



CTY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ  
TP. HỒ CHÍ MINH (FIDECO)  
28 PHÙNG KHẮC KHOAN, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH,  
VIETNAM

ĐT: 3822 1043 - 3823 0562 · FAX: 3822 5241



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUY IV NĂM 2014



**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2014  
CHO KỶ TỪ NGÀY 01 THÁNG 10 NĂM 2014 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**



**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2014  
CHO KỶ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01a – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02a – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03a – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09a – DN)	8

# CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy Chứng nhận  
đăng ký doanh nghiệp  
công ty cổ phần**

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 30 ngày 5 tháng 11 năm 2014, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch
Ông Trần Bảo Toàn	Ủy viên
Ông Nguyễn Quốc Việt	Ủy viên
Ông Nguyễn Thế Hưng	Ủy Viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Trần Vinh Quang	Trưởng ban
Ông Trần Cao Long	Ủy Viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Ủy Viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám Đốc
----------------------	---------------

**Người đại diện theo pháp luật**

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám Đốc
----------------------	---------------

**Trụ sở chính**

28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP Hồ Chí Minh



**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng chúng một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và ước lượng một cách hợp lý và thận trọng; và
- Soạn lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh 2 của các báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai phạm khác.

**PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 3 đến trang 33. Các báo cáo tài chính riêng trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ báo cáo kết thúc vào ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *Ng*



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 05 tháng 02 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
<b>100</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>		<b>600.787.918.531</b>	<b>811.640.703.723</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	26.576.581.717	496.892.779.300
111	Tiền		2.576.581.717	1.892.779.300
112	Các khoản tương đương tiền		24.000.000.000	495.000.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4(a)	<b>405.480.108.402</b>	<b>94.000.945.600</b>
121	Đầu tư ngắn hạn		414.241.564.036	102.618.791.934
129	Dự phòng đầu tư ngắn hạn		(8.761.455.634)	(8.617.846.334)
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>12.958.788.405</b>	<b>63.336.520.864</b>
131	Phải thu của khách hàng	5	3.743.612.522	4.685.595.881
132	Trả trước cho người bán		8.214.203.760	328.496.000
135	Các khoản phải thu khác	6	17.581.322.123	74.246.948.983
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(16.580.350.000)	(15.924.520.000)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	8	<b>150.455.254.398</b>	<b>150.415.418.142</b>
141	Hàng tồn kho		150.455.254.398	150.415.418.142
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.317.185.609</b>	<b>6.995.039.817</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		369.489.000	617.225.231
152	Thuế GTGT được khấu trừ		3.569.783.343	4.716.811.169
154	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		941.712.233	939.439.733
158	Tài sản ngắn hạn khác		436.201.033	721.563.684

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 33 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính riêng này.



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>153.961.329.040</b>	<b>89.469.099.230</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.500.000.000	1.500.000.000
218	Phải thu dài hạn khác		1.500.000.000	1.500.000.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>354.121.188</b>	<b>452.617.880</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	190.645.577	246.186.433
222	Nguyên giá		3.330.579.982	3.330.579.982
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.139.934.405)	(3.084.393.549)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	163.475.611	206.431.447
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(115.096.914)	(72.141.078)
<b>240</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>4.853.161.419</b>	<b>9.749.970.986</b>
241	Nguyên giá		26.977.389.467	26.977.389.467
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.124.228.048)	(17.227.418.481)
<b>250</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4(b)	<b>147.153.092.400</b>	<b>77.339.231.514</b>
251	Đầu tư vào công ty con		20.159.851.482	20.159.851.482
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		46.781.820.918	46.781.820.918
258	Đầu tư dài hạn khác		93.775.420.000	30.943.420.000
259	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(13.564.000.000)	(20.545.860.886)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>100.954.033</b>	<b>427.278.850</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn		36.420.608	97.307.060
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		64.533.425	329.971.790
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>754.749.247.571</b>	<b>901.109.802.953</b>

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 33 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 01a – DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>214.039.942.697</b>	<b>211.444.344.636</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>210.701.479.829</b>	<b>207.147.311.018</b>
311	Vay và nợ ngắn hạn		97.175.118.780	212.958.500
312	Phải trả người bán		47.922.000	47.922.000
313	Người mua trả tiền trước		410.387.048	854.238.053
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	331.753.991	63.546.026.159
316	Chi phí phải trả		2.478.154.961	1.861.975.730
319	Các khoản phải trả khác	12	89.187.803.538	122.464.023.776
320	Dự phòng phải trả ngắn hạn		10.598.018.239	10.598.018.239
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	13	10.472.321.272	7.562.148.561
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.338.462.868</b>	<b>4.297.033.618</b>
333	Phải trả dài hạn khác	14	1.709.984.489	2.576.173.951
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		293.333.750	313.574.495
338	Doanh thu chưa thực hiện		1.335.144.629	1.407.285.172
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>540.709.304.874</b>	<b>689.665.458.317</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>540.709.304.874</b>	<b>689.665.458.317</b>
411	Vốn cổ phần	15, 16	276.099.880.000	276.099.880.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	16	198.611.990.000	198.611.990.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	16	21.993.791.154	24.228.894.104
418	Quỹ dự phòng tài chính	16	22.299.665.210	12.340.347.094
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16	21.703.978.510	178.384.347.119
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>754.749.247.571</b>	<b>901.109.802.953</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 4.959 đô la Mỹ và 108.000 Yên Nhật (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.977 đô la Mỹ và 108.000 Yên Nhật).



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 05 tháng 02 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 33 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính riêng này.



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 02a – DN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý báo cáo		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo	
			Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
01	Doanh thu	19(a)	1.644.743.089	171.028.233.347	11.450.428.441	243.692.384.361
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	<b>Doanh thu thuần</b>		<b>1.644.743.089</b>	<b>171.028.233.347</b>	<b>11.450.428.441</b>	<b>243.692.384.361</b>
11	Giá vốn	20	(1.116.610.472)	(168.953.879.701)	(6.868.762.560)	(189.453.030.959)
20	<b>Lợi nhuận gộp</b>		<b>528.132.617</b>	<b>(2.074.353.646)</b>	<b>4.581.665.881</b>	<b>54.239.353.402</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	19(b)	8.246.713.062	327.964.230.292	37.444.911.439	335.538.281.161
22	Chi phí tài chính		(2.804.047.483)	(33.269.277.470)	(3.158.331.460)	(39.167.304.808)
23	Trong đó: - Chi phí lãi vay		(1.569.378.168)	(66.896.905)	(1.850.767.552)	(5.774.742.574)
24	Chi phí bán hàng		(75.505.974)	(226.705.029)	(437.387.081)	(633.792.603)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(5.825.090.906)	(19.604.613.804)	(17.347.340.105)	(30.357.096.018)
30	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>70.201.316</b>	<b>276.937.987.635</b>	<b>21.083.518.674</b>	<b>319.619.441.134</b>
31	Thu nhập khác		300.000	13.367.543.067	59.288.762	13.427.738.058
32	Chi phí khác			(61.795.206.945)	(40.439.232)	(63.282.616.613)
40	<b>Lợi nhuận khác - Số thuần</b>		<b>300.000</b>	<b>(48.427.663.878)</b>	<b>18.849.530</b>	<b>(49.854.878.555)</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>70.501.316</b>	<b>228.510.323.757</b>	<b>21.102.368.204</b>	<b>269.764.562.579</b>
51	Chi phí thuế TNDN - hiện hành	22	282.008.221	(61.713.764.713)	(3.783.968.529)	(70.555.582.264)
52	Chi phí thuế TNDN - hoãn lại		(102.361.215)	744.732.803	(265.438.365)	(22.617.996)
60	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>250.148.322</b>	<b>167.541.291.847</b>	<b>17.052.961.310</b>	<b>199.186.362.319</b>
70	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	18	<b>9</b>	<b>7.641</b>	<b>618</b>	<b>9.084</b>



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 05 tháng 02 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 33 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính riêng này.



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 03a – DN

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày	
			31.12.2014 VNĐ	31.12.2013 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>21.102.368.204</b>	<b>269.764.562.579</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		4.995.306.259	10.103.832.074
03	Tăng các khoản dự phòng		(6.182.421.586)	3.385.373.618
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.290.448.073)	(295.815.972.590)
06	Chi phí lãi vay		1.850.767.552	5.774.742.574
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(6.524.427.644)</b>	<b>(6.787.461.745)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		52.962.887.103	55.769.432.690
10	Tăng hàng tồn kho		(39.836.256)	(3.034.604.050)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(21.759.464.093)	(464.650.125)
12	(Tăng)/giảm các chi phí trả trước		308.622.683	918.261.775
13	Tiền lãi vay đã trả		(281.389.384)	(7.712.151.043)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(65.217.743.890)	(9.392.893.036)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		461.614.636	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.693.217.716)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(42.782.954.561)</b>	<b>29.295.934.466</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	Thu tiền từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	142.802.067.361
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(374.759.103.250)	(168.908.878.943)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của Đvị khác		64.883.641.000	118.908.878.943
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(76.332.000.000)	(105.915.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.400.000.000	459.718.896.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.828.526.448	9.084.751.686
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(347.978.935.802)</b>	<b>455.690.715.047</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	122.122.370.000
33	Tiền vay nhận được		213.010.887.225	190.412.082.738
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(116.048.726.945)	(280.519.503.576)
36	Cổ tức đã trả		(176.516.467.500)	(24.801.257.500)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(79.554.307.220)</b>	<b>7.213.691.662</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(470.316.197.583)</b>	<b>492.200.341.175</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	3	<b>496.892.779.300</b>	<b>4.692.438.125</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	3	<b>26.576.581.717</b>	<b>496.892.779.300</b>




Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 05 tháng 02 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 33 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO QUÝ 4 NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993. Vào ngày 05 tháng 11 năm 2014, Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 30 số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Công ty là một công ty cổ phần niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng và kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 48 nhân viên (tại ngày 31.12.2013: 57 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty	
			Tại ngày 31.12.2014	Tại ngày 31.12.2013
<b>Công ty con:</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Chơn Thành (“Chơn Thành”)	Xây dựng CSHT khu công nghiệp, sản xuất nguyên vật liệu xây dựng	11,8	100%	100%
<b>Công ty liên kết:</b>				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đồng Bình Dương	Đầu tư dự án khu dân cư thương mại dịch vụ Đồng Bình Dương	46,7	30%	30%

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng**

Các báo cáo tài chính riêng đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam; Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính riêng được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các chính sách kế toán được áp dụng khi soạn lập các báo cáo tài chính riêng của Công ty là nhất quán với những chính sách kế toán áp dụng trong niên độ trước.



**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc các báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động và những thay đổi về tình hình tài chính của cả Tập đoàn.

Các báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính riêng đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính riêng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ đang báo cáo. 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.

**2.3 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Các báo cáo tài chính riêng niên độ này được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 10 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo đồng Việt Nam ("VNĐ").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.5 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức chứng từ ghi sổ để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.



**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 kỳ kinh doanh bao gồm: tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn trên 3 tháng, đầu tư chứng khoán ngắn hạn, cho vay ngắn hạn, và đầu tư ngắn hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng đầu tư được lập khi có sự suy giảm giá trị tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**2.8 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được lập dự phòng.

**2.9 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

Dự án bất động sản đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

**2.10 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

**2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)**

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của dự án nếu ngắn hơn. Thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định khấu hao như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	6 - 8 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo số năm phù hợp với từng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.11 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được bất động sản đầu tư như chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hệ thống đường, nước, điện.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính là 15 - 40 năm.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý nhượng bán bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

**2.12 Kế toán các khoản đầu tư**

(a) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết. Trong báo cáo tài chính riêng, đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất.

(b) 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.

Trong báo cáo tài chính riêng, khoản đầu tư của Công ty vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất trên báo cáo tài chính riêng của Công ty. Công ty hạch toán kết quả đầu tư vào công ty liên kết trên cơ sở cổ tức nhận và có thể nhận được vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

(c) Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn bao gồm sở hữu với tỉ lệ ít hơn 20% phần vốn ở các tổ chức niêm yết hoặc chưa niêm yết. Công ty không có ý định thanh lý các khoản đầu tư này trong vòng 12 tháng kể từ ngày của bảng cân đối kế toán. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng được lập khi có bằng chứng của sự suy giảm giá trị các đầu tư này.

(d) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá trị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

## 2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

### 2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện các khoản chi tiêu thực tế đã chi để mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán tiếp theo và các khoản chi này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh của các kỳ kế toán đó.

### 2.14 Chi phí vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 2.15 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

### 2.16 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê căn hộ/văn phòng

Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê căn hộ/văn phòng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê căn hộ đã sử dụng căn hộ/văn phòng.

#### (b) Thu nhập lãi và cổ tức

Thu nhập lãi và cổ tức được ghi nhận khi được hưởng.

### 2.17 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.



## 2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

### 2.17 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

### 2.18 Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

### 2.19 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam và được cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

#### (a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi khác, v.v..

#### (b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.



## **2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

### **2.19 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)**

#### **(c) Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ tiền và hiện vật, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

### **2.20 Chia cổ tức**

Cổ tức của cổ đông Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được các cổ đông phê chuẩn.

### **2.21 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### **2.22 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có một nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Khi có nhiều nghĩa vụ nợ tương tự nhau thì khả năng giảm sút lợi ích kinh tế do việc thanh toán nghĩa vụ nợ được xác định thông qua việc xem xét toàn bộ nhóm nghĩa vụ nói chung. Dự phòng cũng được ghi nhận cho dù khả năng giảm sút lợi ích kinh tế do việc thanh toán từng nghĩa vụ nợ là rất nhỏ.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**

**2.23 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở ước tính số tiền Công ty phải trả khi chấm dứt hợp đồng lao động do người lao động có thời gian làm việc cho công ty. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty phải nộp tiền vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Cơ quan Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Do thực hiện chính sách bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Tiền mặt	327.619.412	176.573.587
Tiền gửi ngân hàng	2.248.962.305	1.716.205.713
Các khoản tương đương tiền	24.000.000.000	495.000.000.000
	<u>26.576.581.717</u>	<u>496.892.779.300</u>

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

		Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Đầu tư vào chứng khoán	(i)	55.241.564.036	52.618.791.934
Tiền gửi có kỳ hạn	(ii)	359.000.000.000	50.000.000.000
		<u>414.241.564.036</u>	<u>102.618.791.934</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(iii)	(8.761.455.634)	(8.617.846.334)
		<u>405.480.108.402</u>	<u>94.000.945.600</u>



**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)**

(i) Chi tiết các khoản đầu tư vào chứng khoán như sau:

	Tại ngày 31.12.2014		Tại ngày 31.12.2013	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Hóa - Dược phẩm Mekophar	1.123.669	51.663.274.426	936.391	51.663.274.426
Công ty CP Chứng khoán TPHCM	37.812	951.772.402	37.812	951.772.402
Chứng khoán Công ty CP Sữa Việt Nam	25.700	2.626.517.208	-	-
Các chứng khoán khác	-	-	76	3.745.106
		<u>55.241.564.036</u>		<u>52.618.791.934</u>

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi với kỳ hạn trên 3 tháng tại Ngân hàng.

(iii) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn trong kỳ/năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31.12.2014 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2013 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	8.617.846.334	8.890.901.534
Tăng dự phòng	254.270.458	10.800
Hoàn nhập	(110.661.158)	(273.066.000)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>8.761.455.634</u>	<u>8.617.846.334</u>

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Đầu tư vào Chơn Thành	20.159.851.482	20.159.851.482
Đầu tư vào công ty liên kết	(i) 46.781.820.918	46.781.820.918
Đầu tư dài hạn khác	(ii) 93.775.420.000	30.943.420.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(13.564.000.000)	(20.545.860.886)
	<u>147.153.092.400</u>	<u>77.339.231.514</u>



**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31.12.2014		Tại ngày 31.12.2013	
	VNĐ	%	VNĐ	%
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Đông Bình Dương (*)	46.781.820.918	30	46.781.820.918	30

(\*) Ngày 20 tháng 7 năm 2006, Fideco ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty Onshine Investments Limited cùng tham gia hợp tác để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Đông Bình Dương (Thuyết Minh 8(ii)) bằng việc cùng tham gia thành lập một doanh nghiệp dưới hình thức một công ty liên doanh theo pháp luật Việt Nam.

Tháng 12 năm 2007, Công ty đã ký kết hợp đồng liên doanh với Onshine Investment Limited ("Hợp đồng Liên doanh") để thực hiện dự án này. Theo Hợp đồng Liên doanh, một công ty được thành lập để thực hiện dự án tên là Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương, đăng ký thành lập tại Huyện Dĩ An, Bình Dương ("Liên doanh"). Vốn điều lệ đăng ký của Liên doanh tổng cộng là 25.568.938 đô la Mỹ. Công ty sẽ góp 7.670.681 đô la Mỹ tương đương 30% vốn điều lệ của Liên doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã góp vốn vào Liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng khu đất 94,7 ha là 2.607.237 đô la Mỹ (tương đương 46.408.027.292 đồng) và góp bằng tiền mặt là 21.000 đô la Mỹ (tương đương 373.793.626 đồng).

(ii) Đầu tư dài hạn khác

	Tại ngày 31.12.2014		Tại ngày 31.12.2013	
	Số tiền (VNĐ)	Số lượng cổ phiếu	Số tiền (VNĐ)	Số lượng cổ phiếu
Ngân hàng TMCP Đông Á	13.693.420.000	387.942	13.693.420.000	387.942
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	-	-	13.500.000.000	1.350.000
Công ty CP Vinashinh	450.000.000	45.000	450.000.000	45.000
Công ty CP Sài Gòn - Măng Đen	3.300.000.000	330.000	3.300.000.000	330.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Vạn Hương (**)	76.332.000.000	3.900.000	-	-
	<u>93.775.420.000</u>		<u>30.943.420.000</u>	

(\*\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương ("Công ty Vạn Hương") là công ty được thành lập vào năm 2010 với vốn điều lệ đăng kí là 120 tỉ đồng. Cổ đông chính của công ty Vạn Hương bao gồm Ông Phạm Văn Hùng là người đại diện pháp luật của công ty Vạn Hương đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HCM

Mẫu số B 09a – DN

5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Các bên thứ ba:		
Phải thu từ hoạt động xuất nhập khẩu	-	341.907.483
Phải thu từ hoạt động đầu tư bất động sản	3.639.250.000	3.639.250.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	104.362.522	133.525.816
Phải thu từ các bên liên quan	-	570.912.582
	<u>3.743.612.522</u>	<u>4.685.595.881</u>

6 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Các bên thứ ba:		
Cho một cá nhân vay không lãi suất	8.100.000.000	8.100.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.810.866.667	2.438.416.668
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	2.700.000.000	14.470.939.768
Các khoản khác	4.970.455.456	9.957.585.938
Các công ty con (Thuyết minh 23(b)(i))	-	39.280.006.609
	<u>17.581.322.123</u>	<u>74.246.948.983</u>

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Năm kết thúc ngày 31.12.2014 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2013 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	15.924.520.000	10.405.000.000
Tăng dự phòng	855.830.000	5.519.520.000
Hoàn nhập	(200.000.000)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>16.580.350.000</u>	<u>15.924.520.000</u>



8 HÀNG TỒN KHO

		Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Chi phí SXKD dở dang của các dự án:			
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	(i)	47.844.388.068	47.833.539.886
Dự án khu dân cư Đông Bình Dương	(ii)	26.431.101.325	26.422.468.707
Dự án khu dân cư Cần Giờ	(iii)	76.179.765.005	76.159.409.549
		<u>150.455.254.398</u>	<u>150.415.418.142</u>

- (i) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136.9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận thỏa thuận: Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông, theo đó Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha. Tổng kinh phí đóng góp của Công ty gồm: kinh phí đóng góp để tự thỏa thuận bồi thường cho dân thu hồi đất phục vụ cho công trình công cộng, công viên cây xanh và công trình giao thông; kinh phí đóng góp để đầu tư xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

- (ii) Dự án xây dựng khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho Công ty đầu tư trên tổng diện tích quy hoạch khoảng 126 ha thuộc Xã Tân Bình, Huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, theo Công văn số 259/UB-SX ngày 19 tháng 1 năm 2004. Công ty đã hoàn tất việc giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 1 là 94,7 ha và đã chuyển góp vốn vào Liên doanh (Thuyết minh 4(b)(i)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho các hộ dân cho diện tích đất 31.3 ha còn lại.

- (iii) Dự án xây dựng khu dân cư 31.8 ha tại Huyện Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("Savico") để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11.547.011.114 đồng chi phí lãi vay.

## 9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

## (a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2014	371.369.520	990.975.513	1.109.942.000	858.292.949	3.330.579.982
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	165.869.167	990.975.513	1.069.255.920	858.292.949	3.084.393.549
Khấu hao trong kỳ	14.854.776	-	40.686.080	-	55.540.856
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	180.723.943	990.975.513	1.109.942.000	858.292.949	3.139.934.405
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	205.500.353	-	40.686.080	-	246.186.433
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	190.645.577	-	-	-	190.645.577

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 2.96 tỷ đồng (tại ngày 31.12.2013: 2.5 tỷ đồng).



9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính  
VNĐ

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2014 278.572.525

**Hao mòn lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 72.141.078

Khấu hao trong năm 42.955.836

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 115.096.914

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 206.431.447

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 163.475.611

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nhà cửa  
VNĐ

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2014 26.977.389.467

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 17.227.418.481

Khấu hao trong kỳ 4.896.809.567

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 22.124.228.048

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014 9.749.970.986

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 4.853.161.419

**11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Thuế GTGT	-	1.216.097.163
Thuế thu nhập doanh nghiệp	279.989.352	61.713.764.713
Thuế thu nhập cá nhân	51.764.639	616.164.283
	<u>331.753.991</u>	<u>63.546.026.159</u>

**12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại ngày 31.12.2014 VNĐ	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng đông	54.419.657.276	54.169.682.276
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh 23(b)(ii))	25.815.681.995	2.500.000.000
Phải trả cổ tức (Thuyết minh 17)	621.900.823	19.761.436.723
Thủ lao HĐQT và ban điều hành	12.057.797	292.062.207
Phải trả cho FidecoLand cho phần doanh thu thu hộ của toà nhà Fideco Tower	-	27.973.336.333
Phải trả từ thanh lý hợp đồng cho thuê	-	4.334.263.235
Các khoản khác	8.318.505.647	13.433.243.002
	<u>89.187.803.538</u>	<u>122.464.023.776</u>

**13 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Năm kết thúc ngày 31.12.2014 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2013 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	7.562.148.561	6.323.689.027
Phân phối từ lợi nhuận sau thuế (Thuyết minh 16)	5.145.520.897	2.746.106.117
Thu khác	457.869.530	505.266.113
Chi phúc lợi cho nhân viên	(2.693.217.716)	(2.012.912.696)
	<u>10.472.321.272</u>	<u>7.562.148.561</u>



14 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 31.12.2014 VND	Tại ngày 31.12.2013 VND
Nhận ký quỹ từ việc cho thuê văn phòng	1.709.984.489	2.576.173.951

15 VỐN CỔ PHẦN

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	Tại ngày 31.12.2014	Tại ngày 31.12.2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký	27.609.988	27.609.988
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.609.988	27.609.988

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cơ cấu vốn góp của cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

	Tại ngày 31.12.2014		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ năm giữ	Số vốn góp (1.000 VND)
Cổ đông trong nước (*)	27.284.455	98,82%	272.844.550
Cổ đông nước ngoài	325.533	1,18%	3.255.330
	<u>27.609.988</u>		<u>276.099.880</u>

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

(\*) Trong kỳ, Chơn Thành đã mua 1.512.557 cổ phiếu của Công ty trị giá 39.402.708.840 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Mẫu số B 09a – DN

16 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	202.273.080.000	140.205.640.000	24.153.834.929	10.961.807.258	27.570.796.728	405.165.158.915
Phát hành cổ phiếu trong năm	63.716.020.000	58.406.350.000	-	-	-	122.122.370.000
Tăng vốn từ Quỹ đầu tư phát triển	4.044.100.000	-	(4.044.100.000)	-	-	-
Trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu	6.066.680.000	-	-	-	-	6.066.680.000
Giảm cổ tức phải trả năm 2011	-	-	-	-	4.044.100.000	4.044.100.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	199.186.362.319	199.186.362.319
Trích lập các quỹ	-	-	4.119.159.175	1.378.539.836	(5.497.699.011)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.746.106.117)	(2.746.106.117)
Chia cổ tức đợt 2 năm 2012	-	-	-	-	(19.326.991.600)	(19.326.991.600)
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013	-	-	-	-	(24.848.989.200)	(24.848.989.200)
Các khoản tăng khác	-	-	-	-	2.874.000	2.874.000
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>276.099.880.000</b>	<b>198.611.990.000</b>	<b>24.228.894.104</b>	<b>12.340.347.094</b>	<b>178.384.347.119</b>	<b>689.665.458.317</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	276.099.880.000	198.611.990.000	24.228.894.104	12.340.347.094	178.384.347.119	689.665.458.317
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	17.052.961.310	17.052.961.310
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(2.235.102.950)	9.959.318.116	(7.724.215.166)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(5.145.520.897)	(5.145.520.897)
Chia cổ tức năm 2013 (*)	-	-	-	-	(157.376.931.600)	(157.376.931.600)
Thủ lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều hành (*)	-	-	-	-	(3.486.662.256)	(3.486.662.256)
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>276.099.880.000</b>	<b>198.611.990.000</b>	<b>21.993.791.154</b>	<b>22.299.665.210</b>	<b>21.703.978.510</b>	<b>540.709.304.874</b>



**16 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 18 tháng 3 năm 2014, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt phân phối lợi nhuận năm 2013 như sau:

- Tổng cổ tức năm 2013 chia cho cổ đông là 30% trên vốn điều lệ, tương đương là 82.829.964.000 đồng. Công ty đã thực hiện chi trả 9% đợt 1 cho cổ đông ngày 4 tháng 12 năm 2013 số tiền là 24.848.988.200 đồng và 21% đợt 2 ngày 18 tháng 4 năm 2013 số tiền là 57.980.974.800 đồng.
- Trích quỹ dự phòng tài chính 9.959.318.116 đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển 97.764.897.050 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5.145.520.897 đồng; và
- Trích khen thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành 3.486.662.256 đồng;

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 10 tháng 10 năm 2014, các cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc điều chỉnh tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 100.000.000.000 đồng từ Quỹ Đầu tư Phát triển lũy kế đến 30/06/2014. điều chỉnh tăng kế hoạch cổ tức từ 12% lên 48%. Công ty đã thực hiện chi trả 36% đợt 1 cho cổ đông ngày 07 tháng 11 năm 2014 số tiền là 99.395.956.800 đồng.

**17 CỔ TỨC PHẢI TRẢ**

	Năm kết thúc ngày 31.12.2014 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2013 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	19.761.436.723	10.500.367.423
Cổ tức đã chi trả bằng cổ phiếu trong năm 2011	-	(6.066.680.000)
Điều chỉnh giảm cổ tức phải trả của năm 2011	-	(4.044.100.000)
Cổ tức phải trả năm 2012	-	19.326.991.600
Cổ tức phải trả năm 2013 (Thuyết minh 16(**))	157.376.931.600	24.848.989.200
Cổ tức đã chi trả bằng tiền trong kỳ/năm	(176.516.467.500)	(24.801.257.500)
Điều chỉnh khác	-	(2.874.000)
	621.900.823	19.761.436.723
Số dư cuối kỳ/năm (Thuyết minh 12)	621.900.823	19.761.436.723

**18 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm cổ phiếu mà Công ty mua lại và nắm giữ như là cổ phiếu quỹ.

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	250.148.322	167.541.291.847
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	27.609.988	21.926.399
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	9	7.641
	9	7.641

**19 DOANH THU**

**(a) Doanh thu**

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	1.644.743.089	17.428.233.347
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	153.600.000.000
	<u>1.644.743.089</u>	<u>171.028.233.347</u>

**(b) Doanh thu từ hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.912.361.487	3.209.051.269
Lãi bán chứng khoán	-	323.803.896.000
Cổ tức được chia	1.123.669.000	3.200
Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	814.513	-
Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	39.650	85.278.846
Lãi cho vay và hoạt động khác	209.828.412	866.000.977
	<u>8.246.713.062</u>	<u>327.964.230.292</u>

**20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	1.116.610.472	15.353.879.701
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	-	153.600.000.000
	<u>1.116.610.472</u>	<u>168.953.879.701</u>



21 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Chi phí nhân viên	1.971.515.536	2.265.177.411
Khấu hao tài sản cố định	997.639.875	21.145.695
Chi phí thuế đất, thuế, phí, lệ phí khác	840.279.530	686.022.537
Chi phí dự phòng	500.000.000	15.287.268.239
Chi phí dịch vụ mua ngoài	890.299.931	1.014.830.654
Chi phí khác	625.356.034	330.169.268
	<u>5.825.090.906</u>	<u>19.604.613.804</u>

22 THUẾ

Thuế trên lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất hiện hành áp dụng cho Công ty như sau:

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	70.501.316	228.510.323.757
Thuế tính ở thuế suất (*)	<u>15.510.290</u>	<u>57.127.580.939</u>
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(247.610.523)	(800)
Chi phí không được khấu trừ	52.453.227	3.841.451.771
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>(179.647.006)</u>	<u>60.969.031.910</u>
Trong đó:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	(282.008.221)	61.713.764.713
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hoãn lại	102.361.215	(744.732.803)
	<u>(179.647.006)</u>	<u>60.969.031.910</u>

(\*) Năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng là 25%. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2014, theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014, Công ty thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%.

**22 THUẾ (tiếp theo)**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ được tính dựa vào thu nhập chịu thuế ước tính và tùy thuộc vào sự kiểm tra và có thể có những điều chỉnh của cơ quan thuế.

**23 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**(a) Nghiệp vụ với các bên liên quan**

Các nghiệp vụ sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
<i>i) Tạm ứng vốn cho các công ty con</i>		
Chơn Thành	1.123.490.000	7.090.000.000
<i>Nhận ứng vốn từ các công ty con</i>		
Chơn Thành	11.050.131.000	98.177.041.125
<i>ii) Các giao dịch khác</i>		
Đầu tư vào Công ty Vạn Hương (Thuyết minh 4(b))	49.732.000.000	-
<i>iii) Các khoản chi bao gồm lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát như sau:</i>		
Lương	902.943.460	936.690.616
<b>(b) Số dư cuối kỳ/năm với các liên quan</b>	<b>Tại ngày 31.12.2014 VNĐ</b>	<b>Tại ngày 31.12.2013 VNĐ</b>
<i>i) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 6)</i>		
Chơn Thành	-	39.280.006.609
<i>ii) Các khoản phải trả khác (Thuyết minh 12)</i>		
Chơn Thành	25.815.681.995	2.500.000.000
<i>iii) Các khoản đầu tư dài hạn (Thuyết minh 4(b))</i>		
Công ty Vạn Hương	76.332.000.000	-



24 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2014 đến ngày 31.12.2014 VNĐ	Kỳ kế toán từ ngày 01.10.2013 đến ngày 31.12.2013 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	2.047.021.510	2.491.882.440
Chi phí khấu hao TSCĐ	997.639.875	21.145.695
Thuế, phí và lệ phí	840.279.530	686.022.537
Chi phí dự phòng	500.000.000	15.287.268.239
Chi phí dịch vụ mua ngoài	890.299.931	1.014.830.654
Chi phí bằng tiền khác	625.356.034	330.169.268
	<u>5.900.596.880</u>	<u>19.831.318.833</u>

25 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

*Các yếu tố rủi ro tài chính*

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Ban Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Tổng Giám đốc nhận được.

(a) Rủi ro thị trường

(i) *Rủi ro tiền tệ*

Việc kinh doanh của Công ty phải chịu rủi ro từ đồng đô La Mỹ ("USD") từ các khoản vay và nhận ký quỹ cho thuê văn phòng bằng USD.

25 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)

(ii) Rủi ro tiền tệ (tiếp theo)

Rủi ro tiền tệ của Công ty đối với USD là như sau:

	Nguyên tệ (USD)		Tương đương với VNĐ	
	Tại ngày 31.12.2014	Tại ngày 31.12.2013	Tại ngày 31.12.2014	Tại ngày 31.12.2013
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền mặt	366	366	7.825.080	7.717.110
Tiền gửi ngân hàng	4.593	4.611	98.201.333	97.230.104
	<u>4.959</u>	<u>4.977</u>	<u>106.026.413</u>	<u>104.947.214</u>
<b>Nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	-	(10.110)		(212.958.500)
Nhận ký quỹ	(87.745)	(248.280)	(1.875.991.307)	(5.234.980.638)
	<u>(87.745)</u>	<u>(258.380)</u>	<u>(1.875.991.307)</u>	<u>(5.447.939.138)</u>
<b>Nợ tài chính thuần</b>	<u>(82.786)</u>	<u>(253.403)</u>	<u>(1.769.964.894)</u>	<u>(5.342.991.924)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nếu đồng USD mạnh lên/yếu đi 10% so với đồng VNĐ trong khi mọi biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận của Công ty cho kỳ 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 sẽ thấp/cao hơn 177 triệu đồng do lỗ/lãi quy đổi tỷ giá các công cụ tài chính bằng đồng USD còn lại.

(ii) Rủi ro lãi suất

Công ty không phải chịu rủi ro lớn về lãi suất đối với các khoản vay của Công ty vì các khoản vay này có lãi suất không biến đổi.

Các khoản vay có lãi suất không biến đổi của Công ty chủ yếu là bằng VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nếu lãi suất tăng/giảm thêm 1% trong khi tất cả các biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận trong kỳ sẽ thấp/cao hơn 495 triệu đồng do chi phí lãi của các khoản vay này cao/thấp hơn.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Công ty. Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.



**25 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Phương pháp quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty là đảm bảo Công ty luôn có quỹ dự trữ tiền mặt đầy đủ để đáp ứng các yêu cầu thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	89.646.112.586	1.709.984.489
Các khoản vay	97.175.118.780	-
	<u>89.646.112.586</u>	<u>1.709.984.489</u>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	123.366.183.829	2.576.173.951
Các khoản vay	212.958.500	-
	<u>123.366.183.829</u>	<u>2.576.173.951</u>
	<u>123.579.142.329</u>	<u>2.576.173.951</u>

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty không có các khoản nợ liên quan đến công cụ tài chính phái sinh.

**(d) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng đối với phải thu khách hàng ngắn hạn, kỳ quỹ ngắn hạn, và các khoản phải trả người bán và phải trả khác ngắn hạn là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**26 CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào công ty liên kết và liên doanh như sau:

	Cam kết vốn trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Triệu VNĐ	Tỷ lệ góp vốn của Công ty (%)	Số vốn Công ty đã góp cho đến ngày 31.12.2014 Triệu VNĐ	Số vốn Công ty còn phải góp tại ngày 31.12.2014 Triệu VNĐ
Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen	30.000	13,5	3.300	26.700
Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Đông Bình Dương	92.248	30	46.782	45.466
	<u>122.248</u>		<u>50.082</u>	<u>72.166</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH**

**Mẫu số B 09a – DN**

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 05 tháng 02 năm 2015.



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc



Số: 011.02/CV/FDC-2015

Tp Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2015

**Kính gửi:** Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh.

**Tên tổ chức :** CTCP Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TPHCM (Công ty CP Fideco)  
**Trụ sở chính :** 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TPHCM  
**Điện thoại :** 3822 1043      **Fax:** 3822 5241  
**Mã chứng khoán :** FDC

Thực hiện theo thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2014, Công ty CP Fideco giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Lợi nhuận sau thuế quý 4/2014:                    **250.148.322 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế quý 4/2013:                    **167.541.291.847 đồng**

Lợi nhuận sau thuế của quý 4/2014 giảm so với quý 4/2013 do:

1. Ngày 31/10/2013 Công ty CP Fideco chuyển nhượng tòa nhà văn phòng cho thuê Fideco Tower dẫn đến doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng quý 4/2014 giảm so với cùng kỳ năm trước.
2. Trong Quý 4/2013 Công ty CP Fideco chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư địa ốc Châu Lục (công ty con) dẫn đến doanh thu tài chính Quý 4/2013 cao hơn so với Quý 4/2014.

Trân trọng,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**Nguyễn Quốc Việt**