

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

**Tầng 5, tòa Times Tower – HACC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,  
P.Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội**

**MST: 0102182140**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV năm 2017**

**Hà Nội, tháng 1 năm 2018**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương, P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	6-29

**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Hội đồng Quản trị**

- |                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Ông Nguyễn Văn Sang       | Chủ tịch                              |
| 2. Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Phó chủ tịch                          |
| 3. Ông Phan Minh Sáng        | Thành viên                            |
| 4. Bà Bùi Thanh Hương        | Thành viên                            |
| 5. Ông Phạm Công Sinh        | Thành viên                            |
| 6. Ông Hứa Xuân Sinh         | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/11/2017) |
| 7. Bà Trương Thị Thu Hạnh    | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/11/2017) |

**Ban Tổng Giám Đốc**

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt | Tổng Giám Đốc               |
| 2. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Minh Nguyệt**

**Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
1		2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1.078.685.986.321</b>	<b>676.708.619.174</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>149.641.042</b>	<b>3.396.763.225</b>
1.	Tiền	111		149.641.042	896.763.225
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	2.500.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>1.031.870.646.026</b>	<b>651.810.502.236</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.097.869.948	107.708.403.610
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	(13.089.677.452)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.030.772.776.078	557.191.776.078
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>42.665.583.504</b>	<b>19.967.846.259</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	9.660.210.613	3.840.066.458
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8.838.906.842	3.837.014.120
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	24.527.840.498	17.413.212.340
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(361.374.449)	(5.122.446.659)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.000.115.749</b>	<b>1.533.507.454</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	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		21.763.365	21.763.366
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>1.968.143.046.948</b>	<b>1.860.138.747.478</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.014.500.000</b>	<b>1.309.025.000</b>
1.	Phải thu dài hạn khác	216	7	1.014.500.000	1.309.025.000
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.950.549.689</b>	<b>2.515.106.359</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	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	12	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)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>82.546.083.828</b>	<b>14.721.378.014</b>
	- 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)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>40.584.251.404</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	40.584.251.404
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>1.840.143.486.750</b>	<b>1.798.399.234.190</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.700.033.486.750	1.550.425.234.190
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		140.110.000.000	140.110.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	107.864.000.000
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.488.426.681</b>	<b>2.609.752.511</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	3.488.426.681	2.609.752.511
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>		<b>270</b>		<b>3.046.829.033.269</b>	<b>2.536.847.366.652</b>

**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	31/12/2017	01/01/2017
1		2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>202.129.422.780</b>	<b>148.335.935.543</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>156.784.966.330</b>	<b>148.200.803.543</b>
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	15	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	16	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	17	194.713.261	360.817.756
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	123.121.918.268	118.316.572.252
9.	Quý khen thưởng, phúc lợi	322		4.800.247.746	5.550.750.737
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>45.344.456.450</b>	<b>135.132.000</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337	17	11.488.029.950	135.132.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	33.856.426.500	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>		<b>2.844.699.610.489</b>	<b>2.388.511.431.109</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>2.844.699.610.489</b>	<b>2.388.511.431.109</b>
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.	Quý 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 kỳ trước	421a		128.850.236.482	26.195.152.869
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		97.614.401.880	102.655.083.613
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>		<b>440</b>		<b>3.046.829.033.269</b>	<b>2.536.847.366.652</b>



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Phan Thị Hòa

Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương

Người lập biểu

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

**MẪU SỐ B 2a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	20	31.438.716.543	2.913.471.374	47.083.269.477	19.915.492.380
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		31.438.716.543	2.913.471.374	47.083.269.477	19.915.492.380
4. Giá vốn hàng bán	11	21	27.952.235.583	1.389.257.311	32.790.838.837	9.330.348.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		3.486.480.960	1.524.214.063	14.292.430.640	10.585.144.065
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	25.226.141.275	29.620.447.583	129.213.439.849	209.245.065.395
7. Chi phí tài chính	22	23	(833.469.928)	23.273.718.790	2.043.883.816	62.797.975.208
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		2.678.664.908	7.106.682.488	13.667.482.587	42.964.191.127
8. Chi phí bán hàng	25	24	420.836.068	-	420.836.068	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	8.840.056.782	8.357.648.942	22.872.640.343	27.840.977.855
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22) - 25 - 26)	30		20.285.199.313	(486.706.086)	118.168.510.262	129.191.256.397
11. Thu nhập khác	31		-	9.110.606	108.352.211	9.110.606
12. Chi phí khác	32		-	9.305.837	6.000.000	1.173.613.924
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	(195.231)	102.352.211	(1.164.503.318)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.285.199.313	(486.901.317)	118.270.862.473	128.026.753.079
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	3.914.787.313	(531.437.700)	20.656.460.593	25.371.669.466
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		16.370.412.000	44.536.383	97.614.401.880	102.655.083.613



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám Đốc

Phan Thị Hòa  
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	118.270.862.473	128.026.753.079
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	2.539.293.844	1.148.522.996
- Các khoản dự phòng	3	(17.850.749.662)	13.452.757.417
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(105.177.497.537)	(128.436.675.723)
- Chi phí lãi vay	6	13.667.482.587	42.964.191.127
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	11.449.391.705	57.155.548.896
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(13.284.595.483)	(5.420.595.840)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>82.166.623.805</b>	<b>(208.491.981.995)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(68.246.614.107)	(20.426.200.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn 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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(482.660.296.004)</b>	<b>66.654.740.221</b>
<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	358.584.777.500	
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	3.730.487.984.785	6.131.867.747.938
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.691.826.212.269)	(6.595.435.018.642)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>397.246.550.016</b>	<b>(463.567.270.704)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(3.247.122.183)</b>	<b>(605.404.512.478)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3.396.763.225</b>	<b>608.801.275.703</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>149.641.042</b>	<b>3.396.763.225</b>



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Tổng Giám Đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2018

Phan Thị Hòa  
Kế toán trưởng

Ninh Thị Phương  
Người lập biểu

**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 31/12/2017 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
		%	%	
<b>Công ty con</b>				
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam	Tp. Hà Nội	100%	100%	Xuất nhập khẩu các mặt hàng nông sản
- Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ	T.p Cần Thơ	56,69%	56,69%	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long	Tỉnh Vĩnh Long	71,09%	71,09%	Kinh doanh dược phẩm, thiết bị y tế
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	Tp. Hà Nội	99,00%	99,00%	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.*

**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.

**Các bên liên quan**

Các bên được xác định là bên liên quan của Công ty trong kỳ bao gồm:

- Công ty con: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại F.I.T Việt Nam, Công ty Cổ phần Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ, Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T và Công ty Cổ phần Dược phẩm Cửu Long.
- Các công ty con cấp 2: Công ty Liên doanh sản xuất kinh doanh XNK Dược phẩm và trang thiết bị Y tế; Công ty TNHH MTV Dược phẩm Mê Kông; Công ty TNHH MTV dược phẩm VPC; Công ty Cổ phần dược phẩm Benovas; Công ty Cổ phần thiết bị y tế Benovas; Công ty Cổ phần chế biến Thực phẩm Xuất khẩu Miền Tây; Công ty Cổ phần hạt giống TSC; Công ty Cổ phần F.I.T Consumer; Công ty Cổ phần Giống Cây Trồng Nông Tín; Công ty Cổ phần Westfood Hậu Giang; Công ty CP Thuốc Ung Thư Benovas
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dũng Tâm: Có mối quan hệ trong thành viên Ban Lãnh đạo;
- Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

**3. 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.

**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.*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Công cụ tài chính (Tiếp theo)*****Ghi nhận ban đầu (Tiếp theo)***

*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, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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.

**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 trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***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 khác.

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.

**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.*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản 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, tổn 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.

***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.

**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 tương 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:

(Số năm sử dụng)

Phương tiện vận tải	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2-3
Nhà cửa, vật kiến trúc	25-50

**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.*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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 - 50 năm.

**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.

**Nợ phải trả**

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả khách hàng, nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

**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

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.

**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.*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia

**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 phươg 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.

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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</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
<b>Cộng</b>	<b><u>149.641.042</u></b>	<b><u>3.396.763.225</u></b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,  
P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, Hà Nội

**MÃU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2017				01/01/2017			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>1.097.869.948</b>	<b>1.097.869.948</b>	-	<b>107.708.403.610</b>	<b>94.618.726.158</b>	-	<b>13.089.677.452</b>	<b>13.089.677.452</b>
+ Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết	1.097.869.948	1.097.869.948	-	107.708.403.610	94.618.726.158	-	13.089.677.452	13.089.677.452
- CP Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.097.859.948	1.097.859.948	-	-	-	-	-	-
- CP Công ty CP Phân bón đầu k hí Cà Mau	-	-	-	57.801.778.809	48.082.884.500	-	9.718.894.309	9.718.894.309
- CP Công ty CP Dịch Vụ Kỹ Thuật Dầu Khí	-	-	-	18.015.983.143	14.645.200.000	-	3.370.783.143	3.370.783.143
- CP Công ty CP Tập Đoàn Hòa Phát	-	-	-	16.648.371.154	16.648.371.154	-	-	-
- CP Công ty cổ phần FPT	-	-	-	15.242.260.504	15.242.260.504	-	-	-
- Đối tượng khác	10.000	10.000	-	10.000	10.000	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,  
P.Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>1.030.772.776.078</b>	<b>1.030.772.776.078</b>	<b>665.055.776.078</b>	<b>665.055.776.078</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.030.772.776.078</b>	<b>1.030.772.776.078</b>	<b>557.191.776.078</b>	<b>557.191.776.078</b>
- 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
<i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Hoa Sen Việt Nam</i>	<i>421.086.000.000</i>	<i>421.086.000.000</i>	-	-
<i>Công ty Cổ Phần FIT Cosmetics</i>	<i>33.411.632.350</i>	<i>33.411.632.350</i>	<i>32.551.632.350</i>	<i>32.551.632.350</i>
<i>Công ty cổ phần Today Cosmetics</i>	<i>9.200.000.000</i>	<i>9.200.000.000</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>3.500.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần FIT Consumer</i>	<i>4.500.000.000</i>	<i>4.500.000.000</i>	-	-
+ Khoản đầu tư vào cá nhân	215.143.728	215.143.728	201.140.143.728	201.140.143.728
<i>Thái Minh Hoàng</i>	-	-	<i>28.764.000.000</i>	<i>28.764.000.000</i>
<i>Đỗ Thị Hoàng Yến</i>	-	-	<i>67.680.000.000</i>	<i>67.680.000.000</i>
<i>Thái Quang Huy</i>	-	-	<i>51.606.000.000</i>	<i>51.606.000.000</i>
<i>Nguyễn Bích Hà Nguyễn</i>	-	-	<i>52.875.000.000</i>	<i>52.875.000.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>215.143.728</i>	<i>215.143.728</i>	<i>215.143.728</i>	<i>215.143.728</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107.864.000.000</b>	<b>107.864.000.000</b>
- Các khoản đầu tư khác	-	-	107.864.000.000	107.864.000.000
<b>Đỗ Thế Cao</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107.864.000.000</b>	<b>107.864.000.000</b>

**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- Thanh Xuân; 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN F.I.T**

Tầng 5, tòa Times Tower - HACCC1 Complex Building, số 35 Lê Văn Lương,  
P.Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**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.*

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (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%.

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư tài chính dài hạn	1.840.143.486.750	1.840.143.486.750	1.690.535.234.190	1.690.535.234.190
- Đầu tư vào công ty con	1.700.033.486.750	1.700.033.486.750	1.550.425.234.190	1.550.425.234.190
+ Công ty Cổ Phần Vật Tư Kỳ Thuật Nông Nghiệp Cần Thơ	880.593.089.954	880.593.089.954	880.593.089.954	880.593.089.954
+ Công ty Cổ phần Dược Phẩm Cửu Long	620.440.396.796	620.440.396.796	519.702.144.236	519.702.144.236
+ Công ty TNHH XNK và Thương Mại F.I.T Việt Nam	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản F.I.T	99.000.000.000	99.000.000.000	50.130.000.000	50.130.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	140.110.000.000	140.110.000.000	140.110.000.000	140.110.000.000
+ Công ty Cổ Phần FIT Consumer	140.110.000.000	140.110.000.000	140.110.000.000	140.110.000.000
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.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
	%	%	%	%
<b>Công ty con</b>				
- 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.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>9.660.210.613</b>	<b>99.436.958</b>	<b>3.840.066.458</b>	<b>99.436.958</b>
- Công ty Cổ Phần Dược Phẩm Cửu Long	5.958.656.736	-	200.000.000	-
- Công ty Cổ Phần FIT Cosmetics	1.582.939.240	-	175.040.500	-
- Công ty Cổ phần phát triển Kico	612.970.168	-	-	-
- Công ty cổ phần chứng khoán Đại Nam	473.678.700	-	-	-
- Công ty cổ phần nước khoáng Khánh Hòa - FIT Beverage	-	-	3.140.589.000	-
- Đối tượng khác	1.031.965.769	99.436.958	324.436.958	99.436.958

**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. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự Phòng	Giá trị	Dự Phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>24.527.840.498</b>	<b>46.793.763</b>	<b>17.413.212.340</b>	<b>1.238.315.518</b>
+ 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 TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.077.643.553	-	1.344.888.888	-
- Công ty tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	2.476.527.777	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	954.000.002	-	594.000.000	-
- Các đối tượng khác	336.111.110	-	335.833.332	-
+ Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	5.310.938.665	-	7.252.808.563	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	-
- Đỗ Thế Cao	-	-	4.110.862.222	-
- Các đối tượng khác	430.388.058	-	1.545.654.167	1.238.315.518
+ Tạm ứng	102.979.963	-	63.043.257	-
+ Ký quỹ, ký cược	28.800.000	-	24.400.000	-
+ Phải thu khác	46.793.763	46.793.763	77.266.077	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.014.500.000</b>	<b>-</b>	<b>1.309.025.000</b>	<b>-</b>
+ Ký cược, ký quỹ	1.014.500.000	-	1.309.025.000	-

Ghi chú: (i) Phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư chủ yếu là trích trước lãi của các hợp đồng hợp tác đầu tư.

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>8.838.906.842</b>	<b>3.837.014.120</b>
- 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.

**9. NỢ QUÁ HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>1/ Phải thu của khách hàng</b>	<b>99.436.958</b>	-	<b>99.436.958</b>	-
Công ty CP chứng khoán Hòa Bình	45.536.958	-	45.536.958	-
Trịnh Xuân Sơn	53.900.000	-	53.900.000	-
<b>2/ Phải thu khác</b>	<b>46.793.763</b>	-	<b>1.490.756.847</b>	<b>252.441.266</b>
Đào Anh Tuấn	-	-	1.490.756.847	252.441.266
Nguyễn Trương Ban	46.793.763	-	-	-
<b>3/ Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>215.143.728</b>	-	-	-
Nguyễn Trương Ban	215.143.728	-	-	-
<b>4/ Trả trước cho người bán</b>	-	-	<b>3.784.694.120</b>	-
Đào Anh Tuấn	-	-	3.784.694.120	-
<b>Cộng</b>	<b>361.374.449</b>	-	<b>5.374.887.925</b>	<b>252.441.266</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>64.930.583</b>	<b>341.541.502</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.076.667	7.741.667
Các khoản khác	48.853.916	333.799.835
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.488.426.681</b>	<b>2.609.752.511</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.011.886.008	258.874.310
Các khoản khác	1.476.540.673	2.350.878.201

**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.

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	3.737.600.000	152.709.091	3.890.309.091
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.547.261.029		5.467.868.348	21.015.120.377
Tại ngày cuối kỳ	<b>15.547.261.029</b>	<b>3.737.600.000</b>	<b>5.620.577.439</b>	<b>24.905.438.468</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	1.376.481.717	107.134.091	1.483.615.808
- Khấu hao trong kỳ	174.545.561	622.933.332	539.139.736	1.336.618.629
Tại ngày cuối kỳ	<b>174.545.561</b>	<b>1.999.415.049</b>	<b>646.273.827</b>	<b>2.820.234.437</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	2.361.118.283	45.575.000	2.406.693.283
Tại ngày cuối kỳ	<b>15.372.715.468</b>	<b>1.738.184.951</b>	<b>4.974.303.612</b>	<b>22.085.204.031</b>

Nguyên giá Tài sản cố định cuối kỳ 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 là 91.326.208.114 đồng

**12. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	-	205.700.000	205.700.000
- Mua trong kỳ	18.825.345.650	-	18.825.345.650
Tại ngày Cuối kỳ	<b>18.825.345.650</b>	<b>205.700.000</b>	<b>19.031.045.650</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	-	97.286.924	97.286.924
- Khấu hao trong kỳ	-	68.413.068	68.413.068
Tại ngày Cuối kỳ	-	<b>165.699.992</b>	<b>165.699.992</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày Đầu kỳ	-	108.413.076	108.413.076
Tại ngày Cuối kỳ	<b>18.825.345.650</b>	<b>40.000.008</b>	<b>18.865.345.658</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 18.825.345.650 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.***13. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

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

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	-	40.584.251.404
Dự án 2.6 Lê Văn Lương	-	40.584.251.404

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2017 VND
<b>Phải nộp</b>				
- 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
<b>Cộng</b>	<b>20.641.736.324</b>	<b>22.144.466.825</b>	<b>31.006.692.545</b>	<b>11.779.510.604</b>

**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.

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.856.695.374</b>	<b>668.163.284</b>
- Trích trước chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	11.692.540.118	-
- Trích trước chi phí lãi tiền vay	909.597.501	115.806.694
- Chi phí phải trả khác	1.254.557.755	552.356.590

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>194.713.261</b>	<b>360.817.756</b>
- 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 khác	19.585.075	74.659.402
<b>b) Dài hạn</b>	<b>11.488.029.950</b>	<b>135.132.000</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.488.029.950	135.132.000
- Các khoản phải trả về Hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
<i>Công ty CP Phát triển bất động sản DPV</i>	<i>10.000.000.000</i>	
<b>Cộng</b>	<b>11.682.743.211</b>	<b>495.949.756</b>

**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.*

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn (i)</b>	<b>112.704.556.268</b>	<b>112.704.556.268</b>	<b>3.684.013.190.769</b>	<b>118.316.572.252</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>112.704.556.268</b>	<b>112.704.556.268</b>	<b>3.684.013.190.769</b>	<b>118.316.572.252</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	51.670.542.024	51.670.542.024	3.130.417.255.587	118.316.572.252
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	40.028.408.384	40.028.408.384	440.797.392.227	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	-
- Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam	997.884.341	997.884.341	-	997.884.341
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	7.721.519	7.721.519	72.798.542.955	72.806.264.474
<b>b) Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>10.417.362.000</b>	<b>10.417.362.000</b>	<b>-</b>	<b>10.417.362.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á-Sở giao dịch	10.417.362.000	10.417.362.000	-	10.417.362.000
<b>c) Vay dài hạn</b>	<b>33.856.426.500</b>	<b>33.856.426.500</b>	<b>18.230.383.500</b>	<b>52.086.810.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á-Sở giao dịch (ii)	33.856.426.500	33.856.426.500	18.230.383.500	52.086.810.000

Ghi chú:

(i) Các khoản vay có tài sản đảm bảo là các hợp đồng tiền gửi số: 11/2017/HĐTG.TX-XC số tiền 130 tỷ, 273/2017/HĐTG.TX-XC số tiền 100 tỷ, 114704881/2017/HĐTG/PB-F.I.T, số tiền 41.36 tỷ, 01300916VCB-FIT số tiền 20 tỷ, 088150917001/2017/MIB-FIT số tiền 30 tỷ, 01/FIT/HĐTG/2017 số tiền 1 tỷ

(ii) Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số REF1631600086/HĐTD 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 suất 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 HACC1 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.

**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.*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của 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	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2016</b>	<b>1.792.124.770.000</b>	<b>14.805.156.176</b>	<b>8.490.566.038</b>	<b>886.852.413</b>	<b>175.736.441.576</b>	<b>1.992.043.786.203</b>			
- Tăng vốn trong kỳ	-	8.490.566.038	-	-	-	8.490.566.038			
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	102.655.083.613			
- Trái phiếu chuyển đổi (Giá trị quyền chọn cổ phiếu)	300.000.000.000	-	-	-	-	300.000.000.000			
- Phát hành cổ phiếu chia cổ tức	143.364.850.000	-	-	-	(143.364.850.000)	(8.501.566.038)			
- Giảm vốn trong kỳ	-	(11.000.000)	(8.490.566.038)	-	-	(6.176.438.707)			
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-			
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>2.235.489.620.000</b>	<b>23.284.722.214</b>	<b>-</b>	<b>886.852.413</b>	<b>128.850.236.482</b>	<b>2.388.511.431.109</b>			
- Tăng vốn trong kỳ (i)	311.812.850.000	46.771.927.500	-	-	-	358.584.777.500			
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	57.614.401.880	97.614.401.880			
- Giảm khác	-	(11.000.000)	-	-	-	(11.000.000)			
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>70.045.649.714</b>	<b>-</b>	<b>886.852.413</b>	<b>226.464.638.362</b>	<b>2.844.699.610.489</b>			

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.

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

Đến ngày 31/12/2017, tình hình tăng giảm vốn điều lệ, thặng dư vốn cổ phần của Công ty như sau:

	Tại ngày 01/01/2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 31/12/2017
	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 phần	23.284.722.214	46.771.927.500	11.000.000	70.045.649.714
<b>Cộng</b>	<b>2.258.774.342.214</b>	<b>358.584.777.500</b>	<b>11.000.000</b>	<b>2.617.348.119.714</b>

**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**

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>2.547.302.470.000</b>	<b>2.235.489.620.000</b>
- Vốn góp đầu kỳ	2.235.489.620.000	1.792.124.770.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	311.812.850.000	443.364.850.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.547.302.470.000	2.235.489.620.000

Vốn góp tăng trong năm bao gồm 31.181.285 cổ phiếu tăng do phát hành cho cổ đông chiến lược theo nghị quyết của HĐQT số 30/2016/NQ-HDQT ngày 28/10/2016, tương đương 311.812.850.000 đồng.

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
	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
- Cổ phiếu phổ thông	254.730.247	223.548.962
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	254.730.247	223.548.962
- Cổ phiếu phổ thông	254.730.247	223.548.962
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**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.*

**20. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	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
<b>Cộng</b>	<b>47.083.269.477</b>	<b>19.915.492.380</b>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>47.083.269.477</b>	<b>19.915.492.380</b>

**21. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng	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
<b>Cộng</b>	<b>32.790.838.837</b>	<b>9.330.348.315</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	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
<b>Cộng</b>	<b>129.213.439.849</b>	<b>209.245.065.395</b>

**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.

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	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
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(14.796.687.652)	-
- Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.890.366.444	13.089.677.452
- Chi phí tài chính khác	1.282.722.437	6.602.753.239
<b>Cộng</b>	<b>2.043.883.816</b>	<b>62.797.975.208</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí quảng cáo, dịch vụ mua ngoài	420.836.068	-
<b>Cộng</b>	<b>420.836.068</b>	<b>-</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
	VND	VND
- Chi phí nhân công	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
- 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
- Chi phí khác	3.394.314.810	2.446.623.726
<b>Cộng</b>	<b>22.872.640.343</b>	<b>27.840.977.855</b>

**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.

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (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
<b>Cộng</b>	<b>29.991.859.616</b>	<b>29.954.108.011</b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (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
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>103.282.302.971</b>	<b>126.858.347.327</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>20.656.460.593</b>	<b>25.371.669.466</b>

**28. 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%.

	31/12/2017	01/01/2017
	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
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0,06</b>	<b>0,05</b>

**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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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.

**Các loại công cụ tài chính**

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.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
- 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
<b>Cộng</b>	<b>1.206.971.463.730</b>	<b>920.621.122.600</b>	<b>1.206.971.463.730</b>	<b>920.621.122.600</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
- 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
<b>Cộng</b>	<b>183.207.457.021</b>	<b>120.193.444.409</b>	<b>183.207.457.021</b>	<b>120.193.444.409</b>

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.

**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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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.

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 trợ 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.

**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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>			
- 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
<b>Cộng</b>	<b>1.065.846.963.730</b>	<b>141.124.500.000</b>	<b>1.206.971.463.730</b>
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>			
- 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
<b>Cộng</b>	<b>137.863.000.571</b>	<b>45.344.456.450</b>	<b>183.207.457.021</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>927.983.963.159</b>	<b>95.780.043.550</b>	<b>1.023.764.006.709</b>
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>			
- 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
<b>Cộng</b>	<b>671.338.097.600</b>	<b>249.283.025.000</b>	<b>920.621.122.600</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>			
- 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
<b>Cộng</b>	<b>120.058.312.409</b>	<b>135.132.000</b>	<b>120.193.444.409</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>551.279.785.191</b>	<b>249.147.893.000</b>	<b>800.427.678.191</b>

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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



**Nguyễn Thị Minh Nguyệt**

**Tổng Giám Đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2018

**Phan Thị Hòa**

**Kế toán trưởng**

**Ninh Thị Phương**

**Người lập biểu**