đầu tư	60.113.333.613	46.765.967.998
Cộng	129.213.439.849	209.245.065.395

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	13.667.482.587	42.964.191.127
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	141.353.390
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.890.366.444	13.089.677.452
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(14.796.687.652)	-
Chi phí tài chính khác	1.282.722.437	6.602.753.239
Cộng	2.043.883.816	62.797.975.208

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	13.396.093.880	15.276.422.502
Chi phí đồ dùng văn phòng	903.931.506	571.837.233
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.120.608.360	745.499.108
Thuế, phí và lệ phí	499.954.858	367.559.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.080.701.488	8.437.515.321
Chi phí dự phòng	(5.023.009.701)	363.079.965
Các khoản chi phí QLDN khác	2.894.359.952	2.079.064.440
Cộng	22.872.640.343	27.840.977.855
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, sự kiện, dịch vụ mua ngoài	420.836.068	-
Cộng	420.836.068	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.696.366.122	975.601.198
Chi phí nhân công	14.855.025.168	16.583.048.141
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.513.369.496	1.148.522.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.270.953.812	8.463.434.556
Chi phí dự phòng	(5.023.009.701)	-
Chi phí khác bằng tiền	3.679.154.720	2.783.501.120
Cộng	29.991.859.616	29.954.108.011

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	118.270.862.473	128.026.753.079
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(14.988.559.502)	(1.168.405.752)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(15.971.924.100)	(3.044.303.500)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	983.364.598	1.875.897.748
Thu nhập chịu thuế	103.282.302.971	126.858.347.327
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.656.460.593	25.371.669.466

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 31/12/2017, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty là 6%.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	156.978.344.768	118.316.572.252
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	149.641.042	3.396.763.225
Nợ thuần	156.828.703.726	114.919.809.027
Vốn chủ sở hữu	2.844.699.610.489	2.388.511.431.109
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,06	0,05

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.641.042	3.396.763.225	149.641.042	3.396.763.225
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.797.876.662	16.106.432.139	33.797.876.662	16.106.432.139
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.031.870.646.026	651.810.502.236	1.031.870.646.026	651.810.502.236
Đầu tư tài chính dài hạn	140.110.000.000	247.974.000.000	140.110.000.000	247.974.000.000
Các khoản ký quỹ	1.043.300.000	1.333.425.000	1.043.300.000	1.333.425.000
Cộng	1.206.971.463.730	920.621.122.600	1.206.971.463.730	920.621.122.600
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	156.978.344.768	118.316.572.252	156.978.344.768	118.316.572.252
Phải trả người bán và phải trả khác	12.372.416.879	1.208.708.873	12.372.416.879	1.208.708.873
Chi phí phải trả	13.856.695.374	668.163.284	13.856.695.374	668.163.284
Cộng	183.207.457.021	120.193.444.409	183.207.457.021	120.193.444.409

Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, xác định điểm giới hạn chịu lỗ. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu (Tiếp theo)

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND
Tại ngày cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.641.042	-	149.641.042
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.797.876.662	-	33.797.876.662
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.031.870.646.026	-	1.031.870.646.026
Đầu tư tài chính dài hạn	-	140.110.000.000	140.110.000.000
Các khoản ký quỹ	28.800.000	1.014.500.000	1.043.300.000
Tổng cộng	1.065.846.963.730	141.124.500.000	1.206.971.463.730
Tại ngày cuối năm			
Các khoản vay	123.121.918.268	33.856.426.500	156.978.344.768
Phải trả người bán và phải trả khác	884.386.929	11.488.029.950	12.372.416.879
Chi phí phải trả	13.856.695.374	-	13.856.695.374
Tổng cộng	137.863.000.571	45.344.456.450	183.207.457.021
Chênh lệch thanh khoản thuần	927.983.963.159	95.780.043.550	1.023.764.006.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND
Tại ngày đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.396.763.225	-	3.396.763.225
Phải thu khách hàng và phải thu khác	16.106.432.139	-	16.106.432.139
Đầu tư tài chính ngắn hạn	651.810.502.236	-	651.810.502.236
Đầu tư tài chính dài hạn	-	247.974.000.000	247.974.000.000
Các khoản ký quỹ	24.400.000	1.309.025.000	1.333.425.000
Tổng cộng	671.338.097.600	249.283.025.000	920.621.122.600
Tại ngày đầu năm			
Các khoản vay	118.316.572.252	-	118.316.572.252
Phải trả người bán và phải trả khác	1.073.576.873	135.132.000	1.208.708.873
Chi phí phải trả	668.163.284	-	668.163.284
Tổng cộng	120.058.312.409	135.132.000	120.193.444.409
Chênh lệch thanh khoản thuần	551.279.785.191	249.147.893.000	800.427.678.191

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư, mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác chưa thanh toán trong năm là 2.803.414.369 đồng

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2018

Phan Thị Hòa
 Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương
 Người lập biểu