



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Trung Phương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19/01/2013
Ông Nguyễn Văn Sang	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 19/01/2013
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19/01/2013
Ông Dương Minh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19/01/2013
Bà Bùi Thanh Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19/01/2013
Ông Phạm Công Sinh	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Trung Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/01/2013

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Số: 016 /VACO/BCKT.NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư F.I.T

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư F.I.T (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 03/03/2014, từ trang 3 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Minh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0294-2013-156-1



Nguyễn Phương Lan
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0917-2013-156-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014

54685
ÔNG
NHIỆM
ỀM TO
AC
- T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01-DN

Đơn vị tính: VNĐ


TÀI SẢN	Mã số Thuyết		31/12/2013	01/01/2013
	minh			
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		93.259.774.894	1.689.682.570.770
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	25.199.679.119	870.992.951
1. Tiền	111		24.399.679.119	870.992.951
2. Các khoản tương đương tiền	112		800.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	26.375.218.431	1.588.801.123.526
1. Đầu tư ngắn hạn	121		26.375.218.431	1.588.801.123.526
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.378.941.015	95.377.418.233
1. Phải thu khách hàng	131	7	34.389.701.998	40.730.727.411
2. Trả trước cho người bán	132	8	3.837.867.820	19.808.084.420
3. Các khoản phải thu khác	135	9	2.363.434.544	34.892.506.402
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(212.063.347)	(53.900.000)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.305.936.329	4.633.036.060
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		63.939.095	1.453.290.290
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.231.997.234	3.079.717.770
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		10.000.000	100.028.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		138.995.114.651	176.237.543.107
I. Tài sản cố định	220		7.142.964.199	10.986.144.737
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	7.142.964.199	10.986.144.737
- Nguyên giá	222		8.287.801.511	13.203.736.611
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.144.837.312)	(2.217.591.874)
II. Bất động sản đầu tư	240	11	29.796.862.812	17.490.430.971
- Nguyên giá	241		30.603.405.574	17.968.775.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(806.542.762)	(478.344.708)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		100.933.890.119	146.152.656.667
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	12	24.975.000.000	27.235.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	13	77.448.490.000	118.917.656.667
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	12	(1.489.599.881)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.121.397.521	1.608.310.732
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.109.347.521	1.606.310.732
2. Tài sản dài hạn khác	268		12.050.000	2.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		232.254.889.545	1.865.920.113.877

Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013


Mẫu B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		38.775.236.213	1.706.066.401.323
I. Nợ ngắn hạn	310		37.820.752.415	1.634.177.973.288
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	1.655.143.852	1.541.853.115.789
2. Phải trả người bán	312	16	17.287.711.293	17.328.997.548
3. Người mua trả tiền trước	313		156.400.000	398.890.968
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	10.622.587.486	1.400.709.250
5. Phải trả người lao động	315		466.533.935	298.615.449
6. Chi phí phải trả	316	18	637.234.214	67.406.195.336
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	19	6.737.391.635	5.491.448.948
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		257.750.000	-
II. Nợ dài hạn	330		954.483.798	71.888.428.035
1. Phải trả dài hạn khác	333		619.854.875	-
2. Vay và nợ dài hạn	334		-	71.676.687.486
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		334.628.923	211.740.549
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		193.479.653.332	159.853.712.554
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	193.479.653.332	159.853.712.554
1. Vốn điều lệ	411		157.500.000.000	150.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	414		(40.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		200.000.000	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		35.779.693.332	9.853.712.554
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		232.254.889.545	1.865.920.113.877


 Vũ Thị Trà My
 Người lập biểu

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014


 Trần Thị Mai Hương
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	37.415.123.592	18.143.630.740
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch	10		37.415.123.592	18.143.630.740
3. Giá vốn hàng bán	11	22	19.655.622.591	8.965.968.661
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		17.759.501.001	9.177.662.079
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	198.800.461.158	286.853.546.648
6. Chi phí tài chính	22	24	164.316.951.809	277.536.052.147
- Bao gồm: Chi phí lãi vay	23		153.351.064.818	245.404.192.561
8. Chi phí bán hàng	24		772.645.739	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.809.693.730	7.802.663.693
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.660.670.881	10.692.492.887
9. Thu nhập khác	31		1.786.383.780	1.301
10. Chi phí khác	32		537.894.876	1.689.284
11. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		1.248.488.904	(1.687.983)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.909.159.785	10.690.804.904
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	11.566.539.113	1.980.153.935
14. Lợi nhuận sau thuế	60		34.342.620.672	8.710.650.969
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	2.180	566

Vũ Thị Trà My
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Trần Thị Mai Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 03-DN

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>1</i>	<i>45.909.159.785</i>	<i>10.690.804.904</i>
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	2	447.301.421	974.479.941
Các khoản dự phòng	3	1.647.763.228	(5.525.190.312)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(192.077.220.424)	(100.623.089.007)
Chi phí lãi vay	6	153.351.064.818	245.404.192.561
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>8</i>	<i>9.278.068.828</i>	<i>150.921.198.087</i>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	58.671.939.409	15.662.934.446
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.869.431.680	(771.275.844.014)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.886.314.406	(1.004.005.139)
Tiền lãi vay đã trả	13	(220.120.025.940)	(216.616.764.386)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.341.265.358)	(585.452.150)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	79.978.000	129.289.710.729
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(458.929.894)	(111.957.410.286)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(151.134.488.869)</i>	<i>(805.565.632.713)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(24.031.516.234)	(6.364.230.088)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	13.295.360.000	
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(214.495.216.257)	(498.305.503.042)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	1.818.390.288.019	823.137.123.514
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.940.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.200.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	191.918.918.932	75.117.151.518
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>1.787.337.834.460</i>	<i>393.584.541.902</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	40.000.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.366.522.922.957	2.439.090.288.556
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.978.397.582.380)	(2.069.120.518.769)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(1.611.874.659.423)</i>	<i>409.969.769.787</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	24.328.686.168	(2.011.321.024)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	870.992.951	2.882.313.975
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	25.199.679.119	870.992.951

gk
Vũ Thị Trà My
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Trần Thị Mai Hương
Trần Thị Mai Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc



Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 25 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***1. THÔNG TIN KHẮT QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016102 ngày 08/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và được thay đổi lần 11 ngày 28/01/2013.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 ngày 28/01/2013 là 150.000.000.000 đồng. Danh sách cổ đông sáng lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 như sau:

Danh sách cổ đông sáng lập	Vốn đăng ký góp theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		
	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Văn Sang	28.305.080.000	2.830.508	18,87%
Phan Trung Phương	17.583.140.000	1.758.314	11,72%
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	11.084.440.000	1.108.444	7,39%
Lê Xuân Thắng	489.920.000	48.992	0,33%
Trần Thanh Mai	10.000.000	1.000	0,01%
Cộng	57.472.580.000	5.747.258	38,32%

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 47 người (tại ngày 31/12/2012 là 38 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.

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.

Kỳ kế toán

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

Các bên liên quan

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

- Các Công ty liên kết bao gồm: Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp PVV, Công ty Thương mại sản xuất và Dịch vụ Sao Nam, Công ty Cổ phần Minh Hào Việt Nam, Công ty Cổ phần Tập đoàn F.I.T.
- Các thành viên góp vốn, các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI****Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định**

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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, giá định đặt ra.

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. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

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.

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. Theo đó, 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 theo 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. 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.

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 thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, các khoản đầu tư hường lãi cố định và các khoản đầu tư chứng khoán thông qua hợp đồng ký kết với các cá nhân.

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

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.

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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

	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

Đầu tư 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 phân ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư 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.

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.

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 kỳ 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 bỏ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Chi phí phải trả trong kỳ 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.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ngoại tệ**

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả 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 hạch toán 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 cho chủ sở hữu.

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 hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tại quỹ	28.547.198	480.906.071
Tiền gửi ngân hàng	24.371.131.921	390.086.880
Các khoản tương đương tiền	800.000.000	-
	25.199.679.119	870.992.951

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư ngắn hạn	26.375.218.431	1.588.801.123.526
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, trong đó:	7.631.870.000	338.206.476.587
- Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết(i)	7.631.870.000	20.733.294.000
- Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết	-	317.473.182.587
Đầu tư ngắn hạn khác (ii)	18.743.348.431	1.250.594.646.939
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
	26.375.218.431	1.588.801.123.526

Ghi chú:

(i) Tại thời điểm ngày 31/12/2013, các loại chứng khoán niêm yết đang chờ giao dịch trên thị trường chứng khoán của Công ty có giá trị là 7.631.870.000 đồng. Những cổ phiếu này đã được lưu ký, được ủy ban chứng khoán chấp nhận giao dịch, đang chờ ngày giao dịch, theo đó Công ty không có cơ sở để trích lập dự phòng mà đang trình bày theo giá gốc.

(ii) Đầu tư ngắn hạn khác là 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 với tổng giá trị khoảng 18.743.348.431 đồng, 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 công ty góp mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Bên nhận góp vốn.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty CP đầu tư thương mại Hoa Sen Việt Nam	33.070.000.000	-
Công ty CP chứng khoán ngân hàng ĐT và PT Việt Nam	559.873.568	1.776.249
Công ty TNHH TM Mạnh Hiếu	317.356.700	317.356.700
Công ty CP chứng khoán EUROCAPITAL (ECC)	136.463.174	127.301.674
Công ty CP tập đoàn FIT	119.472.000	275.000.000
Công ty CP Chứng khoán MB	54.454.929	1.214.880.000
Đỗ Thị Na	-	4.350.000.000
Hoàng Quốc Thủy	-	2.914.783.406
Nguyễn Thủy Hà	-	14.385.000.000
Ninh Thanh Xuân	-	2.224.046.551
Võ Thị Phương Thảo	-	14.385.000.000
Đối tượng khác	132.081.627	535.582.831
	34.389.701.998	40.730.727.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

8. CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đào Anh Tuấn	3.784.694.120	4.284.694.120
Công ty CP đầu tư địa ốc Hoà Bình	-	12.878.700.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng số 4	-	2.618.000.000
Đối tượng khác	53.173.700	26.690.300
	3.837.867.820	19.808.084.420

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu khoản lãi dự thu các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.186.965.789	33.715.383.647
Tạm hạch toán tiền thuế GTGT chưa có hóa đơn	1.176.468.755	1.177.122.755
	2.363.434.544	34.892.506.402

Ghi chú: (i) Là các khoản lãi dự thu tính đến ngày 31/12/2013 chưa thu được của các hợp đồng Công ty hợp tác đầu tư với các cá nhân và tổ chức đang được trình bày trên chỉ tiêu "Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn" (Thuyết minh số 06) của Thuyết minh báo cáo tài chính.

10. 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	8.998.585.714	3.573.811.387	607.244.752	24.094.758	13.203.736.611
(Trình bày lại)					
- Mua sắm mới	-	-	54.534.546	-	54.534.546
- Tăng từ BĐSĐT (ii)	209.587.916	-	-	-	209.587.916
- Thanh lý nhượng bán (i)	-	(1.456.601.387)	-	-	(1.456.601.387)
- Chuyển sang BĐSĐT (ii)	(3.069.391.210)	-	-	-	(3.069.391.210)
- Phân loại lại (iii)	-	-	(629.970.207)	(24.094.758)	(654.064.965)
Tại ngày 31/12/2013	6.138.782.420	2.117.210.000	31.809.091	-	8.287.801.511
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỆN KẾ					
Tại ngày 01/01/2013	195.621.432	1.556.325.881	461.058.788	4.585.773	2.217.591.874
(Trình bày lại)					
- Khấu hao trong năm	199.523.442	250.324.306	32.489.263	2.007.895	484.344.906
- Tăng từ BĐSĐT	1.220.649	-	-	-	1.220.649
- Thanh lý nhượng bán	-	(930.360.476)	-	-	(930.360.476)
- Chuyển sang BĐSĐT	(132.121.841)	-	-	-	(132.121.841)
- Phân loại lại	-	-	(489.244.132)	(6.593.668)	(495.837.800)
Tại ngày 31/12/2013	264.243.682	876.289.711	4.303.919	-	1.144.837.312
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2013	8.802.964.282	2.017.485.506	146.185.964	19.508.985	10.986.144.737
Tại ngày 31/12/2013	5.874.538.738	1.240.920.289	27.505.172	-	7.142.964.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Ghi chú:

(i) Trong năm, Công ty CP Đầu tư FIT thanh lý hai xe ô tô theo Quyết định thanh lý số 07/2013/QĐ-FIT và hợp đồng mua bán số 01-31052013/HĐMB ngày 31/05/2013; theo Quyết định thanh lý số 21/2013/QĐ-FIT và hợp đồng mua bán số 01-12/2013/HĐMB-FIT.

(ii) Việc tăng, giảm trong năm từ bất động sản đầu tư sang tài sản cố định và ngược lại, mời xem chi tiết tại thuyết minh số 11 dưới đây.

(iii) Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 10/06/2013 của Bộ Tài Chính, Công ty đã thực hiện phân loại lại các tài sản có nguyên giá dưới 30.000.000 VND chưa khấu hao hết sang theo dõi ở tài khoản chi phí trả trước dài hạn để phân bổ tiếp.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013	17.968.775.679
(Trình bày lại)	
- Mua sắm mới (i)	24.631.046.652
- Chuyển từ TSCĐ sang (ii)	3.069.391.210
- Thanh lý, nhượng bán (i)	(14.856.220.052)
- Chuyển sang TSCĐ (iii)	(209.587.915)
Tại ngày 31/12/2013	30.603.405.574
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	
Tại ngày 01/01/2013	478.344.708
(Trình bày lại)	
- Trích khấu hao	458.794.315
- Chuyển từ TSCĐ sang	132.121.841
- Thanh lý, nhượng bán	(261.497.453)
- Chuyển sang TSCĐ	(1.220.649)
Tại ngày 31/12/2013	806.542.762
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2013	17.490.430.971
Tại ngày 31/12/2013	29.796.862.812

(i) Theo Biên bản làm việc ngày 27/02/2013 của Công ty CP Đầu tư F.I.T và hợp đồng cho thuê văn phòng giữa Công ty CP đầu tư FIT và Công ty TNHH Sơn ALEX Việt Nam ngày 27/02/2013 về việc cho thuê toàn bộ tầng 1 tòa nhà CT1 Mỹ Trì, Công ty quyết định chuyển giá trị đầu tư Tầng 1 tòa nhà CT1 Mỹ Trì với giá trị hợp đồng là 12.878.700.000 đồng sang Bất động sản đầu tư.

Tháng 3 năm 2013, Theo Quyết định số 03-02/2013/QĐ-FIT, Công ty đã chuyển nhượng phần diện tích đang cho thuê tại Tầng 15, tòa nhà MIPEC cho Công ty Cổ phần tập đoàn FIT theo hợp đồng số 01-2013-BDS/FIT-HĐKT ngày 01/03/2013 với giá trị hợp đồng là 14.050.400.000 đồng (cả VAT).

Đến tháng 9 năm 2013, Công ty mua lại phần diện tích tại Tầng 15, tòa nhà MIPEC từ Công ty Cổ phần tập đoàn FIT theo hợp đồng số 01-2013-BDS/FG-HĐKT ngày 03/09/2013 với giá trị hợp đồng là 12.904.537.500 đồng (cả VAT).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

- (ii) Theo Biên bản làm việc ngày 31/08/2013 của Công ty CP Đầu tư F.I.T và hợp đồng giữa Công ty CP đầu tư FIT với Công ty CP tập đoàn FIT ngày 31/08/2013 Công ty cho công ty CP Tập đoàn FIT thuê 100m2 sàn tầng 15 tòa nhà MIPEC từ ngày 01/09/2013 đến 31/08/2016, do đó công ty phân loại từ tài sản cố định sang Bất động sản đầu tư tương ứng diện tích 100 m2 cho thuê nêu trên.
- (iii) Tại 1/1/2013 Công ty sở hữu tổng cộng 800 m2 sàn tầng 15 tòa nhà MIPEC, bao gồm: Tài sản cố định là văn phòng Mipec 229 Tây Sơn (300 m2). Bất động sản đầu tư: Sàn Văn Phòng MIPEC (500 m2) đang cho thuê và khu vệ sinh. Đến 1/3/2013, Công ty bán lại BĐS đầu tư là 500 m2 sàn VP MIPEC cho Công ty CP Tập đoàn FIT theo hợp đồng trên và phân chia khu vệ sinh theo tỷ lệ diện tích tương ứng. Phần diện tích tương ứng với 300 m2 VP còn lại của FIT chuyển sang Tài sản cố định.

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

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.644.758	24.975.000.000	1.870.758	27.235.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp - PVV	-	-	1.000.000	10.000.000.000
Công ty cổ phần TM sản xuất và DV Sao Nam	370.758	12.235.000.000	370.758	12.235.000.000
Công ty cổ phần Minh Hào Việt Nam	1.274.000	12.740.000.000	500.000	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	(1.489.599.881)	-	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Minh Hào Việt Nam	-	(1.489.599.881)	-	-
	1.644.758	23.485.400.119	1.870.758	27.235.000.000

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2013 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty CP TM sản xuất và DV Sao Nam	Hà Nội	21,186%	21,186%	Buôn bán hàng tiêu dùng
Công ty Cổ phần Minh Hào Việt Nam	Long An	49%	49%	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng...

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định theo tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào các Công ty liên kết.

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Góp vốn vào Công ty CP Tập đoàn FIT (i)	38.000.000.000	30.640.000.000
Đầu tư dài hạn khác (ii)	39.448.490.000	88.277.656.667
	77.448.490.000	118.917.656.667

- (i) Là khoản đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn FIT theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 10/10/2012. Số vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 38 tỷ đồng (chiếm 10,41% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn FIT), Công ty đã góp đủ vốn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn FIT.
- (ii) Đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản hợp tác đầu tư với các cá nhân, Công ty sẽ được hưởng một khoản lợi nhuận không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của bên nhận đầu tư. Tài sản đảm bảo cho các khoản đầu tư này là quyền sử dụng đất. Tại ngày 31/12/2013, do giá trị các tài sản hợp tác đầu tư này chưa đến ngày đáo hạn nên Công ty chưa xem xét đến khả năng thu hồi các khoản đầu tư cũng như trích lập dự phòng (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.606.310.732	211.568.220
Phát sinh tăng	240.590.204	1.660.007.260
Kết chuyển vào chi phí	737.553.415	265.264.748
Số dư cuối năm	1.109.347.521	1.606.310.732

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP đầu tư PV2	655.143.852	2.470.990.785
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	-	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
Công ty TNHH MTV VINPEARL	-	300.000.000.000
Ecocons Hà Nội	-	395.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	711.125.004
Các đối tượng khác	1.000.000.000	1.050.000.000
	1.655.143.852	1.541.853.115.789

Vay ngắn hạn trình bày các khoản vay ngắn hạn với các cá nhân và tổ chức thông qua hình thức hợp tác đầu tư và hưởng lãi cố định, mức lãi suất từ 12% đến 14%/năm tùy theo từng hợp đồng vay. Do vay theo hình thức hợp tác đầu tư nên không có tài sản thế chấp.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Chứng khoán MB	-	112.284.000
Tổng công ty CP Bảo hiểm Quân đội (MIC)	17.034.960.000	17.034.960.000
Công ty TNHH Modernform	70.016.168	77.210.168
Công ty TNHH MEDELAB Việt Nam	58.994.500	-
Đối tượng khác	123.740.625	104.543.380
	17.287.711.293	17.328.997.548

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.620.141.774	1.394.868.019
Thuế thu nhập cá nhân	2.445.712	5.841.231
	10.622.587.486	1.400.709.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP đầu tư PV2	546.914.771	508.114.771
Công ty CP đầu tư và phát triển Sinh Thái	-	5.998.726.222
Công ty CP đầu tư XD Vinaconex PVC	-	16.788.333.333
Công ty CP phát triển Thành Phố Xanh	-	21.116.666.700
Công ty tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	-	4.200.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Phú Gia	-	1.608.881.900
Công ty TNHH MTV VINPEARL	-	9.800.000.000
Ecocons Hà Nội	-	6.893.055.600
Đối tượng khác	90.319.443	492.416.810
	637.234.214	67.406.195.336

Chi phí phải trả phản ánh số dư chi phí trích trước tiền lãi phải trả đến ngày 31/12/2013 của các hợp đồng Công ty nhận tiền vay của các tổ chức, cá nhân thông qua hình thức hợp tác đầu tư.

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải trả BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	199.933.878	69.013.525
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam (*)	6.500.000.000	5.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	37.457.757	422.435.423
	6.737.391.635	5.491.448.948

(i) Là khoản trả trước của Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và Dịch vụ Sao Nam theo Hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán số 21/12/2012/HĐĐT/F.I.T ngày 21/12/2012 và Hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán số 01/08/2013/HĐĐT/F.I.T ngày 01/08/2013. Theo đó, Sao Nam ủy quyền cho F.I.T tìm kiếm một công ty sản xuất hàng tiêu dùng tại Việt Nam để góp vốn đầu tư có thời hạn 05 năm. Công ty đang trong giai đoạn tìm kiếm đối tác đầu tư cho Sao Nam.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Đơn vị: VND				
	Vốn điều lệ	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	110.000.000.000	-	-	1.143.061.585	111.143.061.585
Góp vốn trong năm	40.000.000.000	-	-	-	40.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	8.710.650.969	8.710.650.969
Số dư tại ngày 31/12/2012	150.000.000.000	-	-	9.853.712.554	159.853.712.554
Lãi trong năm	-	-	-	34.342.620.672	34.342.620.672
Chia cổ phiếu thưởng (i)	7.500.000.000	(40.000)	-	(7.500.000.000)	(40.000)
Phân phối trong năm (i)	-	-	200.000.000	(500.000.000)	(300.000.000)
Giảm khác (ii)	-	-	-	(416.639.894)	(416.639.894)
Số dư tại ngày 31/12/2013	157.500.000.000	(40.000)	200.000.000	35.779.693.332	193.479.653.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU(Tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01-01/NQ-ĐHĐCĐ/2013 ngày 19/01/2013, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau: Trích Quỹ đầu tư phát triển: 200.000.000 đồng, trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 300.000.000 đồng, trả cổ tức năm 2012 bằng cổ phiếu với số lượng cổ phiếu phát hành là 750.000 cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện 20:1 (mỗi cổ đông sở hữu 20 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới). Ngày 13/12/2013, Sở GDCK HN đã có Công văn chấp thuận ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu niêm yết bổ sung là ngày 20/12/2013.

(ii) Giảm lợi nhuận theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2012.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2013, vốn điều lệ đã được góp như sau:

	Vốn điều lệ đã góp tại 31/12/2013		Vốn điều lệ đã góp tại 01/01/2013	
	VND	%	VND	%
Nguyễn Văn Sang	10.000.000.000	6,7%	28.305.080.000	18,9%
Phan Trung Phương	3.000.000.000	2,0%	17.583.140.000	11,7%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vinaconex - PCC	-	0,0%	15.000.000.000	10,0%
Nguyễn Thị Minh Nguyệt	2.000.000.000	1,3%	11.084.440.000	7,4%
Đỗ Văn Khắc	2.000.000.000	1,3%	11.761.000.000	7,8%
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nghệ An	-	0,0%	7.916.090.000	5,3%
Nguyễn Tuấn Khai	2.455.080.000	1,6%	6.455.080.000	4,3%
Các cổ đông khác	102.294.920.000	68,2%	51.895.170.000	34,6%
	150.000.000.000	100%	150.000.000.000	100%

Tình hình phát hành cổ phiếu.

	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2012
Cổ phiếu phổ thông			
+ Số cổ phiếu được phép phát hành	Cổ phiếu	15.750.000	15.000.000
+ Số cổ phiếu đã được phát hành và được góp vốn đầy đủ	Cổ phiếu	15.750.000	15.000.000
+ Mệnh giá cổ phiếu	VND/Cổ phiếu	10.000	10.000
+ Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ	Cổ phiếu	15.750.000	15.000.000

21. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.982.100.268	9.615.411.388
Doanh thu tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	2.295.385.070	1.089.224.820
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.795.900.000	6.561.341.826
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.327.569.374	877.652.706
Doanh thu khác	1.014.168.880	-
	37.415.123.592	18.143.630.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu B 09-DN

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

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	3.773.637.169	1.980.137.118
Giá vốn tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	352.560.147	190.484.368
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.594.722.598	6.528.267.918
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	535.320.123	267.079.257
Giá vốn khác	399.382.554	-
	19.655.622.591	8.965.968.661

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	159.200.990.311	100.359.289.388
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư tài chính	39.376.043.677	186.230.457.641
Cổ tức, lợi nhuận được chia	189.510.763	263.799.619
Doanh thu tài chính khác	33.916.407	-
	198.800.461.158	286.853.546.648

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	153.351.064.818	245.404.192.561
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.967.584.098	32.083.692.235
Chi phí tài chính khác	2.998.302.893	48.167.351
	164.316.951.809	277.536.052.147

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	45.909.159.785	10.690.804.904
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(189.510.763)	(2.959.910.168)
Trừ: khoản chuyển lỗ năm 2011	-	(2.696.110.549)
Trừ: Doanh thu không chịu thuế	(189.510.763)	(263.799.619)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	546.507.429	189.721.004
Thu nhập chịu thuế	46.266.156.451	7.920.615.740
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.566.539.113	1.980.153.935

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Trong năm, Công ty thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu dẫn đến việc điều chỉnh hồi tố số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành trong năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (Tiếp theo)

	Năm 2013 VND	Năm 2012 (Trình bày lại) VND
Cổ phiếu bình quân đã phát hành đầu năm	15.000.000	11.000.000
Ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu tăng thêm	-	3.636.196
Ảnh hưởng của việc trả cổ tức bằng cổ phiếu	750.000	750.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành	15.750.000	15.386.196

	Năm 2013 VND	Năm 2012 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	34.342.620.672	8.710.650.969
Số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông	15.750.000	15.386.196
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.180	566
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	4.933.198.971	3.774.366.875
Chi phí khấu hao tài sản cố định	943.139.221	1.015.039.132
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.243.468.801	11.646.892.790
Chi phí khác	395.451.673	312.561.057
	12.515.258.666	16.748.859.854

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).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản vay (i)	1.655.143.852	1.613.529.803.275
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(25.199.679.119)	(870.992.951)
Nợ thuần	-	1.612.658.810.324
Vốn chủ sở hữu	193.479.653.332	159.853.712.554
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	-	10,09

Ghi chú: (i) Các khoản vay bao gồm vay ngắn hạn và vay dài hạn.

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty được đánh giá là thấp, Công ty đã hạn chế sử dụng các nguồn tài trợ bên ngoài với điều kiện trả lãi để sử dụng cho hoạt động đầu tư của mình. Công ty thực hiện giám sát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

chặt chẽ các luồng tiền vay bên ngoài và luồng tiền đem đi đầu tư phải thỏa mãn điều kiện có các thời hạn đáo hạn khả tương đồng nhau về khoản gốc đầu tư và khoản lãi. Theo đó, Ban Giám đốc có thể kiểm soát được các rủi ro tài chính về khả năng thanh khoản và đảm bảo tạo ra lợi nhuận cho Công ty.

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.199.679.119	870.992.951
Đầu tư tài chính ngắn hạn	26.375.218.431	1.588.801.123.526
Các khoản phải thu ngắn hạn	40.378.941.015	95.377.418.233
Tài sản ngắn hạn khác	10.000.000	100.028.000
Tổng tài sản	91.963.838.565	1.685.149.562.710
Nợ phải trả		
Các khoản vay	1.655.143.852	1.613.529.803.275
Phải trả người bán và phải trả khác	18.063.966.168	17.727.888.516
Chi phí phải trả	637.234.214	67.406.195.336
Tổng nợ phải trả	20.356.344.234	1.698.663.887.127

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 do 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. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường**Quản lý rủi ro lãi suất**

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Tài sản	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.199.679.119	-	25.199.679.119
Chứng khoán kinh doanh khác	7.631.870.000	-	7.631.870.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18.743.348.431	-	18.743.348.431
Các khoản phải thu ngắn hạn	-	100.933.890.119	100.933.890.119
	40.378.941.015	-	40.378.941.015
Tổng tài sản	91.953.838.565	100.933.890.119	192.887.728.684
Nợ phải trả			
Tại ngày 31/12/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	23.944.111.293	-	23.944.111.293
Vay ngắn hạn	1.655.143.852	-	1.655.143.852
Chi phí phải trả	637.234.214	-	637.234.214
Phải trả dài hạn khác	-	619.854.875	619.854.875
Tổng nợ phải trả	26.236.489.359	619.854.875	26.856.344.234
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	65.717.349.206	100.314.035.244	166.031.384.450
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Tài sản	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	870.992.951	-	870.992.951
Chứng khoán kinh doanh khác	338.206.476.587	-	338.206.476.587
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác	1.250.594.646.939	-	1.250.594.646.939
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	146.152.656.667	146.152.656.667
Các khoản phải thu ngắn hạn	95.377.418.233	-	95.377.418.233
Tổng tài sản	1.685.049.534.710	146.152.656.667	1.831.202.191.377
Nợ phải trả			
Tại ngày 01/01/2013			
Phải trả người bán và phải trả khác	22.727.888.516	-	22.727.888.516
Vay ngắn hạn	1.541.853.115.789	-	1.541.853.115.789
Chi phí phải trả	67.406.195.336	-	67.406.195.336
Vay dài hạn	-	71.676.687.486	71.676.687.486
Tổng nợ phải trả	1.631.987.199.641	71.676.687.486	1.703.663.887.127
Mức chênh lệch thanh khoản ròng	53.062.335.069	74.475.969.181	127.538.304.250

Tại ngày 31/12/2013, mức chênh lệch thanh khoản ròng của Công ty đều dương chứng tỏ khả năng thanh khoản của Công ty được đánh giá khá tốt. Tuy nhiên, mức chênh lệch thanh khoản chủ yếu là do chênh lệch các khoản tiền vốn vay mượn bên ngoài với các khoản Công ty đưa đi đầu tư, còn lượng tiền mặt và tương đương tiền duy trì ở mức thấp so với đặc thù kinh doanh của Công ty. Theo đó, Ban Giám đốc Công ty thực hiện giám sát chặt chẽ các luồng tiền vay bên ngoài và luồng tiền đem đi đầu tư phải thỏa mãn điều kiện có các thời hạn đáo hạn khá tương đồng nhau về khoản gốc đầu tư và khoản lãi. Và Ban Giám đốc đánh giá là Công ty có khả năng kiểm soát tài chính để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>			<i>Số dư các bên liên quan tại ngày 31/12/2013</i>
Bán hàng			
	Số phát sinh	Số thanh toán	Số dư phải thu
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam - khoản lãi các hợp đồng hợp tác	1.468.410.507	1.435.166.845	33.243.662
Công ty CP Tập đoàn FIT	14.289.344.000	14.444.872.000	119.472.000
Công ty CP Minh Hào Việt Nam	2.250.000.000	2.250.000.000	-
Mua hàng và nhận dịch vụ			
Công ty CP Tập đoàn FIT	17.520.470.000	17.520.470.000	-
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nan	85.750.238	85.750.238	-
Cho vay dưới hình thức chuyển tiền hợp tác đầu tư			
Phan Trung Phương	-	7.200.000.000	-
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nan	5.500.000.000	-	13.051.632.350
Công ty CP Tập đoàn FIT	2.450.000.000	2.450.000.000	-
Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư			
	Tiền nhận đầu tư	Trả tiền đầu tư	Số dư phải trả khoản nhận đầu
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nan	1.500.000.000	-	6.500.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương và thù lao Ban Tổng giám đốc	797.691.247	834.039.499

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày khóa sổ đến thời điểm phát hành báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu và cần phải trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đầu kỳ đã được trình bày lại để phù hợp với số liệu so sánh của kỳ này như sau:

Khoản mục	Mã số	Đơn vị: VND		
		Số 31/12/2012 (đã kiểm toán)	Số 01/01/2013 (trình bày lại)	Chênh lệch
Tài sản cố định hữu hình	221	13.618.168.797	10.986.144.737	(2.632.024.060)
- Nguyên giá	222	16.106.704.323	13.203.736.611	(2.902.967.712) {1}
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(2.488.535.526)	(2.217.591.874)	270.943.652 {1}
Bất động sản đầu tư	240	14.858.406.911	17.490.430.971	2.632.024.060
- Nguyên giá	241	15.065.807.967	17.968.775.679	2.902.967.712 {1}
- Giá trị hao mòn lũy kế	242	(207.401.056)	(478.344.708)	(270.943.652) {1}

{1} Theo Biên bản làm việc ngày 02/01/2013 của công ty CP Đầu tư F.I.T và hợp đồng cho thuê căn hộ ngày 13/12/2012 giữa Công ty CP đầu tư FIT và Viện nghiên cứu xã hội, kinh tế và môi trường tại căn hộ số 21A2 COPAC SQUARE, số 12 Tôn Đản phường 13, Quận 4, TP Hồ Chí Minh, do đó Công ty đã trình bày lại nguyên giá và khấu hao của căn hộ này từ tài sản cố định sang bất động sản đầu tư.


Vũ Thị Trà My
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014


Trần Thị Mai Hương
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Tổng Giám đốc