

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T  
TẦNG 16, CENTER BUILDING, SỐ 1 NGUYỄN HUY TƯỜNG, THANH XUÂN, HÀ NỘI  
MST: 0102182140

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3/2014

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 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 3 năm 2014

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2014	Tại ngày 01/01/2014
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>375,073,686,401</b>	<b>93,259,774,894</b>
<b>I</b>	<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>179,902,999,288</b>	<b>25,199,679,119</b>
1	1. Tiền	111	4	2,702,999,288	24,399,679,119
2	2. Các khoản tương đương tiền	112		177,200,000,000	800,000,000
<b>II</b>	<b>II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>	<b>5</b>	<b>110,723,816,078</b>	<b>26,375,218,431</b>
1	1. Đầu tư ngắn hạn	121		110,723,816,078	26,375,218,431
2	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III</b>	<b>III. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>130</b>		<b>84,252,339,934</b>	<b>40,378,941,015</b>
1	1. Phải thu khách hàng	131		78,484,196,269	34,389,701,998
2	2. Trả trước cho người bán	132		4,234,774,462	3,837,867,820
3	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		24,000,000	-
4	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134			-
5	5. Các khoản phải thu khác	135	6	1,855,139,433	2,363,434,544
6	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(345,770,230)	(212,063,347)
<b>IV</b>	<b>IV. HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1	1. Hàng tồn kho	141			-
2	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			-
<b>V</b>	<b>V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>194,531,101</b>	<b>1,305,936,329</b>
1	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156,795,101	63,939,095
2	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			1,231,997,234
3	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			-
4	4. Tài sản ngắn hạn khác	158		37,736,000	10,000,000
<b>B</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>313,702,409,839</b>	<b>138,995,114,651</b>
<b>I</b>	<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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 các khoản phải thu dài hạn khó đòi	219			-
<b>II</b>	<b>II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>1,101,682,434</b>	<b>7,142,964,199</b>
1	1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	1,101,682,434	7,142,964,199
-	- Nguyên giá	222		2,149,019,091	8,287,801,511

-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,047,336,657)	(1,144,837,312)
2	2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
-	- Nguyên giá	225			
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3	3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
-	- Nguyên giá	228			
-	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
4	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
<b>III</b>	<b>III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>240</b>	<b>8</b>	<b>12,470,256,825</b>	<b>29,796,862,812</b>
-	- Nguyên giá	241		12,878,700,000	30,603,405,574
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(408,443,175)	(806,542,762)
<b>IV</b>	<b>IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>		<b>298,368,122,467</b>	<b>100,933,890,119</b>
1	1. Đầu tư vào công ty con	251		231,724,346,750	-
2	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	9	29,385,000,000	24,975,000,000
3	3. Đầu tư dài hạn khác	258	10	39,448,490,000	77,448,490,000
4	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2,189,714,283)	(1,489,599,881)
<b>V</b>	<b>V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>1,762,348,113</b>	<b>1,121,397,521</b>
1	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1,451,273,113	1,109,347,521
2	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			-
3	3. Tài sản dài hạn khác	268		311,075,000	12,050,000
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>688,776,096,240</b>	<b>232,254,889,545</b>
	<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>115,726,446,020</b>	<b>38,775,236,213</b>
<b>I</b>	<b>I. NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>115,353,379,734</b>	<b>37,820,752,415</b>
1	1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	69,709,000,000	1,655,143,852
2	2. Phải trả người bán	312		5,221,723,978	17,287,711,293
3	3. Người mua trả tiền trước	313		15,179,000	156,400,000
4	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	31,814,897,712	10,622,587,486
5	5. Phải trả người lao động	315		249,014,990	466,533,935
6	6. Chi phí phải trả	316	14	267,759,459	637,234,214
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	7,215,503,452	6,737,391,635
10	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			-
11	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		860,301,143	257,750,000
<b>II</b>	<b>II. NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>373,066,286</b>	<b>954,483,798</b>
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		135,132,000	619,854,875
4	4. Vay và nợ dài hạn	334	16		-
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		237,934,286	334,628,923
9	9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			-
<b>B</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>573,049,650,220</b>	<b>193,479,653,332</b>
<b>I</b>	<b>I. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>573,049,650,220</b>	<b>193,479,653,332</b>
1	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		467,774,940,000	157,500,000,000

2	2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9,055,016,800	-
3	3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			-
4	4. Cổ phiếu quỹ	414			(40,000)
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		886,852,413	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 sau thuế chưa phân phối	420		95,332,841,007	35,779,693,332
11	11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			-
12	12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			-
<b>II</b>	<b>II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>		-	-
1	1. Nguồn kinh phí	432			
2	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>688,776,096,240</b>	<b>232,254,889,545</b>

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu



Vũ Viêt Thành

Kế toán trưởng



Trần Thị Mai Hương

Tổng giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Minh Nguyệt

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 3 năm 2014

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	12,255,833,622	11,616,357,483	35,937,853,642	34,611,591,645
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				33,074,407	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		12,255,833,622	11,616,357,483	35,904,779,235	34,611,591,645
4. Giá vốn hàng bán	11	19	3,160,368,312	953,587,533	19,040,341,347	18,677,269,790
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9,095,465,310	10,662,769,950	16,864,437,888	15,934,321,855
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	25,325,261,804	49,662,031,338	113,497,385,777	164,600,881,793
7. Chi phí tài chính	22	21	701,053,552	37,442,738,903	5,037,810,374	151,677,353,846
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		700,178,589	37,434,265,646	928,566,079	141,004,452,418
8. Chi phí bán hàng	24		139,634,000	559,684,430	253,972,455	645,554,830
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,800,265,635	1,931,415,700	6,205,931,295	4,809,385,742
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		31,779,773,927	20,390,962,255	118,864,109,541	23,402,909,230
11. Thu nhập khác	31		16,363,635	17,050,000	6,063,632,561	1,194,742,782
12. Chi phí khác	32		14,882,142		6,339,369,055	526,240,911
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		1,481,493	17,050,000	-275,736,494	668,501,871
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doan	45					
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+	50		31,781,255,420	20,408,012,255	118,588,373,047	24,071,411,101
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	7,033,684,708	5,114,581,308	26,155,258,662	6,059,160,397
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24,747,570,712	15,293,430,947	92,433,114,385	18,012,250,704
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Vũ Viết Thành

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Trần Thị Mai Hương

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2014



Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

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

Quý 3 năm 2014

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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		179,099,748,390	61,934,414,652
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(59,111,963,517)	(20,029,061,380)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,628,371,373)	(2,908,938,215)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1,298,040,834)	(136,356,032,465)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5,000,000,000)	(1,811,507,913)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,419,500,670	16,009,635,561
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4,916,986,339)	(6,683,851,016)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>107,563,886,997</b>	<b>(89,845,340,776)</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		-	(11,554,032,046)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5,712,091,610	12,920,360,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1,391,310,194,448)	(43,850,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,304,369,016,801	622,030,542,139
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(236,134,346,750)	(39,700,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	10,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8,224,009,811	126,888,342,355
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>309,139,422,976</b>	<b>676,735,212,448</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	288,225,000,000	
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	697,840,000,000	300,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	- 629,786,143,852	(884,280,707,814)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>356,278,856,148</b>	<b>(584,280,707,814)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 =</b>	<b>50</b>	<b>154,703,320,169</b>	<b>2,609,163,858</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>25,199,679,119</b>	<b>870,992,951</b>
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			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>179,902,999,288</b>	<b>3,480,156,809</b>

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu



Vũ Viết Thành

Kế toán trưởng



Trần Thị Mai Hương



Tổng giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Minh Nguyệt

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 3 NĂM 2014**

**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 30/09/2014 là 34 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 sản 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 KỸ 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 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.

### **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, tiền gửi ngân hàng, 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.

#### **Ghi nhận hàng tồn kho**

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc  
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.

0102  
CÔNG  
CỔ  
ĐẦU  
TƯ  
F.I.T  
TH XUAN

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.

#### **Đầu tư vào Công ty con**

Công ty con là một công ty mà Công ty giữ cổ phần chi phối ( từ 51% trở lên) cũng như quyền kiểm soát tương ứng. Các khoản đầu tư vào công ty con được phân ánh theo giá gốc trên bảng cân đối kế toán.

Trong quý 3/2014, Công ty đã mua cổ phần của Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ để Công ty này chính thức trở thành Công ty con của FIT. Đồng thời, Công ty cũng hoàn tất việc góp vốn vào Công ty con 100% vốn : Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và thương mại F.I.T Việt Nam.

#### **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 phân ánh theo giá gốc.

Trong quý 3/2014 Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP tập đoàn FIT.

#### **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 2014 (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.

#### **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 số 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 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;
- 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 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.

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

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

	30/09/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	3.825.726	28.547.198
Tiền gửi ngân hàng	2.699.173.562	24.371.631.921
Các khoản tương đương tiền	177.200.000.000	800.000.000
	<u>179.902.999.288</u>	<u>25.199.679.119</u>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>27.175.218.431</b>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, trong đó:	5.039.290.000	7.631.870.000
- Đầu tư chứng khoán đã được niêm yết	10.000	7.631.870.000
- Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết	5.039.280.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác :	105.684.526.078	18.743.348.431
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	70.850.000.000	
- Đầu tư ngắn hạn khác	34.834.526.078	
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn</b>		
	<b>110.723.816.078</b>	<b>26.375.218.431</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải thu khoản lãi dự thu các hợp đồng hợp tác đầu tư	1.855.139.433	1.186.965.789
Phải thu khoản cổ tức được chia		1.176.468.755
Tạm hạch toán tiền thuế GTGT chưa có hóa đơn		2.363.434.544
	<b>1.855.139.433</b>	<b>2.363.434.544</b>

**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	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2014	6.138.782.420	2.117.210.000	31.809.091	8.287.801.511
Thanh lý trong kỳ	(6.138.782.420)			(6.138.782.420)
Tại ngày 30/09/2014	-	2.117.210.000	31.809.091	2.149.019.091
<b>GIÁ TRỊ HAO MÔN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2014	264.243.682	876.289.711	4.303.9198	1.144.837.312
Khấu hao trong kỳ	9.153.670	158.790.753	7.952.274	175.896.697
Thanh lý nhượng bán	(273.397.352)			(273.397.352)
Tại ngày 30/09/2014	-	1.035.080.464	12.256.193	1.047.336.657
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2014	5.874.538.738	1.240.920.289	27.505.172	7.142.964.199
Tại ngày 30/09/2014	-	1.082.129.536	19.552.898	1.101.682.434

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Đơn vị: VND Nhà cửa, Vật kiến trúc
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2014	30.603.405.574
Thanh lý, nhượng bán	(17.724.705.574)
<b>Tại ngày 30/09/2014</b>	<b>12.878.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÔN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2014	806.542.762
Tăng trong kỳ	287.380.438
Thanh lý, nhượng bán	(685.480.025)
<b>Tại ngày 30/09/2014</b>	<b>408.443.175</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2014	29.796.862.812
Tại ngày 30/09/2014	12.470.256.825

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

	30/09/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Công ty cổ phần Xây dựng Dân dụng công nghiệp PVV	-	-	-	-
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	1.715.000	17.150.000.000	1.274.000	12.740.000.000
	<b>2.085.758</b>	<b>29.385.000.000</b>	<b>1.644.758</b>	<b>24.975.000.000</b>

**ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	30/09/2014		01/01/2014	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Công ty TNHH XNK và thương mại F.I.T Việt Nam	100%	50.000.000.000		
Công ty CP vật tư kỹ thuật nông nghiệp Cần Thơ.	65.01%	181.724.346.750		
		<b>231.724.346.750</b>	<b>1.644.758</b>	<b>24.975.000.000</b>

**10. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	30/09/2014	31/12/2013
	VND	VND
Góp vốn vào Công ty CP Tập đoàn FTI	-	38.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	39.448.490.000	39.448.490.000
	<b>39.448.490.000</b>	<b>77.448.490.000</b>

**11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
Công ty CP đầu tư và phát triển PVI		655.143.852
Các đối tượng khác	69.709.000.000	1.000.000.000
	<u>69.709.000.000</u>	<u>1.655.143.852</u>

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

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.775.400.436	10.620.141.774
Thuế thu nhập cá nhân	2.696.985	2.445.712
Thuế giá trị gia tăng	36.800.291	
	<u>31.814.897.712</u>	<u>10.622.587.486</u>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả phản ánh số dư chi phí trích trước về lãi phải trả đến 30/09/2014 của các hợp đồng Công ty nhận tiền hợp tác đầu tư của các tổ chức, cá nhân với số tiền 267.759.459 đồng.

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải trả BHXH, BHYT, KPCĐ	425.386.418	190.216.278
Công ty CP TM SX và dịch vụ Sao Nam (*)	6.500.000.000	6.500.000.000
Phải trả, phải nộp khác	290.117.034	47.175.357
	<u>7.215.503.452</u>	<u>6.737.391.635</u>

Ghi chú: (\*) Là khoản ứng trước của Công ty CP TMSX và Dịch vụ Sao Nam theo Hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán số 21/12/2012/HDDT/F.I.T ngày 21/12/2012 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 31082013/HITDT/FIT-SAONAM ngày 31/08/2013.

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:*

Đơn vị: VND

102  
ÔN  
P  
ĐẦU  
.I.  
AN-

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2013</b>	<b>150.000.000.000</b>			-	<b>9.853.712.554</b>	<b>159.853.712.554</b>
Góp vốn trong năm	-			-	-	-
Lãi trong năm	-			-	34.342.620.672	34.342.620.672
Chia cổ tức	7.500.000.000		(40.000)		(7.500.000.000)	(40.000)
Phân phối lợi nhuận				200.000.000	(500.000.000)	(300.000.000)
Giảm khác					(416.639.826)	(416.639.826)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2014</b>	<b>157.500.000.000</b>		(40.000)	<b>200.000.000</b>	<b>35.779.693.332</b>	<b>193.479.653.332</b>
Phát hành tăng vốn	278.774.950.000	9.450.016.800				288.224.966.800
Chia cổ tức	31.499.990.000				(31.499.990.000)	
Phân phối trong kỳ				686.852.413	(1.373.704.826)	(686.852.413)
Lãi trong kỳ					92.433.114.385	92.433.114.385
Tăng/ giảm khác		(395.000.000)	40.000		(6.271.884)	(401.231.884)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>467.774.940.000</b>	<b>9.055.016.800</b>	-	<b>886.852.413</b>	<b>95.332.841.007</b>	<b>573.049.650.220</b>

**17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.307.510.910	10.282.371.117
Doanh thu tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	2.441.462.338	629.115.362
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.190.467.712	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	77.907.110	298.284.134
Doanh thu khác	181.091.007	295.099.380
Doanh thu nội bộ	57.394.545	111.487.490
	<b>12.255.833.622</b>	<b>11.616.357.483</b>

**18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	364.351.617	578.715.589
Giá vốn tư vấn giới thiệu khách hàng niêm yết	92.157.984	65.793.947
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.452.227.351	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	81.736.815	132.156.417
Giá vốn tiêu dùng nội bộ	57.394.545	111.487.490
Giá vốn hoạt động khác	112.500.000	65.434.090
	<b>3.160.368.312</b>	<b>953.587.533</b>

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	3.143.988.204	40.320.735.538
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	1.178.000.000	-



Cổ tức, lợi nhuận được chia	669.600	41.295.800
Doanh thu tài chính khác	21.002.604.000	9.300.000.000
	<b>25.325.261.804</b>	<b>49.662.031.338</b>

**20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Chi phí lãi vay	700.178.589	37.434.265.646
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn		-
Chi phí tài chính khác	874.963	8.473.257
	<b>701.053.552</b>	<b>37.442.738.903</b>

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

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	31.781.255.420	20.408.012.255
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	190.038.705	50.312.975
Trừ: khoản chuyển lỗ năm 2012		
Trừ: Doanh thu không chịu thuế	(669.600)	(41.295.800)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	190.708.305	91.608.775
Thu nhập chịu thuế	31.971.294.125	20.458.325.230
Thuế suất	22%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>7.033.684.708</b>	<b>5.114.581.308</b>

NGƯỜI LẬP



Vũ Việt Thành

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Mai Hương

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2014



C.T.C.P