

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	10

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

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 Trần Bảo Toàn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 7 năm 2015)
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2016)
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 7 năm 2015)
Bà Phạm Thị Hoài Thơ	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2015)
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2015)
Ông Phan Vũ Việt Hùng	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2015 Từ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2015)
Ông Phạm Văn Hùng	Chủ tịch (Từ nhiệm ngày 13 tháng 7 năm 2015)
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch (Từ nhiệm ngày 4 tháng 2 năm 2016)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên (Từ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015)
Ông Nguyễn Thế Hưng	Thành viên (Từ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015)

Ban Kiểm soát

Bà Ngụy Thùy Trang	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015)
Ông Trần Cao Long	Thành Viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành Viên
Ông Trần Vinh Quang	Trưởng ban (Từ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Ngọc Quang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 2 năm 2016)

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

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

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

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, 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
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không phù hợp.

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 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 tuân thủ theo chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh 2 của các báo cáo tài chính. 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 ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai phạm khác.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 34. Các báo cáo tài chính này trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2015 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 16 tháng 3 năm 2016. Các báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh cho báo cáo tài chính từ trang 5 đến trang 34.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý các báo cáo tài chính của Công ty 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 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 các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các 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 các 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 các 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 các 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 và 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 việc 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 các 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, các 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 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2013-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Hồ Ngọc Thăng
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2262-2013-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5077
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2016

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của các báo cáo tài chính, các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ (Trình bày lại- Thuyết minh 34)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		449.676.192.961	451.832.664.133
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	8.798.797.868	26.576.581.717
111	Tiền		8.456.768.822	2.576.581.717
112	Các khoản tương đương tiền		342.029.046	24.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	405.480.108.402
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	55.241.564.036
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4(a)	-	(8.761.455.634)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	-	359.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		435.789.073.480	14.458.788.405
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.820.489.426	3.743.612.522
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	326.888.802.100	8.059.203.760
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.564.338.606	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	101.095.793.348	19.236.322.123
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(8.580.350.000)	(16.580.350.000)
150	Tài sản ngắn hạn khác		5.088.321.613	5.317.185.609
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		391.500.000	369.489.000
152	Thuế GTGT được khấu trừ		3.602.425.708	3.569.783.343
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		946.362.142	941.712.233
155	Tài sản ngắn hạn khác		148.033.763	436.201.033

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính này.

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ (Trình bày lại- Thuyết minh 34)
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		128.283.040.317	302.916.583.438
210	Các khoản phải thu dài hạn		10.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác		10.000.000	-
220	Tài sản cố định		296.310.576	354.121.188
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	175.790.801	190.645.577
222	Nguyên giá		2.804.291.982	3.330.579.982
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.628.501.181)	(3.139.934.405)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	120.519.775	163.475.611
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(158.052.750)	(115.096.914)
230	Bất động sản đầu tư	11	3.829.085.178	4.853.161.419
231	Nguyên giá		26.001.367.597	26.977.389.467
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.172.282.419)	(22.124.228.048)
240	Tài sản dở dang dài hạn		124.055.356.711	150.455.254.398
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	124.055.356.711	150.455.254.398
250	Đầu tư tài chính dài hạn		-	147.153.092.400
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	-	20.159.851.482
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(c)	-	46.781.820.918
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(d)	3.750.000.000	93.775.420.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(d)	(3.750.000.000)	(13.564.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		92.287.852	100.954.033
261	Chi phí trả trước dài hạn		-	36.420.608
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	17	92.287.852	64.533.425
270	TỔNG TÀI SẢN		577.959.233.278	754.749.247.571

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính này.

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ (Trình bày lại- Thuyết minh 34)
300	NỢ PHẢI TRẢ		92.595.558.013	214.039.942.697
310	Nợ ngắn hạn		91.303.005.628	210.701.479.829
311	Phải trả người bán ngắn hạn		47.922.000	47.922.000
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		410.387.048	410.387.048
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.445.355.570	331.753.991
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		1.052.681.314	2.478.154.961
319	Phải trả ngắn hạn khác	14	67.515.055.785	89.187.803.538
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	97.175.118.780
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	15(a)	10.598.018.239	10.598.018.239
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	10.233.585.672	10.472.321.272
330	Nợ dài hạn		1.292.552.385	3.338.462.868
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	1.335.144.629
337	Phải trả dài hạn khác		996.310.885	1.709.984.489
342	Dự phòng phải trả dài hạn	15(b)	296.241.500	293.333.750
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		485.363.675.265	540.709.304.874
410	Vốn chủ sở hữu		485.363.675.265	540.709.304.874
411	Vốn góp của chủ sở hữu	18, 19	276.099.880.000	276.099.880.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	18	276.099.880.000	276.099.880.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	19	198.611.990.000	198.611.990.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	19	-	21.993.791.154
	Quỹ dự phòng tài chính	19	-	22.299.665.210
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19	10.651.805.265	21.703.978.510
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	4.651.017.200
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		10.651.805.265	17.052.961.310
440	TỔNG NGUỒN VỐN		577.959.233.278	754.749.247.571

Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập

Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Ngày 16 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ (Trình bày lại-Thuyết minh 34)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	33.512.537.261	11.450.428.441
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.512.537.261	11.450.428.441
11	Giá vốn hàng bán	23	(30.259.217.289)	(6.868.762.560)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.253.319.972	4.581.665.881
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24	74.911.828.128	37.444.911.439
22	Chi phí tài chính	25	(14.053.092.664)	(3.158.331.460)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.252.399.725)	(1.850.767.552)
25	Chi phí bán hàng		(253.031.054)	(437.387.081)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(15.278.964.856)	(17.347.340.105)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.580.059.526	21.083.518.674
31	Thu nhập khác	27	26.928.345.504	59.288.762
32	Chi phí khác	27	(15.095.475.885)	(40.439.232)
40	Lợi nhuận khác		11.832.869.619	18.849.530
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		60.412.929.145	21.102.368.204
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(3.965.861.781)	(3.783.968.529)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28	27.754.427	(265.438.365)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		56.474.821.791	17.052.961.310
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	2.045	431

huong

Hoang



Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập

Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Ngày 16 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính này.

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

Mẫu số B 03 – DN

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		60.412.929.145	21.102.368.204
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		262.028.484	4.995.306.259
03	(Giảm)/tăng các khoản dự phòng		(26.575.455.634)	799.439.300
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục cơ gốc ngoại tệ		81.049.590	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.762.455.744)	(35.243.016.462)
06	Chi phí lãi vay		2.252.399.725	1.850.767.552
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		6.670.495.566	(6.495.135.147)
09	Giảm các khoản phải thu		9.015.743.429	50.494.255.715
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		26.399.897.687	(39.836.256)
11	Giảm các khoản phải trả		(25.318.250.459)	(23.992.515.192)
12	Giảm chi phí trả trước		14.409.608	308.622.683
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.252.399.725)	(283.686.471)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.858.024.687)	(65.217.743.890)
16	Thu khác từ hoạt động kinh doanh		24.608.261.000	-
17	Chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.002.015.600)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21.278.116.819	(45.226.038.558)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	Thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		263.665.909	-
23	Chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(360.364.338.606)	(359.000.000.000)
24	Thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn		706.800.000.000	50.000.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(328.235.000.000)	(92.087.358.144)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		126.153.810.857	20.283.641.000
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.224.125.946	35.267.865.339
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		169.842.264.106	(345.535.851.805)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	213.010.887.225
34	Chi trả nợ gốc vay		(97.175.118.780)	(116.048.726.945)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(111.724.825.650)	(176.516.467.500)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(208.899.944.430)	(79.554.307.220)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(17.779.563.505)	(470.316.197.583)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	26.576.581.717	496.892.779.300
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.779.656	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	8.798.797.868	26.576.581.717

Giao dịch phi tiền tệ trọng yếu trong năm là giao dịch cân trừ khoản lợi nhuận được chia từ Chơn Thành với khoản phải trả cho Chơn Thành số tiền là 34,5 tỷ đồng (Thuyết minh 30(a)).


Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập


Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Ngày 16 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 34 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("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 5 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

Trong năm 2015, Công ty đã thoái vốn toàn bộ các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết và được trình bày ở Thuyết minh 4(c).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 48 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 48 nhân viên).

Sau khi phân loại lại theo Thông tư 200 (Thuyết minh 34), số liệu trên các báo cáo tài chính này đều có thể so sánh với các số liệu tương ứng của cùng năm trước.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các báo cáo tài chính 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Các báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Theo Chế độ Kế toán Doanh nghiệp hiện hành, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất vì Công ty có duy nhất một công ty con và đã thoái toàn bộ vốn ở công ty con đó trong năm.

Các báo cáo tài chính 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") - Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ("Quyết định 15") ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009. Thông tư 200 được áp dụng cho các năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các thay đổi của Thông tư 200 theo Điều 127 của Thông tư 200. Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán được áp dụng phi hồi tố:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và đánh giá lại tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ - Thuyết minh 2.5.

Theo Quyết định 15, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ 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.

Theo Thông tư 200, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Đầu tư - Thuyết minh 4

Theo Thông tư 200, Công ty phải thuyết minh giá trị hợp lý của các khoản đầu tư. Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì Công ty cần thuyết minh trình bày lý do.

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu – Thuyết minh 21

Theo Quyết định 15, Công ty phải tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo các khoản lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty, lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (tử số) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Theo Thông tư 200, lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách dùng lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ đi số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tử số) chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Một số số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 34.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.3 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 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.

2.4 Năm tài chính

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

2.5 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 theo đồng Việt Nam ("VNĐ").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại 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 tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn 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 xóa sổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các chứng khoán kinh doanh này.

Lãi và lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư (tiếp theo)****(e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

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 tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính 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 văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

Lãi và lỗ phát sinh 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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê 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 của bất động sản đầu tư từ 15 đến 40 năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa 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.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là tiền thuê đất trả trước và tiền thuê văn phòng trả trước. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.15 Chi phí đi 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 khoảng 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.

2.16 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; chắc chắn sự giảm sút những lợi ích kinh tế do việc 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.

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.

2.19 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 tại Công ty. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi 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 31 tháng 12 năm 2015 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn sáu tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.21 Phân chia lợi nhuận thuần

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

(b) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.23 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.

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 các 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.

2.24 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

2.26 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác

Chi phí được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở trích trước. Các chi phí phát sinh khi mua các khoản đầu tư/tài sản được cộng vào giá vốn của các khoản đầu tư/tài sản đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.28 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 cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tiền mặt	366.644.082	327.619.412
Tiền gửi ngân hàng	8.090.124.740	2.248.962.305
Các khoản tương đương tiền (*)	342.029.046	24.000.000.000
	<u>8.798.797.868</u>	<u>26.576.581.717</u>

(*) Đây là các khoản gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới ba tháng.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Chứng khoán kinh doanh**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 thể hiện các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hóa - Dược phẩm Mekophar, Công ty Cổ phần Vinamilk và Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh có tổng giá trị 55 tỷ đồng. Trong năm 2015, Công ty đã bán toàn bộ các khoản đầu tư này để cơ cấu lại danh mục đầu tư.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên ba tháng có giá trị 359 tỷ đồng và đã được thanh lý toàn bộ trong năm 2015 để cơ cấu lại danh mục đầu tư.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào công ty con và công ty liên kết

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 thể hiện khoản đầu tư vào công ty con, Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Chợ Thành ("Chợ Thành"), và khoản đầu tư vào công ty liên kết, Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương ("Đông Bình Dương") có giá trị lần lượt là 20 tỷ đồng và 46 tỷ đồng. Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư vào các công ty này trong năm 2015 để cơ cấu lại danh mục đầu tư.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2015			2014		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Vinashin (*)	450.000.000	-	(450.000.000)	450.000.000	-	(450.000.000)
Măng Đen (*)	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)
Vạn Hương (**)	-	-	-	76.332.000.000	76.332.000.000	-
Đông Á (**)	-	-	-	13.693.420.000	3.879.420.000	(9.814.000.000)
	<u>3.750.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(3.750.000.000)</u>	<u>93.775.420.000</u>	<u>80.211.420.000</u>	<u>(13.564.000.000)</u>

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinashin ("Vinashin") và Công ty Cổ phần Sài Gòn - Măng Đen ("Măng Đen") được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng đầu tư theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Du Lịch Vạn Hương ("Vạn Hương") và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á ("Đông Á") để cơ cấu lại danh mục đầu tư.

5 PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Bên thứ ba	3.820.489.426	3.743.612.522
Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 9)	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
	<u>181.239.426</u>	<u>104.362.522</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

Khoản trả trước cho người bán bao gồm chủ yếu khoản ứng trước để mua lại phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Thông Đức và Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức với số tiền lần lượt là 198,5 tỷ đồng và 127,2 tỷ đồng.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là khoản cho các cá nhân vay được bảo lãnh bởi bên thứ ba bằng việc thế chấp 1.500.000 cổ phiếu của Công ty với giá trị 28 tỷ đồng theo thị giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2015		2014	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư vào Đông Bình Dương	74.000.000.000	-	-	-
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư vào Chơn Thành	21.660.000.000	-	-	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	(3.650.000.000)	5.150.000.000	(3.650.000.000)
Phải thu lãi tiền gửi và lãi cho vay cá nhân	311.713.060	-	-	-
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư vào Sen Vàng	-	-	2.700.000.000	-
Phải thu cá nhân	-	-	8.100.000.000	(8.100.000.000)
Phải thu lãi ngân hàng	8.624.832	-	1.810.866.667	-
Khác	1.465.455.456	(1.291.100.000)	1.475.455.456	(1.191.100.000)
	<u>101.095.793.348</u>	<u>(4.941.100.000)</u>	<u>19.236.322.123</u>	<u>(12.941.100.000)</u>

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)	3.639.250.000	3.639.250.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)	4.941.100.000	12.941.100.000
	<u>8.580.350.000</u>	<u>16.580.350.000</u>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng bao gồm dự phòng cho khoản phải thu quá hạn trên một năm từ Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 số tiền là 3,6 tỷ đồng.

Dự phòng phải thu ngắn hạn khác bao gồm chủ yếu dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn trên một năm từ Công ty Xây dựng Tuần Châu và Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng với số tiền lần lượt là 2 tỷ đồng và 1 tỷ đồng.

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình chủ yếu là nhà cửa và vật kiến trúc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng bao gồm bao gồm máy móc thiết bị và phương tiện vận tải tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 2,4 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 3 tỷ đồng).

(b) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính.

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	26.977.389.467
Thanh lý trong năm	(976.021.870)
	26.001.367.597
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	22.124.228.048
Khấu hao trong năm	204.217.872
Thanh lý trong năm	(156.163.501)
	22.172.282.419
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	4.853.161.419
	3.829.085.178

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 20,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 20,8 tỷ).

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

		2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí SXKD dở dang của các dự án:			
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	(i)	47.855.236.250	47.844.388.068
Dự án khu dân cư Đông Bình Dương	(ii)	-	26.431.101.325
Dự án khu dân cư Cần Giờ	(iii)	76.200.120.461	76.179.765.005
		<u>124.055.356.711</u>	<u>150.455.254.398</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 với 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. Sau 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 đã được thanh lý toàn bộ trong năm 2015.

- (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 2015, 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 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

		2015 VNĐ	2014 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp		1.360.072.019	279.989.352
Thuế thu nhập cá nhân		66.188.589	51.764.639
Thuế giá trị gia tăng		6.067.676	-
Thuế khác		13.027.286	-
		<u>1.445.355.570</u>	<u>331.753.991</u>

14 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54.931.147.276	54.419.657.276
Phải trả cho Chợ Thành	9.388.487.407	25.815.681.995
Phải trả cổ tức (Thuyết minh 20)	717.526.573	621.900.823
Phải trả cho Công ty Thương Mại Sản Xuất Dịch Vụ Đức Lợi	-	5.712.157.000
Khác	2.477.894.529	2.618.406.444
	<u>67.515.055.785</u>	<u>89.187.803.538</u>

15 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn liên quan đến tiền lãi có thể trả trên khoản thu được từ dự án Bình Trưng Đông theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc.

(b) Dài hạn

Dự phòng phải trả dài hạn là khoản dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày lập báo cáo này.

16 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	10.472.321.272	7.562.148.561
Trích lập từ lợi nhuận thuần (Thuyết minh 19)	-	5.145.520.897
Chi phúc lợi cho nhân viên	(263.735.600)	(2.693.217.716)
Khác	25.000.000	457.869.530
	<u>10.233.585.672</u>	<u>10.472.321.272</u>

17 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>92.287.852</u>	<u>64.533.425</u>

Biến động gộp của tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số dư đầu năm	64.533.425	329.971.790
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	<u>27.754.427</u>	<u>(265.438.365)</u>
Số dư cuối năm	<u>92.287.852</u>	<u>64.533.425</u>

18 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký và đang lưu hành	<u>27.609.988</u>	<u>27.609.988</u>

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

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

Mẫu số B 09 – DN

19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu 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 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 năm	-	-	-	-	17.052.961.310	17.052.961.310
Trích lập các quỹ	-	-	97.764.897.050	9.959.318.116	(107.724.215.166)	-
Điều chỉnh từ quỹ đầu tư phát triển	-	-	(100.000.000.000)	-	100.000.000.000	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.145.520.897)	(5.145.520.897)
Chia cổ tức đợt 2 năm 2013	-	-	-	-	(57.980.974.800)	(57.980.974.800)
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2014	-	-	-	-	(99.395.956.800)	(99.395.956.800)
Thù lao Hội đồng Quản Trị và Ban Điều hành	-	-	-	-	(3.486.662.256)	(3.486.662.256)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	276.099.880.000	198.611.990.000	21.993.791.154	22.299.665.210	21.703.978.510	540.709.304.874
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	56.474.821.791	56.474.821.791
Chuyển quỹ (*)	-	-	22.299.665.210	(22.299.665.210)	-	-
Trích lập các quỹ (**)	-	-	996.487.510	-	(996.487.510)	-
Điều chỉnh (***)	-	-	(45.289.943.874)	-	45.289.943.874	-
Chia cổ tức đợt 2 năm 2014 (**)	-	-	-	-	(20.707.491.000)	(20.707.491.000)
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2015 (***)	-	-	-	-	(91.112.960.400)	(91.112.960.400)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	276.099.880.000	198.611.990.000	-	-	10.651.805.265	485.363.675.265

(*) Việc chuyển Quỹ dự phòng tài chính sang Quỹ đầu tư và phát triển được thực hiện theo Thông tư 200.

(**) Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 00106/NQ/ĐHĐCĐ-2015 ngày 16 tháng 6 năm 2015.

(***) Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 00208/NQ/ĐHĐCĐ-2015 ngày 28 tháng 8 năm 2015.

20 CỐ TỨC PHẢI TRẢ

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	621.900.823	19.761.436.723
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 19)	111.820.451.400	157.376.931.600
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(111.724.825.650)	(176.516.467.500)
	<u>717.526.573</u>	<u>621.900.823</u>

21 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2015	2014
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận trong năm (VNĐ)	56.474.821.791	17.052.961.310
Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VNĐ)	-	(5.145.520.897)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	56.474.821.791	11.907.440.413
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	27.609.988	27.609.988
	<u>2.045</u>	<u>431</u>

22 DOANH THU

	2015	2014
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán dự án bất động sản	28.062.205.699	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.895.931.562	11.450.428.441
Khác	554.400.000	-
	<u>33.512.537.261</u>	<u>11.450.428.441</u>

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Giá vốn bán dự án bất động sản	27.269.252.313	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	2.989.964.976	6.868.762.560
	<u>30.259.217.289</u>	<u>6.868.762.560</u>

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lợi nhuận được chia từ Chơn Thành (Thuyết minh 30)	38.000.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	18.941.570.994	31.371.136.738
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	14.851.457.295	1.751.054.958
Cổ tức từ các khoản đầu tư	3.042.789.700	3.269.178.600
Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	76.010.139	-
Khác	-	1.053.541.143
	<u>74.911.828.128</u>	<u>37.444.911.439</u>

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí lãi vay	2.252.399.725	1.850.767.552
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	11.719.418.349	8.100.565.600
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm	81.049.590	18.947.669
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	225.000	23.122.719
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(6.835.072.080)
	<u>14.053.092.664</u>	<u>3.158.331.460</u>

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí nhân viên	7.895.720.352	8.164.490.946
Khấu hao tài sản cố định	57.810.612	2.587.492.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.357.715.311	3.711.372.463
Chi phí dự phòng	100.000.000	655.830.000
Chi phí khác	2.867.718.581	2.228.154.079
	<u>15.278.964.856</u>	<u>17.347.340.105</u>

27 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Thu nhập khác		
Khoản bồi thường hợp đồng (*)	24.608.261.000	-
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	2.011.512.593	-
Thu nhập khác	308.571.911	59.288.762
	<u>26.928.345.504</u>	<u>59.288.762</u>
Chi phí khác		
Khoản bồi thường vi phạm hợp đồng (**)	14.763.280.000	-
Khác	332.195.885	40.439.232
	<u>15.095.475.885</u>	<u>40.439.232</u>

(*) Đây là khoản thu nhập phát sinh do Công ty Cổ phần Fideco Land bồi thường vi thanh lý hợp đồng thuê trước hạn.

(**) Đây là khoản chi phí phát sinh từ một vụ kiện tranh chấp giữa Công ty và một cá nhân.

28 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:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.412.929.145	21.102.368.204
Thuế tính ở thuế suất 22%	13.290.844.414	4.642.521.005
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(9.029.411.094)	(719.622.633)
Chi phí không được khấu trừ	481.544.620	126.508.522
Khác	804.870.586	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>3.938.107.354</u>	<u>4.049.406.894</u>
Trong đó:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.965.861.781	3.783.968.529
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(27.754.427)	265.438.365
	<u>3.938.107.354</u>	<u>4.049.406.894</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 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.

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Chi phí giá vốn dự án bất động sản	27.269.252.313	-
Chi phí nhân công	9.266.602.981	9.830.901.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.022.610.840	6.943.297.655
Chi phí khấu hao TSCĐ	262.028.484	4.995.306.259
Chi phí dự phòng	100.000.000	655.830.000
Chi phí khác	2.870.718.581	2.228.154.079
	<u>45.791.213.199</u>	<u>24.653.489.746</u>

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá và rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Công ty là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

(a) Rủi ro thị trường

(i) Rủi ro tiền tệ

Công ty không chịu rủi ro lớn từ biến động của các đồng ngoại tệ vì số dư các tài khoản bằng ngoại tệ của Công ty là không trọng yếu.

(ii) Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết Công ty đang nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ sự không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rủi ro về biến động giá cổ phiếu là không trọng yếu.

(iii) Rủi ro lãi suất

Công ty không chịu rủi ro về lãi suất vì các khoản vay đã được tắt toán.

(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.

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.

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

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	67.562.977.785	996.310.885
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	89.235.725.538	1.709.984.489
Các khoản vay	97.175.118.780	-
	<u>186.410.844.318</u>	<u>1.709.984.489</u>

Tại ngày lập báo cáo tài chính 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.

32 CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, các cam kết góp vốn của Công ty như sau:

	Vốn điều lệ đăng ký VNĐ	Vốn đã góp VNĐ	Vốn còn phải góp VNĐ
Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen	30.000.000.000	3.300.000.000	26.700.000.000

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý. Công ty hiện không có hơn một bộ phận cả theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý mà chỉ hoạt động chủ yếu ở một lĩnh vực duy nhất là kinh doanh bất động sản ở khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

34 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200 như sau:

Mã số	Chi tiêu	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
		Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
121	Chứng khoán kinh doanh	-	55.241.564.036	55.241.564.036
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	359.000.000.000	359.000.000.000
	Đầu tư ngắn hạn	414.241.564.036	(414.241.564.036)	-
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8.214.203.760	(155.000.000)	8.059.203.760
136	Các khoản phải thu khác	17.581.322.123	1.655.000.000	19.236.322.123
137	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(15.080.350.000)	(1.500.000.000)	(16.580.350.000)
141	Hàng tồn kho	150.455.254.398	(150.455.254.398)	-
216	Phải thu dài hạn khác	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	150.455.254.398	150.455.254.398
	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	293.333.750	(293.333.750)	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	1.335.144.629	1.335.144.629
	Doanh thu chưa thực hiện	1.335.144.629	(1.335.144.629)	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	-	293.333.750	293.333.750
421	LNST chưa phân phối	21.703.978.510	(21.703.978.510)	-
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Thuyết minh 21)	618	(187)	431

Các báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 16 tháng 3 năm 2016.



Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Số: ...03.9.23/P.V.FDC-2016

Tp Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 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 năm 2015 đã được kiểm toán, Công ty CP Fideco giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2015: **56.474.821.791 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014: **17.052.961.310 đồng**

Lợi nhuận sau thuế của năm 2015 tăng so với năm 2014 chủ yếu do khoản lợi nhuận được chia 38 tỷ đồng từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng CSHT Khu Công nghiệp Chơn Thành và khoản thu 24,6 tỷ đồng từ việc thanh lí hợp đồng thuê văn phòng trước hạn.

Trân trọng,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Việt

