



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

QUÝ I NĂM 2016



**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 03 NĂM 2016**

**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 03 NĂM 2016**

<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 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	8

# 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
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2016)
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Thành Viên
Bà Phạm Thị Hoài Thơ	Thành Viên
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Thành Viên

### Ban Kiểm soát

Bà Ngụy Thùy Trang	Trưởng ban
Ông Trần Cao Long	Thành Viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành Viên

### 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

## 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 03 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016. 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 3 đến trang 26. Các báo cáo tài chính này trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016 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 14 tháng 4 năm 2016

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>237.789.304.591</b>	<b>449.676.192.961</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>20.925.193.610</b>	<b>8.798.797.868</b>
111	Tiền		583.164.564	8.456.768.822
112	Các khoản tương đương tiền		20.342.029.046	342.029.046
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>211.433.741.045</b>	<b>435.789.073.480</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.815.845.475	3.820.489.426
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	196.848.375.957	326.888.802.100
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	12.564.338.606
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	18.999.869.613	101.095.793.348
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.230.350.000)	(8.580.350.000)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.430.369.936</b>	<b>5.088.321.613</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		776.910.000	391.500.000
152	Thuế GTGT được khấu trừ		3.602.425.708	3.602.425.708
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		946.362.142	946.362.142
155	Tài sản ngắn hạn khác		104.672.086	148.033.763

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 26 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	
			31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>326.780.197.139</b>	<b>128.283.040.317</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		10.000.000	10.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		10.000.000	10.000.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>281.857.923</b>	<b>296.310.576</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	172.077.107	175.790.801
222	Nguyên giá		2.182.582.982	2.804.291.982
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.010.505.875)	(2.628.501.181)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	109.780.816	120.519.775
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(168.791.709)	(158.052.750)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	10	<b>3.778.030.710</b>	<b>3.829.085.178</b>
231	Nguyên giá		26.001.367.597	26.001.367.597
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.223.336.887)	(22.172.282.419)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>124.055.356.711</b>	<b>124.055.356.711</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	124.055.356.711	124.055.356.711
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>198.530.000.000</b>	<b>-</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	198.980.000.000	3.750.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4	(450.000.000)	(3.750.000.000)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>124.951.795</b>	<b>92.287.852</b>
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16	124.951.795	92.287.852
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>564.569.501.730</b>	<b>577.959.233.278</b>

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 26 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	
			31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>81.383.889.556</b>	<b>92.595.558.013</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>79.987.608.527</b>	<b>91.303.005.628</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn		47.922.000	47.922.000
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		410.397.048	410.387.048
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	37.651.463	1.445.355.570
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		570.115.830	1.052.681.314
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		95.032.636	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	13	58.267.469.393	67.515.055.785
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	14(a)	10.598.018.239	10.598.018.239
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15	9.961.001.918	10.233.585.672
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.396.281.029</b>	<b>1.292.552.385</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác		989.032.279	996.310.885
342	Dự phòng phải trả dài hạn	14(b)	407.248.750	296.241.500
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>483.185.612.174</b>	<b>485.363.675.265</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>483.185.612.174</b>	<b>485.363.675.265</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	17,18	276.099.880.000	276.099.880.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	17,18	276.099.880.000	276.099.880.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	18	198.611.990.000	198.611.990.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	18	-	-
	Quỹ dự phòng tài chính	18	-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18	10.651.805.265	10.651.805.265
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.651.805.265	-
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(2.178.063.091)	10.651.805.265
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>564.614.177.730</b>	<b>577.959.233.278</b>



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 26 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 02 – DN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm	
			2016 VNĐ	2015 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	1.444.400.589	2.598.709.440
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.444.400.589	2.598.709.440
11	Giá vốn hàng bán	22	(822.423.829)	(1.835.348.532)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		621.976.760	763.360.908
21	Doanh thu hoạt động tài chính	23	465.155.422	7.690.568.977
22	Chi phí tài chính	24	300.000.000	(1.981.283.139)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(2.142.357.195)
25	Chi phí bán hàng		(65.008.084)	(54.391.767)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.634.571.132)	(4.108.456.789)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.312.447.034)	2.309.798.190
31	Thu nhập khác	26	101.720.000	920.000
32	Chi phí khác	26	-	(319.125.599)
40	Lợi nhuận khác		101.720.000	(318.205.599)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(2.210.727.034)	1.991.592.591
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	-	(1.239.861.232)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27	32.663.943	31.457.580
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(2.178.063.091)	783.188.939
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20	(79)	28



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 26 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	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm	
			2016 VNĐ	2015 VNĐ
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		(2.210.727.034)	1.991.592.591
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		65.507.121	(90.656.380)
03	(Giảm)/tăng các khoản dự phòng		(3.650.000.000)	(172.167.208)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ		(7.386.619)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(379.757.256)	(7.690.568.977)
06	Chi phí lãi vay		-	2.142.357.195
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		(6.182.363.788)	(3.819.442.779)
09	Giảm các khoản phải thu		16.853.301.924	9.071.439.953
11	Giảm các khoản phải trả		(9.571.192.578)	557.840.264
12	Giảm chi phí trả trước		(385.410.000)	383.398.113
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.360.072.019)	(1.306.001.368)
17	Chi khác cho hoạt động kinh doanh		(272.583.754)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(918.320.215)	4.887.234.183
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		100.800.000	(359.122.759)
24	Thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn		12.564.338.606	-
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.500.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		79.757.256	7.820.235.644
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		13.044.895.862	4.961.112.885
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	Chi trả nợ gốc vay		-	(32.800.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(34.678.800)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		-	(32.834.678.800)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		12.126.575.647	(22.986.331.732)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	8.798.797.868	26.576.581.717
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(179.905)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	20.925.193.610	3.590.249.985



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc  
Ngày 14 tháng 4 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 26 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 03 NĂM 2016**

**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.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016, Công ty có 47 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 48 nhân viên).

**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 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.

### **2.3 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 03.

### **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 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.

### **2.5 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.

### **2.6 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 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)**

**2.8 Đầu tư**

**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.

**2.9 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.

**2.10 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 03 năm 2016 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.

### **2.21 Phân chia lợi nhuận thuần**

#### **(a) 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.

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

**2.21 Phân chia lợi nhuận thuần (tiếp theo)**

**(b) 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.

**2.23 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.



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

### **2.23 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 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.

### **2.27 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.

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

Mẫu số B 09 – DN

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

2.28 Các bên liên quan (tiếp theo)

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

	31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
Tiền mặt	224.563.742	366.644.082
Tiền gửi ngân hàng	358.600.822	8.090.124.740
Các khoản tương đương tiền (*)	20.342.029.046	342.029.046
	<u>20.925.193.610</u>	<u>8.798.797.868</u>

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.03.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Thông Đức	198.530.000.000	198.530.000.000	-	-	-	-
Vinashin (*)	450.000.000	-	(450.000.000)	450.000.000	-	(450.000.000)
Măng Đen (**)	-	-	-	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)
	<u>198.980.000.000</u>	<u>198.530.000.000</u>	<u>(450.000.000)</u>	<u>3.750.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(3.750.000.000)</u>

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinashin ("Vinashin") 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 03 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn - Măng Đen ("Măng Đen") để cơ cấu lại danh mục đầu tư.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
Bên thứ ba	3.815.845.475	3.820.489.426
Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 8)	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)
	<u>176.595.475</u>	<u>181.239.426</u>

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Khoản trả trước cho người bán bao gồm chủ yếu khoản ứng trước để mua lại phần vốn góp vào Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức với số tiền là 195,7 tỷ đồng.

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31.03.2016		31.12.2015	
	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	-
Phải thu từ HĐ quản lý đầu tư	13.770.000.000	-	-	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư vào Măng Đen	300.000.000	-	-	-
Phải thu lãi tiền gửi và lãi cho vay cá nhân	223.380.000	-	311.713.060	-
Phải thu lãi ngân hàng	91.034.157	-	8.624.832	-
Khác	965.455.456	(941.100.000)	1.465.455.456	(1.291.100.000)
	<u>18.999.869.613</u>	<u>(4.591.100.000)</u>	<u>101.095.793.348</u>	<u>(4.941.100.000)</u>

**8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 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 7)	4.591.100.000	4.941.100.000
	<u>8.230.350.000</u>	<u>8.580.350.000</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 Phương Hoàng với số tiền lần lượt là 2 tỷ đồng và 1 tỷ đồng.

**9 TÀI SẢN CÓ 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 03 năm 2016 là 1,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 2,4 tỷ đồng).

**(b) Tài sản cố định vô hình**

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

**10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Nhà cửa VNĐ</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	26.001.367.597
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	22.172.282.419
Khấu hao trong năm	51.054.468
	22.223.336.887
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	22.223.336.887
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.829.085.178
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	3.778.030.710

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 là 20,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 20,8 tỷ).

**11 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	<b>31.03.2016 VNĐ</b>	<b>31.12.2015 VNĐ</b>
Chi phí SXKD dở dang của các dự án:		
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (i)	47.855.236.250	47.855.236.250
Dự án khu dân cư Cần Giờ (ii)	76.200.120.461	76.200.120.461
	124.055.356.711	124.055.356.711

(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 Phù Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

**11 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

- (i) 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 03 năm 2016, 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 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 03 năm 2016, 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.

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

	31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.360.072.019
Thuế thu nhập cá nhân	37.269.153	66.188.589
Thuế giá trị gia tăng	382.310	6.067.676
Thuế khác	-	13.027.286
	37.651.463	1.445.355.570

**13 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31.03.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông	54.931.147.276	54.931.147.276
Phải trả cho Chơn Thành	-	9.388.487.407
Phải trả cổ tức (Thuyết minh 19)	717.526.573	717.526.573
Khác	2.618.795.544	2.477.894.529
	58.267.469.393	67.515.055.785

**14 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.

**15 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Số dư đầu năm	10.233.585.672	10.472.321.272
Chi phúc lợi cho nhân viên	(283.583.754)	(263.735.600)
Khác	11.000.000	25.000.000
Số dư cuối năm	<u>9.961.001.918</u>	<u>10.233.585.672</u>

**16 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:

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	<u>124.951.795</u>	<u>92.287.852</u>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Số dư đầu năm	92.287.852	64.533.425
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	32.663.943	27.754.427
Số dư cuối năm	<u>124.951.795</u>	<u>92.287.852</u>

**17 CỔ PHIẾU PHÓ THÔNG**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
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.

18 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 2015	276.099.880.000	198.611.990.000	21.993.791.154	22.299.665.210	21.703.978.510	<b>540.709.304.874</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	56.474.821.791	<b>56.474.821.791</b>
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)	<b>(20.707.491.000)</b>
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2015	-	-	-	-	(91.112.960.400)	<b>(91.112.960.400)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	276.099.880.000	198.611.990.000	-	-	10.651.805.265	<b>485.363.675.265</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(2.178.063.091)	<b>(2.178.063.091)</b>
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	276.099.880.000	198.611.990.000	-	-	8.473.742.174	<b>483.185.612.174</b>

**19 CỐ TỨC PHẢI TRẢ**

	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Số dư đầu năm	717.526.573	621.900.823
Chia cổ tức trong năm (Thuyết minh 18)	-	111.820.451.400
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	-	(111.724.825.650)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm (Thuyết minh 13)	<u>717.526.573</u>	<u>717.526.573</u>

**20 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:

	<b>01.01.2016- 31.03.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.03.2015</b>
Lợi nhuận trong năm (VNĐ)	(2.178.063.091)	783.188.939
Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VNĐ)	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	(2.178.063.091)	783.188.939
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	27.609.988	27.609.988
	<hr/>	<hr/>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>(79)</u>	<u>28</u>

**21 DOANH THU**

	<b>01.01.2016- 31.03.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.03.2015</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Doanh thu bán dự án bất động sản	-	1.335.144.629
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.305.800.589	1.124.964.811
Khác	138.600.000	138.600.000
	<hr/>	<hr/>
	<u>1.444.400.589</u>	<u>2.598.709.440</u>

**22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>01.01.2016- 31.03.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.03.2015</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
Giá vốn bán dự án bất động sản	-	819.858.369
Giá vốn cho thuê văn phòng	822.423.829	1.015.490.163
	<hr/>	<hr/>
	<u>822.423.829</u>	<u>1.835.348.532</u>



**23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	457.767.803	6.547.993.977
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	1.142.575.000
Cổ tức từ các khoản đầu tư	1.000	-
Lãi do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối kỳ	7.386.619	-
	<u>465.155.422</u>	<u>7.690.568.977</u>

**24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Chi phí lãi vay	-	2.142.357.195
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	3.000.000.000	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm	-	225.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	10.868.152
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3.300.000.000)	(172.167.208)
	<u>(300.000.000)</u>	<u>1.981.283.139</u>

**25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Chi phí nhân viên	2.312.270.579	1.992.429.008
Khấu hao tài sản cố định	14.452.653	14.452.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.397.361.760	1.760.714.673
Chi phí dự phòng	(350.000.000)	-
Chi phí khác	260.486.140	340.860.455
	<u>3.634.571.132</u>	<u>4.108.456.789</u>

26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	100.800.000	-
Thu nhập khác	920.000	920.000
	<u>101.720.000</u>	<u>920.000</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm về thuế	-	319.125.599
	<u>101.720.000</u>	<u>(318.205.599)</u>

27 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:

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.210.727.034)	1.991.592.591
Thuế tính ở thuế suất (*)	(442.145.407)	438.150.370
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(247.414.777)
Chi phí không được khấu trừ	-	105.019.019
Khác	409.481.464	912.649.040
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>(32.663.943)</u>	<u>1.208.403.652</u>
Trong đó:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	1.239.861.232
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(32.663.943)	(31.457.580)
	<u>(32.663.943)</u>	<u>1.208.403.652</u>

(\*) Thuế suất tính thuế TNDN cho kỳ kế toán năm 2015 là 22%, cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2016 là 20% (theo thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài Chính).

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.

28 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Chi phí giá vốn dự án bất động sản	-	819.858.369
Chi phí nhân công	2.786.206.997	2.347.662.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.747.785.915	2.405.551.980
Chi phí khấu hao TSCĐ	65.507.121	65.507.121
Chi phí dự phòng	(350.000.000)	-
Chi phí khác	272.503.012	359.617.493
	<u>4.522.003.045</u>	<u>5.998.197.088</u>

29 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Nghiệp vụ với các bên liên quan:

Trong kỳ, Công ty có phát sinh một số giao dịch trọng yếu với bên liên quan như sau:

*Các khoản chi lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt*

	01.01.2016- 31.03.2016 VNĐ	01.01.2015- 31.03.2015 VNĐ
Lương và lợi ích khác	<u>996.077.338</u>	<u>971.257.152</u>

(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan:

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016, Công ty không có số dư với bên liên quan.

30 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.

**30 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

*(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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 2 đến 5 năm VND
<b>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016</b>		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	58.315.391.393	989.032.279
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	67.562.977.785	996.310.885
	<u>67.562.977.785</u>	<u>996.310.885</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.

**30 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(d) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng đối với phải thu khách hàng ngắn hạn, ký 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.

**31 CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016, 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 Thông Đức	205.480.000.000	193.480.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH ĐT Phúc Thịnh Đức	195.111.000.000	195.111.000.000	-

**32 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.

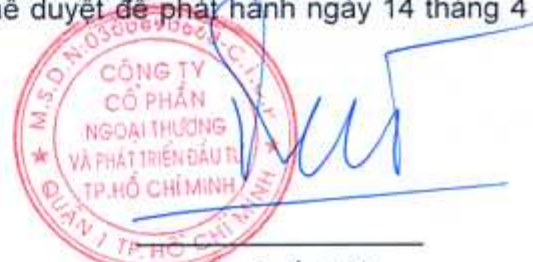
Các báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 14 tháng 4 năm 2016.



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt  
Tổng Giám đốc

Số: 01524/C.V.FDX-2016

Tp Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2016

**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 1 năm 2016, 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 Quý 1 năm 2016: (-) 2.178.063.091 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2015: 783.188.939 đồng

Lợi nhuận sau thuế của Quý 1 năm 2016 giảm so với cùng kỳ năm 2015 do khoản mục lãi tiền gửi giảm từ 6,55 tỷ đồng xuống còn 457 triệu đồng.

Trân trọng,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Việt