



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 IV NĂM 2016



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016  
CHO KỶ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 32 ngày 24 tháng 11 năm 2016, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

|                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Hội đồng Quản trị</b>             | Ông Trần Bảo Toàn                           | Chủ tịch   |
|                                      | Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng                     | Phó Chủ tịch<br>(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2016)  |
|                                      | Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh                | Thành Viên<br>(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)    |
|                                      | Ông Quan Minh Tuấn                          | Thành Viên<br>(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)    |
|                                      | Ông Lưu Minh Thiện                          | Thành Viên<br>(Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)    |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                 | Bà Ngụy Thùy Trang                          | Trưởng ban   |
|                                      | Ông Trần Cao Long                           | Thành Viên   |
|                                      | Bà Nguyễn Thị Thanh Vân                     | Thành Viên   |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>             | Ông Đoàn Ngọc Quang                         | Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2016) |
| <b>Người đại diện theo pháp luật</b> | Ông Đoàn Ngọc Quang                         | Tổng Giám đốc  |
| <b>Trụ sở chính</b>                  | 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 RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2016 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 3 đến trang 30. 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 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 12 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



Đoàn Ngọc Quang  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 19 tháng 01 năm 2017

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

| Mã số      | TÀI SẢN                                   | Thuyết minh | Tại ngày               |                        |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
|            |   |             | 31.12.2016<br>VNĐ      | 31.12.2015<br>VNĐ      |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>238.686.620.462</b> | <b>449.676.192.961</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>2.523.220.632</b>   | <b>8.798.797.868</b>   |
| 111        | Tiền                                      |             | 2.156.334.847          | 8.456.768.822          |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                |             | 366.885.785            | 342.029.046            |
| <b>120</b> | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          |             | <b>210.183.296.000</b> | <b>-</b>               |
| 121        | Chứng khoán kinh doanh                    | 4(a)        | 210.451.453.800        | -                      |
| 122        | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 4(a)        | (268.157.800)          | -                      |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>20.396.839.988</b>  | <b>435.789.073.480</b> |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 3.764.231.802          | 3.820.489.426          |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 1.025.475.608          | 326.888.802.100        |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn              |             | 4.300.000.000          | 12.564.338.606         |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                    | 6           | 19.337.482.578         | 101.095.793.348        |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7           | (8.030.350.000)        | (8.580.350.000)        |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>5.583.263.842</b>   | <b>5.088.321.613</b>   |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 557.469.625            | 391.500.000            |
| 152        | Thuế GTGT được khấu trừ                   | 11(a)       | 3.602.425.708          | 3.602.425.708          |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 11(a)       | 946.362.142            | 946.362.142            |
| 155        | Tài sản ngắn hạn khác                     |             | 477.006.367            | 148.033.763            |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 30 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               |                        |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
|            |  |             | 31.12.2016<br>VNĐ      | 31.12.2015<br>VNĐ      |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>608.697.292.736</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>238.499.964</b>     | <b>296.310.576</b>     |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 8(a)        | 160.936.025            | 175.790.801            |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 2.182.582.982          | 2.804.291.982          |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (2.021.646.957)        | (2.628.501.181)        |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                      | 8(b)        | 77.563.939             | 120.519.775            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 278.572.525            | 278.572.525            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (201.008.586)          | (158.052.750)          |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | 9           | <b>3.624.867.306</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                       |             | (22.376.500.291)       | (22.172.282.419)       |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |             | <b>124.210.210.349</b> | <b>124.055.356.711</b> |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 10          | 124.210.210.349        | 124.055.356.711        |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>480.567.000.000</b> | <b>-</b>               |
| 251        | Đầu tư vào công ty con                       | 4(b)        | 480.567.000.000        | -                      |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 4(c)        | 450.000.000            | 3.750.000.000          |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 4(c)        | (450.000.000)          | (3.750.000.000)        |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>46.715.117</b>      | <b>92.287.852</b>      |
| 262        | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 15          | 46.715.117             | 92.287.852             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>847.383.913.198</b> | <b>577.959.233.278</b> |

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 30 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               |                        |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
|            |   |             | 31.12.2016<br>VNĐ      | 31.12.2015<br>VNĐ      |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              |             | <b>85.004.954.019</b>  | <b>92.595.558.013</b>  |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                              |             | <b>83.510.024.278</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               |             | 410.387.048            | 410.387.048            |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 11(b)       | 25.884.775             | 1.445.355.570          |
| 314        | Phải trả người lao động                         |             | -                      | -                      |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                       |             | 1.585.251.476          | 1.052.681.314          |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn               |             | -                      | -                      |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác                          | 12          | 58.024.676.182         | 67.515.055.785         |
| 320        | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               |             | 3.800.000.000          | -                      |
| 321        | Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 13(a)       | 10.598.018.239         | 10.598.018.239         |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 14          | 9.017.884.558          | 10.233.585.672         |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                               |             | <b>1.494.929.741</b>   | <b>1.292.552.385</b>   |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                |             | -                      | -                      |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                           |             | 1.198.461.491          | 996.310.885            |
| 342        | Dự phòng phải trả dài hạn                       | 13(b)       | 296.468.250            | 296.241.500            |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           |             | <b>762.378.959.179</b> | <b>485.363.675.265</b> |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           |             | <b>762.378.959.179</b> | <b>485.363.675.265</b> |
| 411        | Vốn góp của chủ sở hữu                          | 16,17       | 386.299.880.000        | 276.099.880.000        |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết          | 16,17       | 386.299.880.000        | 276.099.880.000        |
| 412        | Thặng dư vốn cổ phần                            | 17          | 373.148.990.000        | 198.611.990.000        |
| 418        | Quỹ đầu tư phát triển                           | 17          | -                      | -                      |
|            | Quỹ dự phòng tài chính                          | 17          | -                      | -                      |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 17          | 2.930.089.179          | 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                   |             | (7.721.716.086)        | 10.651.805.265         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>847.383.913.198</b> | <b>577.959.233.278</b> |



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang  
Tổng Giám đốc  
Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 30 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 | Chỉ tiêu                          | Thuyết minh | Quý báo cáo     |                  | Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo |                   |
|-------|-----------------------------------|-------------|-----------------|------------------|----------------------------------|-------------------|
|       |                                   |             | Năm nay<br>VNĐ  | Năm trước<br>VNĐ | 31.12.2016<br>VNĐ                | 31.12.2015<br>VNĐ |
| 01    | Doanh thu                         | 20          | 1.703.085.020   | 28.185.787.765   | 6.378.942.852                    | 33.512.537.261    |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu      |             | -               | -                | -                                | -                 |
| 10    | Doanh thu thuần                   |             | 1.703.085.020   | 28.185.787.765   | 6.378.942.852                    | 33.512.537.261    |
| 11    | Giá vốn hàng bán                  | 21          | (686.612.239)   | (26.393.649.978) | (3.020.548.557)                  | (30.259.217.289)  |
| 20    | Lợi nhuận gộp                     |             | 1.016.472.781   | 1.792.137.787    | 3.358.394.295                    | 3.253.319.972     |
| 21    | Doanh thu HĐ tài chính            | 22          | 365.070.434     | 4.261.789.957    | 3.144.900.055                    | 74.911.828.128    |
| 22    | Chi phí tài chính                 | 23          | (2.266.288.363) | (67.736.231)     | (2.292.754.281)                  | (14.053.092.664)  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay         |             | (34.845.000)    | (22.102.778)     | (50.845.000)                     | (2.252.399.725)   |
| 25    | Chi phí bán hàng                  |             | (61.372.333)    | (65.710.636)     | (255.725.000)                    | (253.031.054)     |
| 26    | Chi phí QL doanh nghiệp           | 24          | (3.019.074.951) | (4.567.528.727)  | (11.736.830.180)                 | (15.278.964.856)  |
| 30    | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh |             | (3.965.192.432) | 1.352.952.150    | (7.782.015.111)                  | 48.580.059.526    |
| 31    | Thu nhập khác                     |             | 2.421.760       | 21.794.224.839   | 105.871.760                      | 26.928.345.504    |
| 32    | Chi phí khác                      |             | -               | (14.776.307.286) | -                                | (15.095.475.885)  |
| 40    | Lợi nhuận khác                    | 25          | 2.421.760       | 7.017.917.553    | 105.871.760                      | 11.832.869.619    |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế |             | (3.962.770.672) | 8.370.869.703    | (7.676.143.351)                  | 60.412.929.145    |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành       | 26          | -               | (1.552.806.567)  | -                                | (3.965.861.781)   |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại        | 26          | 15.104.567      | 2.170.352.324    | (45.572.735)                     | 27.754.427        |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế                |             | (3.947.666.105) | 8.988.415.460    | (7.721.716.086)                  | 56.474.821.791    |
| 70    | (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu     | 19(a)       | (131)           | 326              | (257)                            | 2.045             |
| 71    | (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu   | 19(b)       | (131)           | 326              | (257)                            | 2.045             |

Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập

Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang  
Tổng Giám đốc  
Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 30 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 | Kỳ báo cáo kết thúc<br>ngày 31 tháng 12 năm |                   |
|--|--|-------------|---|-------------------|
|  |  |             | 2016<br>VNĐ                                 | 2015<br>VNĐ       |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |             |   |                   |
| 01   | Lợi nhuận trước thuế   |             | (7.676.143.351)                             | 60.412.929.145    |
|  | Điều chỉnh cho các khoản:  |             |   |                   |
| 02   | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                              |             | 262.028.484                                 | 262.028.484       |
| 03   | (Giảm)/tăng các khoản dự phòng   |             | (281.842.200)                               | (26.575.455.634)  |
| 04   | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ |             | 4.512.635                                   | 81.049.590        |
| 05   | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (1.208.889.151)                             | (29.762.455.744)  |
| 06   | Chi phí lãi vay  |             | 50.845.000                                  | 2.252.399.725     |
| 08   | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                 |             | (8.849.488.583)                             | 6.670.495.566     |
| 09   | Giảm các khoản phải thu  |             | 82.828.312.382                              | 9.015.743.429     |
| 10   | Giảm/(tăng) hàng tồn kho   |             | -   | 26.399.897.687    |
| 11   | Giảm các khoản phải trả  |             | (10.813.454.005)                            | (25.318.250.459)  |
| 12   | Giảm chi phí trả trước   |             | (165.969.625)                               | 14.409.608        |
| 14   | Tiền lãi vay đã trả  |             | (16.000.000)                                | (2.252.399.725)   |
| 15   | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 11          | (1.360.072.019)                             | (2.858.024.687)   |
| 16   | Thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | -   | 24.608.261.000    |
| 17   | Chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | (1.215.701.114)                             | (15.002.015.600)  |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                |             | 60.407.627.036                              | 21.278.116.819    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |   |                   |
| 21   | Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                    |             | (154.853.638)                               | -                 |
| 22   | Thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             |             | 100.800.000                                 | 263.665.909       |
| 23   | Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn                                       |             | (5.000.000.000)                             | (360.364.338.606) |
| 24   | Thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn                                    |             | 13.264.338.606                              | 706.800.000.000   |
| 25   | Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (88.625.000.000)                            | (328.235.000.000) |
| 26   | Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       |             | 9.135.962.660                               | 126.153.810.857   |
| 27   | Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia                              |             | 795.288.908                                 | 25.224.125.946    |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                    |             | (70.483.463.464)                            | 169.842.264.106   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |  |             |   |                   |
| 33   | Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  |             | 24.500.000.000                              | -                 |
| 34   | Chi trả nợ gốc vay   |             | (20.700.000.000)                            | (97.175.118.780)  |
| 36   | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                      |             | -   | (111.724.825.650) |
| 40   | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính                                      |             | 3.800.000.000                               | (208.899.944.430) |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |             | (6.275.836.428)                             | (17.779.563.505)  |
| 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                      |             | 259.192                                     | 1.779.656         |
| 70   | Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 3           | 2.523.220.632                               | 8.798.797.868     |

*Nguyễn Thị Phương Thảo*

Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập

*Phạm Đình Hoàng*

Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang  
Tổng Giám đốc  
Ngày 19 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 30 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 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 24 tháng 11 năm 2016, Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 32 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 12 năm 2016, Công ty có các công ty con như sau:

| Tên                                | Hoạt động chính                       | % quyền sở hữu và quyền biểu quyết | Vốn điều lệ đã góp |                   |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                    |                                       |                                    | 31.12.2016<br>VND  | 31.12.2015<br>VND |
| <b>Công ty con:</b>                |                                       |                                    |                    |                   |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức | Kinh doanh bất động sản, xây dựng     | 95%                                | 195.111.000.000    | -                 |
| Cty CP Bách Kinh                   | Sản xuất sản phẩm từ plastic          | 100%                               | 80.000.000.000     | -                 |
| Công Ty CP TK Và XD Đất Phúc       | Dịch vụ thi công, thiết kế công trình | 100%                               | 30.000.000.000     | -                 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 45 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.

Các chính sách kế toán được áp dụng khi soạn lập các báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2016 của Công ty là nhất quán với những chính sách kế toán áp dụng trong niên độ trước.



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

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

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán này của Công ty nên đọc các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất cùng kỳ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ quý 4 năm 2016 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động và những thay đổi về tình hình tài chính của cả Tập đoàn.

Các chính sách kế toán được áp dụng khi soạn lập các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán quý 4 năm 2016 của Công ty là nhất quán với những chính sách kế toán áp dụng trong niên độ trước.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng kỳ này của Công ty nên đọc các báo cáo tài chính riêng kỳ này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất cùng kỳ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động và những thay đổi về tình hình tài chính của cả Tập đoàn.

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

### **2.2 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập 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 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12.

### **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.



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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán (tiếp theo)**

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.

**2.8 Đầu tư**

**(a) Đầu tư vào công ty con**

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

**(b) 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.

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

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

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

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

**(c) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

**2.9 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.

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

### **2.11 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.

### **2.12 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.

### **2.13 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.

### **2.14 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.

### **2.15 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.

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

### **2.17 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.

### **2.18 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 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.

### **2.19 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.

### **2.20 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.

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

**2.21 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.

**2.22 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 và 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.



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

**2.22 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn (tiếp theo)**

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.

**2.23 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán 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.

**2.24 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.

**2.25 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.

**2.26 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.

**2.27 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**

|                                | 31.12.2016<br>VNĐ    | 31.12.2015<br>VNĐ    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                       | 392.565.437          | 366.644.082          |
| Tiền gửi ngân hàng             | 1.763.769.410        | 8.090.124.740        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 366.885.785          | 342.029.046          |
|                                | <u>2.523.220.632</u> | <u>8.798.797.868</u> |

(\*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới ba tháng.

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

|                                  | 31.12.2016             |                        |                      | 31.12.2015     |                       |                 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|-----------------|
|                                  | Giá gốc<br>VNĐ         | Giá trị hợp lý<br>VNĐ  | Dự phòng<br>VNĐ      | Giá gốc<br>VNĐ | Giá trị hợp lý<br>VNĐ | Dự phòng<br>VNĐ |
| <b>Chứng khoán chưa niêm yết</b> |                        |                        |                      |                |                       |                 |
| Thông Đức (*)                    | 198.530.000.000        | 198.530.000.000        | -                    | -              | -                     | -               |
| <b>Chứng khoán niêm yết</b>      |                        |                        |                      |                |                       |                 |
| TDH (**)                         | 11.921.453.800         | 11.653.296.000         | (268.157.800)        | -              | -                     | -               |
|                                  | <u>210.451.453.800</u> | <u>210.183.296.000</u> | <u>(268.157.800)</u> | <u>-</u>       | <u>-</u>              | <u>-</u>        |

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thông Đức ("Thông Đức") được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng đầu tư theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định rằng khoản đầu tư này được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong tương lai gần.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu 11,9 tỷ đồng cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH"). Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào TDH được xác định dựa vào giá trị thị trường tại ngày lập bảng cân đối kế toán.

**(b) Đầu tư góp vốn vào công ty con**

|  | 31.12.2016             |                    | 31.12.2015     |                 |
|--|------------------------|--------------------|----------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VNĐ         | Dự<br>phòng<br>VNĐ | Giá gốc<br>VNĐ | Dự phòng<br>VNĐ |
| <b>Công ty con</b>                     |                        |                    |                |                 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (*) | 195.700.000.000        | -                  | -              | -               |
| Cty CP Bách Kinh (**)                  | 190.256.000.000        | -                  | -              | -               |
| Công Ty CP TK và XD Đất Phúc (***)     | 94.611.000.000         | -                  | -              | -               |
|  | <u>480.567.000.000</u> | <u>-</u>           | <u>-</u>       | <u>-</u>        |



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

**(b) Đầu tư góp vốn vào công ty con (tiếp theo)**

(\*) Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức ("Phúc Thịnh Đức") là Công ty TNHH được thành lập theo Giấy Chứng Nhận Đăng ký Kinh Doanh ("GCN ĐKKD") số 0308764431 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 05 năm 2009 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Phúc Thịnh Đức là kinh doanh bất động sản, xây dựng.

(\*\*) Công ty Cổ phần Bách Kinh ("Bách Kinh") là Công ty CP được thành lập theo GCN ĐKKD số 0308764431 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 02 năm 2012 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Bách Kinh là sản xuất sản phẩm từ plastic,...

Là công ty nắm quyền kiểm soát 99% Công ty TNHH Sản xuất Bao Bi Thiên Ý ("Thiên Ý"), hoạt động trong lĩnh vực sản xuất bao bì.

Trong năm, Công ty đã mua quyền sở hữu trong Bách Kinh thông qua việc phát hành 7.360.000 cổ phiếu mới để hoán đổi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Fideco cho các cổ đông của Công ty TNHH Sản xuất Bao Bi Thiên Ý theo tỷ lệ hóa đổi: 1: 0,92.

(\*\*\*) Công Ty Cổ Phần Thiết Kế Và Xây Dựng Đất Phúc ("Đất Phúc", "Happy Land – DC") là Công ty CP được thành lập theo GCN ĐKKD số 0305492236 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 02 năm 2008 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Đất Phúc là dịch vụ thi công, thiết kế công trình.

Công ty Đất Phúc sở hữu 100% vốn cổ phần Công ty TNHH Một Thành viên Happy Land Furniture ("Happy Land – Fur").

Trong năm, Công ty đã mua quyền sở hữu trong Đất Phúc thông qua việc phát hành 3.680.000 cổ phiếu mới để hoán đổi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Fideco cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc theo tỷ lệ hóa đổi: 1: 1,22.

Việc hoán đổi này được thực hiện theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông Thường niên số 00105/NQ/ĐHCĐ-2016 ngày 31 tháng 05 năm 2016 (Thuyết minh số 17)

**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|               | 31.12.2016         |                       |                      | 31.12.2015           |                          |                        |
|---------------|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
|               | Giá gốc<br>VNĐ     | Giá trị hợp lý<br>VNĐ | Dự<br>phòng<br>VNĐ   | Giá gốc<br>VNĐ       | Giá trị<br>hợp lý<br>VNĐ | Dự<br>phòng<br>VNĐ     |
| Vinashin (*)  | 450.000.000        | -                     | (450.000.000)        | 450.000.000          | -                        | (450.000.000)          |
| Măng Đen (**) | -                  | -                     | -                    | 3.300.000.000        | -                        | (3.300.000.000)        |
|               | <u>450.000.000</u> | <u>-</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 12 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.

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

Mẫu số B 09 – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | 31.12.2016<br>VNĐ  | 31.12.2015<br>VNĐ  |
|--|--------------------|--------------------|
| Bên thứ ba                                   | 3.764.231.802      | 3.820.489.426      |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 7) | (3.639.250.000)    | (3.639.250.000)    |
|  | <u>124.981.802</u> | <u>181.239.426</u> |

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|   | 31.12.2016            |                        | 31.12.2015             |                        |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị<br>VNĐ        | Dự phòng<br>VNĐ        | Giá trị<br>VNĐ         | Dự phòng<br>VNĐ        |
| Phải thu từ thanh lý<br>khoản đầu tư                        | -                     | -                      | 95.660.000.000         | -                      |
| Phải thu từ HĐ QL đầu<br>tư                                 | 13.770.000.000        | -                      | -                      | -                      |
| Ứng trước cho đối tác<br>kinh doanh                         | 3.650.000.000         | (3.650.000.000)        | 3.650.000.000          | (3.650.000.000)        |
| Phải thu lãi tiền gửi và lãi<br>cho vay tổ chức, cá<br>nhân | 1.135.671.666         | -                      | 311.713.060            | -                      |
| Phải thu lãi ngân hàng                                      | -                     | -                      | 8.624.832              | -                      |
| Khác  | 781.810.912           | (741.100.000)          | 1.465.455.456          | (1.291.100.000)        |
|   | <u>19.337.482.578</u> | <u>(4.391.100.000)</u> | <u>101.095.793.348</u> | <u>(4.941.100.000)</u> |

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

|  | 31.12.2016<br>VNĐ    | 31.12.2015<br>VNĐ    |
|--|----------------------|----------------------|
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng<br>(Thuyết minh 5) | 3.639.250.000        | 3.639.250.000        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác<br>(Thuyết minh 6)       | 4.391.100.000        | 4.941.100.000        |
|  | <u>8.030.350.000</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 1,5 tỷ đồng.



**8 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 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.

**9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|  | Nhà cửa<br>VNĐ |
|--|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>  |                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 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   | 204.217.872    |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016                                | 22.376.500.291 |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                       |                |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016                                  | 3.829.085.178  |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016                                | 3.624.867.306  |

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

Tại ngày của báo cáo tài chính này, Công ty không thể xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư vì Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư.

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

|                                      | 31.12.2016<br>VNĐ | 31.12.2015<br>VNĐ |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí SXKD dở dang của các dự án:  |                   |                   |
| Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (i) | 47.866.084.432    | 47.855.236.250    |
| Dự án khu dân cư Cần Giờ (ii)        | 76.320.475.917    | 76.200.120.461    |
| Khác                                 | 23.650.000        | -                 |
|                                      | 124.210.210.349   | 124.055.356.711   |

**10 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

- (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 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 12 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.

Tại ngày của báo cáo tài chính này, Công ty không thể xác định giá trị hợp lý của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án vì Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các dự án trên.

**11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI TRẢ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

|  | Tại ngày<br>01.01.2016<br>VNĐ | Số phải trả<br>trong kỳ<br>VNĐ | Số đã thực trả<br>trong kỳ<br>VNĐ | Tại ngày<br>31.12.2016<br>VNĐ |
|--|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>(a) Phải thu</b>                                |                               |                                |                                   |                               |
| Thuế GTGT được khấu trừ                            | 3.602.425.708                 | 311.819.479                    | (311.819.479)                     | 3.602.425.708                 |
| Thuế và các khoản khác phải thu ngân sách Nhà nước | 946.362.142                   | -                              | -                                 | 946.362.142                   |
|  | <u>4.548.787.850</u>          | <u>311.819.479</u>             | <u>(311.819.479)</u>              | <u>4.548.787.850</u>          |
| <b>(b) Phải nộp</b>                                |                               |                                |                                   |                               |
| Thuế giá trị gia tăng                              | 6.067.676                     | 634.561.405                    | (638.962.443)                     | 1.666.638                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 1.360.072.019                 | -                              | (1.360.072.019)                   | -                             |
| Thuế thu nhập cá nhân                              | 66.188.589                    | 615.785.820                    | (657.756.272)                     | 24.218.137                    |
| Thuế khác  | 13.027.286                    | 2.026.918.656                  | (2.039.945.942)                   | -                             |
|  | <u>1.445.355.570</u>          | <u>3.277.265.881</u>           | <u>(4.696.736.676)</u>            | <u>25.884.775</u>             |



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

Mẫu số B 09 – DN

12 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|  | 31.12.2016<br>VNĐ     | 31.12.2015<br>VNĐ     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án<br>Binh Trưng Đông | 54.931.147.276        | 54.931.147.276        |
| Phải trả cho Chợ Thành                                   | -                     | 9.388.487.407         |
| Phải trả cổ tức (Thuyết minh 18)                         | 717.526.573           | 717.526.573           |
| Khác   | 2.376.002.333         | 2.477.894.529         |
|  | <u>58.024.676.182</u> | <u>67.515.055.785</u> |

13 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 Binh 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.

14 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

|                            | 31.12.2016<br>VNĐ    | 31.12.2015<br>VNĐ     |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm              | 10.233.585.672       | 10.472.321.272        |
| Chi phúc lợi cho nhân viên | (1.240.786.562)      | (263.735.600)         |
| Khác                       | 20.643.140           | 25.000.000            |
| Số dư cuối năm             | <u>9.017.884.558</u> | <u>10.233.585.672</u> |

15 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:

|  | 31.12.2016<br>VNĐ | 31.12.2015<br>VNĐ |
|--|-------------------|-------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng | <u>46.715.117</u> | <u>92.287.852</u> |

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

**Mẫu số B 09 – DN**

**15 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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

|   | <b>31.12.2016</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2015</b><br><b>VND</b> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Số dư đầu năm                             | 92.287.852                      | 64.533.425                      |
| Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh | (45.572.735)                    | 27.754.427                      |
| Số dư cuối năm                            | <u>46.715.117</u>               | <u>92.287.852</u>               |

**16 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

|  | <b>31.12.2016</b><br><b>VND</b> | <b>31.12.2015</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký và đang lưu hành | <u>38.629.988</u>               | <u>27.609.988</u>               |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành của Công ty là 38.629.988 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành của Công ty là 27.609.988 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

**(b) Vốn cổ phần**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 32 số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 386.299.880.000 đồng đã được góp đủ.



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

Mẫu số B 09 – DN

17 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                               | Vốn góp của chủ sở hữu<br>VNĐ | Thặng dư vốn cổ phần<br>VNĐ | Quỹ đầu tư phát triển<br>VNĐ | Quỹ dự phòng tài chính<br>VNĐ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối<br>VNĐ | Tổng cộng<br>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                           | 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  |
| Tăng vốn trong năm (*)        | 110.200.000.000               | 174.537.000.000             | -                            | -                             | -  | 284.737.000.000  |
| Lỗ trong kỳ                   | -                             | -                           | -                            | -                             | (7.721.716.086)                          | (7.721.716.086)  |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 386.299.880.000               | 373.148.990.000             | -                            | -                             | 2.930.089.179                            | 762.378.959.179  |

(\*) Trong năm, Công ty đã phát hành 11.020.000 cổ phiếu mới để hoán đổi với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc và Công ty Cổ phần Bách Kinh theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ Đông thường niên, chi tiết như sau:

- 7.360.000 cổ phiếu mới để hoán đổi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Fideco cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Bách Kinh theo tỷ lệ hóa đổi: 1: 0,92.
- 3.680.000 cổ phiếu mới để hoán đổi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Fideco cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc theo tỷ lệ hóa đổi: 1: 1,22.

**18 CỐ TỨC PHẢI TRẢ**

|  | <b>31.12.2016</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 17) | -                  | 111.820.451.400    |
| Cổ tức đã chi trả bằng tiền            | -                  | (111.724.825.650)  |
|  | <u>717.526.573</u> | <u>717.526.573</u> |

**19 (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu**

(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số (lỗ)/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>01.10.2016-</b> | <b>01.10.2015-</b> |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  |
| Lợi nhuận trong năm (VNĐ)                                | (3.947.666.105)    | 8.988.415.460      |
| Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VNĐ)             | -                  | -                  |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)            | (3.947.666.105)    | 8.988.415.460      |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | 30.055.522         | 27.609.988         |
|  | <u>(131)</u>       | <u>326</u>         |

**(b) (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu**

(Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong năm 2016.

|   | <b>01.10.2016-</b> | <b>01.10.2015-</b> |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  |
| (Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)                    | (3.947.666.105)    | 8.988.415.460      |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu) | 30.055.522         | 27.609.988         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm (cổ phiếu) | -                  | -                  |
|   | <u>30.055.522</u>  | <u>27.609.988</u>  |
| (Lỗ)/lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)                             | <u>(131)</u>       | <u>326</u>         |



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

Mẫu số B 09 – DN

20 DOANH THU

|                              | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Doanh thu bán bất động sản   | -                                | 26.727.061.070                   |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 1.703.085.020                    | 1.320.126.695                    |
| Khác                         | -                                | 138.600.000                      |
|                              | <u>1.703.085.020</u>             | <u>28.185.787.765</u>            |

21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|  | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Giá vốn hoạt động mua bán bất động sản | -                                | 26.449.393.944                   |
| Giá vốn cho thuê văn phòng             | 686.612.239                      | (55.743.966)                     |
|  | <u>686.612.239</u>               | <u>26.393.649.978</u>            |

22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay          | 26.508.768                       | 2.006.560.925                    |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư               | 338.561.666                      | 1.688.088.880                    |
| Cổ tức từ các khoản đầu tư                     | -                                | 12.000                           |
| Lãi từ hoạt động khác                          | -                                | 491.118.013                      |
| Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | -                                | 76.010.139                       |
|  | <u>365.070.434</u>               | <u>4.261.789.957</u>             |

23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư                                 | 1.950.000.000                    | 45.633.270                       |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư                              | 268.157.800                      | -                                |
| Lãi tiền vay  | 34.845.000                       | 22.102.778                       |
| Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm | 11.899.254                       | 183                              |
| Chi phí tài chính khác  | 1.386.309                        | -                                |
|   | <u>2.266.288.363</u>             | <u>67.736.231</u>                |

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                           | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1.506.220.429                    | 2.027.562.812                    |
| Khấu hao tài sản cố định  | 14.452.653                       | 14.452.653                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 429.984.141                      | 525.299.049                      |
| Chi phí dự phòng          | -                                | 100.000.000                      |
| Chi phí khác              | 1.068.417.728                    | 1.900.214.213                    |
|                           | <u>3.019.074.951</u>             | <u>4.567.528.727</u>             |

25 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

|                                    | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>               |                                  |                                  |
| Phạt vi phạm hợp đồng              | -                                | 21.792.331.657                   |
| Thu nhập khác                      | 2.421.760                        | 1.893.182                        |
|                                    | <u>2.421.760</u>                 | <u>21.794.224.839</u>            |
| <b>Chi phí khác</b>                |                                  |                                  |
| Chi phí khác                       | -                                | 14.776.307.286                   |
|                                    | <u>-</u>                         | <u>14.776.307.286</u>            |
| Thu nhập/(chi phí) khác – Số thuần | <u>2.421.760</u>                 | <u>7.017.917.553</u>             |



26 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:

|  | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                                   | (3.962.770.672)                  | 8.370.869.703                    |
| Thuế tính ở thuế suất (*)                                      | (792.554.134)                    | 1.841.591.335                    |
| Điều chỉnh:  |                                  |                                  |
| Thu nhập không chịu thuế                                       | (164.792.293)                    | (2.069.014.713)                  |
| Chi phí không được khấu trừ                                    | 176.094.727                      | 764.637.387                      |
| Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 766.147.134                      | (1.154.759.767)                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                             | (15.104.567)                     | (617.545.758)                    |
| Trong đó:  |                                  |                                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                           | -                                | 1.552.806.567                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                            | (15.104.567)                     | (2.170.352.324)                  |
|  | (15.104.567)                     | (617.545.757)                    |

(\*) 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.

27 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                              | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Chi phí giá vốn bất động sản | -                                | 26.449.393.944                   |
| Chi phí nhân công            | 1.803.048.171                    | 2.294.511.962                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài    | 429.984.141                      | 525.299.049                      |
| Chi phí khấu hao TSCĐ        | 65.507.121                       | 65.507.121                       |
| Chi phí dự phòng             | -                                | 100.000.000                      |
| Chi phí khác                 | 1.468.520.090                    | 1.592.177.265                    |
|                              | 3.767.059.523                    | 31.026.889.341                   |

## 28 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

## i) Công ty con

|                           | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>i1) Vay</b>            |                                  |                                  |
| Vay từ Đất Phúc           | 4.500.000.000                    | -                                |
| Trả vay cho Đất Phúc      | (700.000.000)                    | -                                |
| Lãi vay phải trả Đất Phúc | 34.845.000                       | -                                |
| <b>i2) Cho vay</b>        |                                  |                                  |
| Cho Thiên Ý vay           | 2.000.000.000                    | -                                |
| Nhận trả vay từ Thiên Ý   | (700.000.000)                    | -                                |
| Lãi vay phải thu Thiên Ý  | 57.041.667                       | -                                |

## ii) Các khoản chi lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt

|                       | 01.10.2016-<br>31.12.2016<br>VNĐ | 01.10.2015-<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lương và lợi ích khác | 503.218.348                      | 770.935.221                      |

## (b) Số dư cuối kỳ/năm với các liên quan

|   | Tại ngày<br>31.12.2016<br>VNĐ | Tại ngày<br>31.12.2015<br>VNĐ |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Công ty con</b>  |                               |                               |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                                | 4.300.000.000                 | -                             |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                           | 3.800.000.000                 | -                             |
| Phải thu ngắn hạn khác                                      | 70.791.666                    | -                             |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                                   | 34.845.000                    | -                             |
| <b>Công ty liên quan khác</b>                               |                               |                               |
| Chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh 4(a))                   | 11.921.453.800                | -                             |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh 4(a)) | (268.157.800)                 | -                             |

## 29 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.



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

**(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.

29 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Rủi ro thanh khoản

|   | Dưới 1 năm<br>VNĐ     | Từ 2 đến 5 năm<br>VNĐ |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>          |                       |                       |
| Phải trả người bán và các khoản phải trả khác | 58.072.598.182        | 1.198.461.491         |
| Các khoản vay                                 | 3.800.000.000         | -                     |
|   | <u>61.872.598.182</u> | <u>1.198.461.491</u>  |
| <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.

(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.

30 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 ngành cho thuê văn phòng và ở khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

31 CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các cam kết góp vốn của Công ty như sau:

|                      | Vốn điều lệ đăng ký<br>VNĐ | Vốn đã góp<br>VNĐ | Vốn còn phải góp<br>VNĐ |
|----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Công ty CP Thống Đức | 205.480.000.000            | 193.480.000.000   | 12.000.000.000          |

Các báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 19 tháng 01 năm 2017.



Nguyễn Thị Phương Thảo  
Kế toán tổng hợp  
Người lập



Phạm Đình Hoàng  
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang  
Tổng Giám đốc