

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T
17 THỀ GIAO, LÊ ĐẠI HÀNH, HAI BÀ TRUNG, HÀ NỘI
MST: 0102182140

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2013

GỒM CÁC BIỂU:

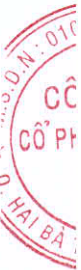
- 1. Bảng cân đối kế toán**
- 2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
- 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**
- 4. Thuyết minh báo cáo tài chính**

HÀ NỘI 10/2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 3 năm 2013
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2013	Tại ngày 01/01/2013
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	TÀI SẢN				
A	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1,106,307,465,308	1,689,682,570,770
I	I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		3,480,156,809	870,992,951
1	1. Tiền	111	4	3,480,156,809	870,992,951
2	2. Các khoản tương đương tiền	112			
II	II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120	5	1,017,162,849,719	1,588,801,123,526
1	1. Đầu tư ngắn hạn	121		1,017,947,590,721	1,588,801,123,526
2	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*) (2)	129		(784,741,002)	
III	III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN	130		84,107,682,488	95,377,418,233
1	1. Phải thu của khách hàng	131		24,998,126,838	40,730,727,411
2	2. Trả trước cho người bán	132		4,284,053,620	19,808,084,420
3	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5	5. Các khoản phải thu khác	135	6	54,893,063,117	34,892,506,402
6	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(67,561,087)	(53,900,000)
IV	IV. HÀNG TỒN KHO	140		-	-
1	1. Hàng tồn kho	141			
2	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V	V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		1,556,776,292	4,633,036,060
1	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		239,546,306	1,453,290,290
2	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,300,529,986	3,079,717,770
3	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4	4. Tài sản ngắn hạn khác	158		16,700,000	100,028,000
B	B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		204,139,890,880	176,237,543,107
I	I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	-
1	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3	3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4	4. Phải thu dài hạn khác	218			
5	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II	II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		10,185,890,538	10,986,144,737
1	1. TSCĐ hữu hình	221	7	10,185,890,538	10,986,144,737
-	- Nguyên giá	222		12,004,192,721	13,203,736,611
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,818,302,183)	(2,217,591,874)
2	2. TSCĐ thuê tài chính	224			
-	- Nguyên giá	225			
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3	3. TSCĐ vô hình	227			

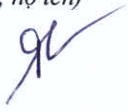


-	- Nguyên giá	228			
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
4	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
III	III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240	8	27,024,760,975	17,490,430,971
-	- Nguyên giá	241		27,534,014,364	17,968,775,679
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(509,253,389)	(478,344,708)
IV	IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		165,652,656,667	146,152,656,667
1	1. Đầu tư vào công ty con	251			
2	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	24,375,000,000	27,235,000,000
3	3. Đầu tư dài hạn khác	258	10	141,277,656,667	118,917,656,667
4	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
V	V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		1,276,582,700	1,608,310,732
1	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1,264,532,700	1,606,310,732
2	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3	3. Tài sản dài hạn khác	268		12,050,000	2,000,000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1,310,447,356,188	1,865,920,113,877
	NGUỒN VỐN				
A	A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1,133,298,032,824	1,706,066,401,323
I	I. NỢ NGẮN HẠN	310		1,061,672,226,011	1,634,389,713,837
1	1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	978,920,209,673	1,541,853,115,789
2	2. Phải trả người bán	312		17,141,323,668	17,328,997,548
3	3. Người mua trả tiền trước	313		575,502,204	610,631,517
4	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	6,065,412,908	1,400,709,250
5	5. Phải trả người lao động	315		328,053,588	298,615,449
6	6. Chi phí phải trả	316	14	52,269,514,419	67,406,195,336
7	7. Phải trả nội bộ	317			
8	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	6,114,459,551	5,491,448,948
10	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		257,750,000	
II	II. NỢ DÀI HẠN	330		71,625,806,813	71,676,687,486
1	1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2	2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3	3. Phải trả dài hạn khác	333		759,119,327	
4	4. Vay và nợ dài hạn	334	16	70,866,687,486	71,676,687,486
5	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7	7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8	8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		177,149,323,364	159,853,712,554
I	I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	17	177,149,323,364	159,853,712,554
1	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150,000,000,000	150,000,000,000
2	2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3	3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4	4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7	7. Quỹ đầu tư phát triển	417		200,000,000	
8	8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
9	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10	10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		26,949,323,364	9,853,712,554
11	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			

II	II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430			-	-
1	1. Nguồn kinh phí	432				
2	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433				
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440			1,310,447,356,188	1,865,920,113,877

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Vũ Thị Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Trần Thị Mai Hương



Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Thị Minh Nguyệt

T
T
T
T

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	11,616,357,483	4,340,976,818	34,611,591,645	15,217,892,364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10					
4. Giá vốn hàng bán	11	19	11,616,357,483	4,340,976,818	34,611,591,645	15,217,892,364
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		953,587,533	4,173,545,377	18,677,269,790	8,376,057,031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	10,662,769,950	167,431,441	15,934,321,855	6,841,835,333
7. Chi phí tài chính	22	21	49,662,031,338	29,287,480,822	164,600,881,793	107,850,775,589
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37,442,738,903	25,387,522,100	151,677,353,846	109,373,453,027
8. Chi phí bán hàng	24		37,434,265,646	23,803,843,553	141,004,452,418	75,964,364,195
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		559,684,430	645,554,830	645,554,830	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		1,931,415,700	2,022,218,452	4,809,385,742	5,811,511,871
11. Thu nhập khác	31		20,390,962,255	2,045,171,711	23,402,909,230	(492,353,976)
12. Chi phí khác	32		17,050,000	1,300	1,194,742,782	1,300
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		17,050,000	576,161	526,240,911	1,681,467
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17,050,000	(574,861)	668,501,871	(1,680,167)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	20,408,012,255	2,044,596,850	24,071,411,101	(494,034,143)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5,114,581,308		6,059,160,397	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15,293,430,947	2,044,596,850	18,012,250,704	(494,034,143)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2013

Tổng Giám đốc
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T
Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Trần Thị Mai Hương

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Vũ Thị Trà My

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: Việt Nam đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		61,934,414,652	245,019,685,364
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ				
- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ [A]	02		(20,029,061,380)	(1,367,300,665,779)
- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ [B]	03			
3. Tiền chi trả cho người lao động	04		(2,908,938,215)	(2,448,697,704)
4. Tiền chi trả lãi	05		(136,356,032,465)	(98,988,872,249)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	06		(1,811,507,913)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	08		16,009,635,561	122,486,281,499
7. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	09		(6,683,851,016)	(110,436,426,388)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	10		(89,845,340,776)	(1,211,668,695,257)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11,554,032,046)	(6,873,359,100)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22			
- Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác			12,920,360,000	1,805,612,712
- Tiền chi liên quan đến t/lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(43,850,000,000)	(456,939,936,697)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		622,030,542,139	783,465,957,958



5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(39,700,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị	26		10,000,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		126,888,342,355	78,231,006,451
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		676,735,212,448	399,689,281,324
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			40,000,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		300,000,000,000	1,197,851,288,556
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(884,280,707,814)	(427,886,770,818)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(584,280,707,814)	809,964,517,738
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =	50		2,609,163,858	(2,014,896,195)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		870,992,951	2,882,313,975
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
- Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá				
- Lỗ do đánh giá chênh lệch tỷ giá				
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3,480,156,809	867,417,780

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Vũ Thị Trà My

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Trần Thị Mai Hương

M.S.D.N.: 0102182140
Tổng giám đốc
 (Ký, họ tên, đóng dấu)
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
F.I.T
 Q. HAI BÀ TRƯNG, TP. HÀ NỘI



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2013

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

- Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh: Tư vấn đầu tư
- Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2013 là 53 người

- Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Dịch vụ cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- 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;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác...

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.

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.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là Nhật ký chung.

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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban 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, các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ 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. Công nợ 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, các khoản vay.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

Ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo nguyên giá

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp giá đích danh

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp dự phòng giảm giá hàng tồn kho: trên cơ sở chênh lệch giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Dự phòng phải thu khó đòi

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

Đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn của Công ty bao gồm các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn khác.

Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn được hạch toán theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu.

TP

Trong quý 1/2013, Công ty đã bán khoản đầu tư vào công ty liên kết – Công ty CP xây dựng dân dụng công nghiệp PVV.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phần với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty cổ phần, các khoản cho vay và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn khi vốn góp thực tế của Công ty tại các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tỷ lệ trích lập dựa trên tỷ lệ giữa số vốn đầu tư của công ty mẹ và tổng số vốn góp thực tế của các bên vào các đơn vị này

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:

	Năm 2013 (Số năm sử dụng)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 46
Phương tiện vận tải	5 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5
Tài sản cố định khác	5

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng 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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 45 - 46 năm.

Bất động sản đầu tư được bán thanh lý trong quý 1/2013 và mua lại vào tháng 9/2013 do gặp vướng mắc trong thủ tục chuyển nhượng.

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 và giá trị tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn theo thông tư 45/2013/TT-BTC. 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.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí thực tế phát sinh không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh

lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi sổ bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả trong năm là các chi phí trích trước về lãi phải trả cho các hợp đồng Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân.

Chi phí đi vay

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

Ghi nhận doanh thu

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;
- 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.

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu cho thuê văn phòng do khách hàng trả trước tiền thuê.

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tại quỹ	22.582.065	480.906.071
Tiền gửi ngân hàng	3.457.574.744	390.086.880
	<u>3.480.156.809</u>	<u>870.992.951</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư ngắn hạn	1.017.947.590.721	1.588.801.123.526
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, trong đó:	9.436.970.000	338.206.476.587



- Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết	9.436.970.000	20.733.294.000
- Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết	-	317.473.182.587
Đầu tư ngắn hạn khác	1.008.510.620.721	1.250.594.646.939
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(784.741.002)	-
	1.017.162.849.719	1.588.801.123.526

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khoản lãi dự thu các hợp đồng hợp tác đầu tư	53.716.594.362	33.715.383.647
Phải thu khoản cổ tức được chia		-
Tạm hạch toán tiền thuế GTGT chưa có hóa đơn	1.176.468.755	1.177.122.755
	54.893.063.117	34.892.506.402

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	8.998.585.714	3.573.811.387	607.244.752	24.094.758	13.203.736.611
Mua sắm mới			54.534.546		54.534.546
BDSĐT chuyển sang	209.587.916				209.587.916
Thanh lý trong kỳ		(809.601.387)			(809.601.387)
Do phân loại lại (i)			(629.970.207)	(24.094.758)	(654.064.965)
Tại ngày 30/09/2013	9.208.173.630	2.764.210.000	31.809.091	-	12.004.192.721
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	195.621.432	1.556.325.881	461.058.788	4.585.773	2.217.591.874
Khấu hao trong kỳ	149.447.481	197.394.055	29.838.505	2.007.895	378.687.936
BDSĐT chuyển sang	1.220.649				1.220.649
Thanh lý trong kỳ		(283.360.476)			(283.360.476)
Do phân loại lại (i)			(408.834.306)	(6.593.668)	(415.427.974)
Giảm khác			(80.409.826)		(80.409.826)
Tại ngày 30/09/2013	346.289.562	1.470.359.460	1.653.161	-	1.818.302.183
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	8.802.964.282	2.017.485.506	146.185.964	19.508.985	10.986.144.737
Tại ngày 30/09/2013	8.861.884.068	1.293.850.540	30.155.930	-	10.185.890.538

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị: VND
	Nhà cửa, Vật kiến trúc
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	17.968.775.679
Tăng trong kỳ (bao gồm cả phần chuyển từ TSCĐ sang)	24.631.046.652
Giảm trong kỳ – Thanh lý, nhượng bán	(15.065.807.967)
Tại ngày 30/09/2013	27.534.014.364
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	478.344.708
Tăng trong kỳ	293.626.783
Giảm trong năm	(262.718.102)
Tại ngày 30/09/2013	509.253.389
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2013 (trình bày lại)	17.490.430.971
Tại ngày 30/09/2013	27.024.760.975

9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	30/09/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Công ty cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	-	-	1.000.000	10.000.000.000
Công ty TM sản xuất và DV Sao Nam	370.758	12.235.000.000	370.758	12.235.000.000
Công ty CP Minh Hào Việt Nam (mua CP tăng vốn và mua thêm CP của Minh Hào)	1.214.000	12.140.000.000	500.000	5.000.000.000
	1.584.758	24.375.000.000	1.870.758	27.235.000.000

10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Góp vốn vào Công ty CP Tập đoàn FIT	53.000.000.000	30.640.000.000
Đầu tư dài hạn khác	88.277.656.667	88.277.656.667
	141.277.656.667	118.917.656.667

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/09/2013
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	1.606.310.732	211.568.220
Phát sinh tăng	238.709.059	1.564.528.985
Kết chuyển vào chi phí	580.487.091	167.028.566
Số dư cuối kỳ	1.264.532.700	1.609.068.639

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty CP đầu tư PV2	2.163.377.000	2.470.990.785
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	527.136.000.000	377.136.000.000
Công ty tài chính cổ phần Vinaconex – Viettel	-	300.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Phú Gia	165.485.000.000	165.485.000.000
Công ty CP phát triển Thành Phố Xanh	21.116.666.700	-
Công ty TNHH MTV VINPEARL	-	300.000.000.000
Công ty CP đầu tư Mặt Trời Mộc	150.000.000.000	-
Ecocons Hà Nội	111.841.384.722	395.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	177.781.251	711.125.004
Các đối tượng khác	1.000.000.000	1.050.000.000
	978.920.209.673	1.541.853.115.789

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.059.160.397	1.394.868.019
Thuế thu nhập cá nhân	6.252.511	5.841.231
	6.065.412.908	1.400.709.250

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả phản ánh số dư chi phí trích trước về lãi phải trả đến 30/09/2013 của các hợp đồng Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân với số tiền 52.269.514.419 đồng (tại 01/01/2013 là 67.406.195.336 đồng).

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả BHXH, BHYT, KPCĐ	151.561.694	66.785.765
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam	5.900.000.000	5.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	62.897.857	424.663.183
	6.114.459.551	5.491.448.948

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Lê Trọng Tấn	866.687.486	866.687.486
Công ty CP đầu tư XD Vinaconex - PVC	70.000.000.000	70.000.000.000
Vay dài hạn cá nhân	-	810.000.000
	70.866.687.486	71.676.687.486

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

Đơn vị: VND

	Vốn điều lệ VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Quý đầu tư phát triển VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2013	150.000.000.000	9.853.712.554		159.853.712.554
Góp vốn trong kỳ	-	-		-
Lãi trong kỳ	-	18.012.250.704		18.012.250.704
Chênh lệch thuế TNDN do loại chỉ quyết toán		(416.639.894)		(416.639.894)
Phân phối trong kỳ		(500.000.000)	200.000.000	(300.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2013	150.000.000.000	26.949.323.364	200.000.000	177.149.323.364

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.282.371.117	-
Doanh thu tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	629.115.362	225.907.402
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	298.284.134	-
Doanh thu khác	295.099.380	4.115.069.416
Doanh thu nội bộ	111.487.490	
	11.616.357.483	4.340.976.818

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	578.715.589	323.173.934
Giá vốn tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	65.793.947	43.776.789
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	132.156.417	
Giá vốn kinh doanh khác	65.434.090	3.806.594.654
Giá vốn tiêu dùng nội bộ	111.487.490	
	953.587.533	4.173.545.377

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	40.320.735.538	872.001.032
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	-	28.380.755.790
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.295.800	-
Doanh thu tài chính khác	9.300.000.000	34.724.000
	49.662.031.338	29.287.480.822

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Chi phí lãi vay	37.434.265.646	23.803.843.553
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn		1.572.127.708
Chi phí tài chính khác	8.473.257	11.550.839
	37.442.738.903	25.387.522.100

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3/2013 VND	31/12/2012 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	20.408.012.255	10.690.804.904
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	50.312.975	(2.770.189.163)
Trừ: khoản chuyển lỗ năm 2012		(2.696.110.548)
Trừ: Doanh thu không chịu thuế	(41.295.800)	(263.799.619)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	91.608.775	189.721.004
Thu nhập chịu thuế	20.458.325.230	7.920.615.741
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.114.581.308	1.980.153.935

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2013

NGƯỜI LẬP

Vũ Thị Trà My

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Mai Hương



TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
F.I.T

Nguyễn Thị Minh Nguyệt