



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 HỢP NHẤT

QUÝ I NĂM 2017



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2017
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2017**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2017
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2017**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	9

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.

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành viên
Ông Quan Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lưu Minh Thiện	Thành viên

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Ngọc Quang	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

Người đại diện theo pháp luật

Ông Đoàn Ngọc Quang	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

Trụ sở chính

28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC CỦA CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giá định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

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 phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, Tổng Giám đốc phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 39. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất tại Việt Nam.



Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 4 năm 2017

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		515.303.229.697	517.004.531.596
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	7.754.051.921	9.051.082.407
111	Tiền		7.382.647.252	4.684.196.622
112	Các khoản tương đương tiền		371.404.669	4.366.885.785
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		212.301.660.464	223.954.956.464
121	Chứng khoán kinh doanh	4	212.301.660.464	224.223.114.264
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4	-	(268.157.800)
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		245.445.731.476	243.293.147.708
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	30.679.566.610	36.895.809.582
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	104.859.156.748	105.037.487.352
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		5.388.443.842	2.103.621.690
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	9.568.750.000	9.568.750.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	103.076.817.054	97.914.481.862
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(8.127.002.778)	(8.227.002.778)
140	Hàng tồn kho		41.761.681.326	32.820.680.399
141	Hàng tồn kho	10	41.980.155.326	33.039.154.399
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(218.474.000)	(218.474.000)
150	Tài sản ngắn hạn khác		8.040.104.510	7.884.664.618
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.506.259.594	1.937.617.277
152	Thuế GTGT được khấu trừ	16(a)	4.694.308.581	4.470.364.682
153	Thuế và các khoản khác phải thu ngân sách Nhà nước	16(a)	1.010.496.968	999.676.292
155	Tài sản ngắn hạn khác		829.039.367	477.006.367

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2017 VND	31.12.2016
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		348.223.198.688	353.403.151.683
210	Các khoản phải thu dài hạn		3.915.727.985	3.681.027.985
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	772.700.000	538.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	3.143.027.985	3.143.027.985
220	Tài sản cố định		206.430.950.865	211.913.103.992
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	126.644.962.385	130.445.654.404
222	Nguyên giá		190.039.512.505	190.043.592.550
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(63.394.550.120)	(59.597.938.146)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	11(b)	72.112.236.889	73.714.731.040
225	Nguyên giá		76.919.719.342	76.919.719.342
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.807.482.453)	(3.204.988.302)
227	Tài sản cố định vô hình	11(c)	7.673.751.591	7.752.718.548
228	Nguyên giá		9.142.410.435	9.142.410.435
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.468.658.844)	(1.389.691.887)
230	Bất động sản đầu tư	12	10.051.358.292	10.102.412.760
231	Nguyên giá		32.478.913.051	32.478.913.051
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.427.554.759)	(22.376.500.291)
240	Tài sản dở dang dài hạn		124.550.800.349	124.210.210.349
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13	124.210.210.349	124.210.210.349
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		340.590.000	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		450.000.000	450.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		3.274.361.197	3.496.396.597
261	Chi phí trả trước dài hạn		1.250.861.088	1.426.677.776
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		345.930.820	344.218.981
269	Lợi thế thương mại	14	1.677.569.289	1.725.499.840
270	TỔNG TÀI SẢN		863.526.428.385	870.407.683.279

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 01 – DN/HN


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		300.056.512.358	306.962.341.399
310	Nợ ngắn hạn		212.634.608.322	219.387.272.054
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15(a)	73.180.998.554	73.040.637.958
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.349.798.888	471.887.048
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	16(b)	1.764.395.799	5.670.449.609
314	Phải trả người lao động		595.676.440	1.110.480.543
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	3.067.483.117	3.070.002.387
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		1.748.700.142	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	60.933.914.418	60.722.719.018
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	50.660.277.403	55.685.192.694
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	10.598.018.239	10.598.018.239
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	8.735.345.322	9.017.884.558
330	Nợ dài hạn		87.421.904.036	87.575.069.345
331	Phải trả người bán dài hạn	15(b)	18.469.359.841	18.469.359.841
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	25.416.333.491	25.532.932.461
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	43.114.732.793	43.229.732.793
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		78.433.661	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		343.044.250	343.044.250
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		563.469.916.027	563.445.341.880
410	Vốn chủ sở hữu		563.469.916.027	563.445.341.880
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22, 23	386.299.880.000	386.299.880.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	179.066.164.990	179.066.164.990
414	Vốn khác của chủ sở hữu	23	-	-
421	Lỗi lũy kế	23	(12.503.168.849)	(12.577.782.843)
421a	- Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối/(lỗ sau thuế) lũy kế của các năm trước		(12.577.782.843)	10.651.805.265
421b	- (Lỗ sau thuế)/LNST chưa phân phối năm nay		74.613.994	(23.229.588.108)
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	10.607.039.886	10.657.079.733
440	TỔNG NGUỒN VỐN		863.526.428.385	870.407.683.279


Nguyễn Thị Phương Thảo
Người lập


Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng




Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 4 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
			2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	60.628.368.949	74.784.441.351
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		60.628.368.949	74.784.441.351
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(51.596.575.411)	(62.268.893.536)
20	Lợi nhuận gộp		9.031.793.538	12.515.547.815
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28	2.634.303.416	559.745.256
22	Chi phí tài chính	29	(2.726.092.264)	(1.095.326.519)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.232.778.736)	(1.395.326.519)
25	Chi phí bán hàng	30	(1.078.651.617)	(1.316.574.213)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(6.843.107.518)	(7.279.921.568)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		1.018.245.555	3.383.470.771
31	Thu nhập khác		10.694.963	101.720.000
32	Chi phí khác		(26.581.846)	(16.313.500)
40	Lợi nhuận khác	32	(15.886.883)	85.406.500
50	Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		1.002.358.672	3.468.877.271
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(901.062.703)	(650.817.753)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33	(76.721.822)	32.663.943
60	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.574.147	2.850.723.461
61	(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	23	74.613.994	2.810.420.037
62	Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(50.039.847)	40.303.424
70	(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	1	103




Nguyễn Thị Phương Thảo
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng




Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 4 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
			2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế		1.002.358.672	3.468.877.271
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư		5.586.843.959	3.707.551.316
03	Các khoản dự phòng		(368.157.800)	(3.342.339.972)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(7.386.619)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.596.088.525)	(2.499.426.852)
06	Chi phí lãi vay		1.232.778.736	1.395.326.519
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		4.857.735.042	2.722.601.663
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(2.874.081.343)	67.383.465.399
10	Giảm hàng tồn kho		(8.941.000.927)	5.971.984.593
11	Giảm các khoản phải trả		(1.288.102.812)	(52.950.706.900)
12	Giảm chi phí trả trước		607.174.371	(6.726.515.408)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		14.312.703.576	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.244.108.736)	(1.406.656.519)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.163.438.066)	(1.938.328.473)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(282.539.236)	(272.583.754)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.984.341.869	12.783.260.601
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(394.226.364)	(82.534.084.560)
22	Thu từ thanh lý tài sản cố định		9.715.660	100.800.000
23	Chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	(2.700.000.000)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		-	13.522.338.606
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	300.000.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		243.053.640	552.357.637
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(141.457.064)	(70.758.588.317)

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 3 năm	
			2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn		(115.000.000)	96.360.128.873
34	Chi trả nợ gốc vay		(5.024.915.291)	(29.024.426.016)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		(5.139.915.291)	67.335.702.857
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.297.030.486)	9.360.375.141
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	9.051.082.407	14.332.533.838
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	7.386.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	7.754.051.921	23.700.295.598



Nguyễn Thị Phương Thảo
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 4 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 39 là một phần hợp thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2017**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") được thành lập tại nước 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. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và sau đó được thay thế bởi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và các Giấy chứng nhận thay đổi số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là FDC theo Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 176/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2009 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tập đoàn

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") là xây dựng dân dụng, cho thuê và kinh doanh bất động sản; thiết kế chuyên dụng và thi công; sản xuất bao bì và sản phẩm từ nhựa.

Chu kỳ sản xuất và kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn có 242 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 244 nhân viên).

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sau:

	2017		Vốn góp VND
	Hoạt động chính	Quyền sở hữu và quyền biểu quyết %	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản và xây dựng	95	195.700.000.000
Công ty Cổ phần Bách Kinh	Sản xuất bao bì, sản phẩm từ nhựa và vật liệu xây dựng	100	109.141.440.000
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Đất Phúc	Dịch vụ thiết kế và thi công công trình dân dụng	100	54.274.140.000
			<u>359.115.580.000</u>

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được 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 hợp nhất tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con. Các nghiệp vụ và số dư nội bộ giữa Công ty và các công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

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 hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Các công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua các doanh nghiệp riêng biệt. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp chịu sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày chịu sự kiểm soát chung;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày chịu sự kiểm soát chung; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

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

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ 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 khác 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 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 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh.

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

2.9 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tập đoàn sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ của các chi phí đã phát sinh và tổng chi phí dự toán của từng hợp đồng xây dựng. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối kỳ. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

2.10 Đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

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

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

(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 đơn vị nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

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

2.11 Tài sản cố định

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

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ 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 và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao/hao mòn theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc thiết bị	2 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

Lãi hoặc 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 hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 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 Tập đoàn 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 trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê từ 15 đến 25 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

2.12 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Thanh lý

Lãi hoặc 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 hợp nhất.

2.13 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

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

2.14 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 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 hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 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 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.17 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 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 hợp nhất khi phát sinh.

2.18 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.21 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. Trong trường hợp giá công bố tại ngày phát hành không đáng tin cậy khi công cụ vốn đó được giao dịch trên thị trường có ít giao dịch thì giá trị hợp lý của các công cụ vốn này có thể được xem xét và xác định trên cơ sở có bằng chứng rõ ràng hơn.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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

2.22 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn phân chia lợi nhuận thuần như sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

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

2.22 Phân chia lợi nhuận thuần (tiếp theo)

(b) Chia cổ tức

Cổ tức được chia cho cổ đông của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

(b) Doanh thu cho thuê

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

(c) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

(d) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

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

2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(e) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(f) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(g) Thu nhập từ cổ tức

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

2.24 Giá vốn

Giá vốn của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo Thuyết minh 2.9.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, 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 phát sinh trong năm 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 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 và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

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

2.27 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 theo 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Tập đoàn, 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

2.29 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Tiền mặt	418.549.008	478.211.724
Tiền gửi ngân hàng	6.964.098.244	4.205.984.898
Các khoản tương đương tiền (*)	371.404.669	4.366.885.785
	<u>7.754.051.921</u>	<u>9.051.082.407</u>

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

4 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Chi tiết các khoản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 như sau:

	2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Chứng khoán niêm yết			
Công ty Cổ phần nhựa Bình Minh	1.660.464	1.660.464	-
Đầu tư ngắn hạn khác			
Thông Đức	212.300.000.000	(*)	-
	<u>212.301.660.464</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 Tổng Giám đốc.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, số dư chứng khoán kinh doanh bao gồm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần nhựa Bình Minh số tiền là 1.660.464 đồng.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba:		
Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (Thuyết minh 9)	3.639.250.000	3.639.250.000
Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam	41.140.000	5.938.564.926
Khác	25.523.985.359	24.474.314.426
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.475.191.251	2.843.680.230
	<u>30.679.566.610</u>	<u>36.895.809.582</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Công ty Cổ phần BĐS Dệt may Việt Nam	102.760.000.000	102.760.000.000
Các khoản khác	2.099.156.748	2.277.487.352
	<u>104.859.156.748</u>	<u>105.037.487.352</u>

7 PHẢI THU VÉ CHO VAY

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Ngắn hạn		
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	9.568.750.000	9.568.750.000
	<u>9.568.750.000</u>	<u>9.568.750.000</u>
(b) Dài hạn		
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	772.700.000	538.000.000
	<u>772.700.000</u>	<u>538.000.000</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.3.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi hộ	85.495.006.270	-	85.495.006.270	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	10.800.000.000	-	6.300.000.000	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	3.650.000.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Các khoản khác	3.131.810.784	(837.752.778)	2.469.475.592	(937.752.778)
	<u>103.076.817.054</u>	<u>(4.487.752.778)</u>	<u>97.914.481.862</u>	<u>(4.587.752.778)</u>

(b) Dài hạn

	31.3.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc thuê nhà	2.577.704.000	-	2.577.704.000	-
Các khoản khác	565.323.985	-	565.323.985	-
	<u>3.143.027.985</u>	<u>-</u>	<u>3.143.027.985</u>	<u>-</u>

9 NỢ XẤU

	31.3.2017			31.12.2016		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quạt 2 (Thuyết minh 5)	3.639.250.000	-	(3.639.250.000)	3.639.250.000	-	(3.639.250.000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2.150.000.000	-	(2.150.000.000)	2.150.000.000	-	(2.150.000.000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phương Hoàng	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	(1.500.000.000)
Khác	1.068.805.555	-	(837.752.778)	1.168.805.555	-	(937.752.778)
	<u>8.358.055.555</u>	<u>-</u>	<u>(8.127.002.778)</u>	<u>8.458.055.555</u>	<u>-</u>	<u>(8.227.002.778)</u>

10 HÀNG TỒN KHO

	31.3.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	28.592.152.145	(218.474.000)	17.183.385.752	(218.474.000)
Nguyên liệu, vật liệu	7.841.840.310	-	8.561.698.898	-
Công cụ, dụng cụ	4.465.235.829	-	4.510.689.118	-
Thành phẩm	1.071.967.042	-	2.771.191.085	-
Hàng hóa	8.960.000	-	12.189.546	-
	<u>41.980.155.326</u>	<u>(218.474.000)</u>	<u>33.039.154.399</u>	<u>(218.474.000)</u>

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị quản lý VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	59.141.179.667	127.207.935.756	1.741.572.582	1.952.904.545	190.043.592.550
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành	-	-	53.636.364		53.636.364
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(57.716.409)		(57.716.409)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	59.141.179.667	127.207.935.756	1.737.492.537	1.952.904.545	190.039.512.505
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	13.609.459.171	43.797.272.469	1.704.352.859	486.853.647	59.597.938.146
Khấu hao trong năm	1.082.163.731	2.715.410.136		56.754.516	3.854.328.383
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(57.716.409)	-	(57.716.409)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	14.691.622.902	46.512.682.605	1.646.636.450	543.608.163	63.394.550.120
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	45.531.720.496	83.410.663.287	37.219.723	1.466.050.898	130.445.654.404
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	44.449.556.765	80.695.253.151	90.856.087	1.409.296.382	126.644.962.385

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, tài sản cố định ("TSCĐ") của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 127,5 tỷ đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 6,5 tỷ đồng (2016: 6,5 tỷ đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

- 11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)
 (b) Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	76.919.719.342
Thuê mới trong năm	-
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	76.919.719.342
	<hr/>
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	3.204.988.302
Khấu hao trong năm	1.602.494.151
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	4.807.482.453
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	73.714.731.040
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	72.112.236.889
	<hr/> <hr/>

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng. Tổng các khoản thanh toán tiền thuê tài chính được trình bày tại Thuyết minh 19.

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH (tiếp theo)

(c) Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	804.195.525	8.338.214.910	9.142.410.435
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	804.195.525	8.338.214.910	9.142.410.435
Hao mòn lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	472.488.237	917.203.650	1.389.691.887
Hao mòn trong năm	28.937.667	50.029.290	78.966.957
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	501.425.904	967.232.940	1.468.658.844
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	331.707.288	7.421.011.260	7.752.718.548
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	302.769.621	7.370.981.970	7.673.751.591

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 7,4 tỷ đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 350 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 350 triệu đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

(a) **Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nhà của
VND

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 và ngày 31 tháng 3 năm 2017 26.001.367.597

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 22.376.500.291

Khấu hao trong năm 51.054.468

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 22.427.554.759

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 3.624.867.306

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 3.573.812.838

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 20,8 tỷ đồng.

(b) **Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá có nguyên giá 6.477.545.454 đồng bao gồm quyền sử dụng đất thời hạn 20 năm từ năm 2013 có diện tích 11.414 m² và quyền sử dụng đất không thời hạn khác có diện tích 310 m² tại tỉnh Long An.

Do không có đủ các thông tin cần thiết, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, các quyền sử dụng đất này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

13 **CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	76.320.475.917	76.320.475.917
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	47.866.084.432	47.866.084.432
Dự án khác	23.650.000	23.650.000
	<u>124.210.210.349</u>	<u>124.210.210.349</u>

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

(*) 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 để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

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.

(**) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh 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 như sau:

- 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.

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.

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	1.725.499.840	-
Tăng trong năm	-	1.917.222.044
Phân bổ trong năm	(47.930.551)	(191.722.204)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.677.569.289</u>	<u>1.725.499.840</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
(a) Ngắn hạn		
Bên thứ ba:		
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	33.540.285.479	33.540.285.479
Chơn Thành	5.954.706.685	5.954.706.685
Khác	33.686.006.390	33.545.645.794
	<u>73.180.998.554</u>	<u>73.040.637.958</u>
(b) Dài hạn		
Starlinger & Co.Gesellschaft M.B.H	18.469.359.841	18.469.359.841
	<u>18.469.359.841</u>	<u>18.469.359.841</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

Thuế và các khoản phải thu từ ngân sách Nhà nước chủ yếu bao gồm thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào sẽ được hoàn lại phát sinh từ dự án Bình Trưng Đông (Thuyết minh 13) và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(b) Phải nộp

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Thuế GTGT	542.061.183	2.041.077.216
Thuế thu nhập cá nhân	28.639.295	197.466.539
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.193.695.321	1.481.905.854
Thuế khác	-	1.950.000.000
	<u>1.764.395.799</u>	<u>5.670.449.609</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Lương tháng 13	538.749.846	1.448.631.576
Chi phí thuê văn phòng	1.000.923.000	857.934.000
Các khoản khác	1.527.810.271	763.436.811
	<u>3.067.483.117</u>	<u>3.070.002.387</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án . Bình Trưng Đông	54.931.147.276	54.931.147.276
Cổ tức phải trả (*)	717.526.573	717.526.573
Các khoản khác	5.236.840.569	5.074.045.169
Nhận ký quỹ, ký cược	48.400.000	-
	<u>60.933.914.418</u>	<u>60.722.719.018</u>

(*) Biến động cổ tức phải trả trong năm như sau:

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	717.526.573	717.526.573
Cổ tức phải trả trong năm	-	-
Cổ tức đã chi trả	-	-
Số dư cuối năm	<u>717.526.573</u>	<u>717.526.573</u>

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn.

(b) Dài hạn

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	14.255.328.970	14.255.328.970
Phải trả cho các cá nhân	9.980.813.030	10.079.142.000
Ký quỹ, ký cược	1.180.191.491	1.198.461.491
	<u>25.416.333.491</u>	<u>25.532.932.461</u>

19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính theo thời hạn

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 như sau:

	31.3.2017		31.12.2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng	32.219.080.678	32.219.080.678	33.254.681.770	33.254.681.770
Vay ngân hàng đến hạn trả	6.880.000.000	6.880.000.000	6.880.000.000	6.880.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	8.370.596.725	8.370.596.725	12.359.910.924	12.359.910.924
Khác	3.190.600.000	3.190.600.000	3.190.600.000	3.190.600.000
	<u>50.660.277.403</u>	<u>50.660.277.403</u>	<u>55.685.192.694</u>	<u>55.685.192.694</u>
Dài hạn				
Vay ngân hàng	6.150.000.000	6.150.000.000	13.030.000.000	13.030.000.000
Nợ thuê tài chính	36.964.732.793	36.964.732.793	49.439.643.717	49.439.643.717
Trừ: vay ngân hàng đến hạn trả	-	-	(6.880.000.000)	(6.880.000.000)
Trừ: nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	(12.359.910.924)	(12.359.910.924)
	<u>43.114.732.793</u>	<u>43.114.732.793</u>	<u>43.229.732.793</u>	<u>43.229.732.793</u>

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ 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 Tổng Giám đốc.

21 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31.3.2017 VND	31.12.2016 VND
Số dư đầu năm	9.017.884.558	10.233.585.672
Chi phúc lợi cho nhân viên	(284.539.236)	(1.240.786.562)
Khác	2.000.000	25.085.448
Số dư cuối năm	<u>8.735.345.322</u>	<u>9.017.884.558</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	31.3.2017	31.12.2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành	<u>38.629.988</u>	<u>38.629.988</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	<u>38.629.988</u>	<u>386.299.880.000</u>

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính VND	Cổ phiếu quỹ VND	LNST chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	276.099.880.000	198.611.990.000	76.160.000.000	-	-	(6.344.019.745)	430.658.323	544.958.508.578
Vốn tăng trong năm	110.200.000.000	53.085.580.000	-	-	-	-	-	163.285.580.000
Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	(72.631.405.010)	(76.160.000.000)	-	-	16.995.825.010	10.369.093.577	(121.426.486.423)
Lợi nhuận trong năm						(23.229.588.108)	(142.672.167)	(23.372.260.275)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	386.299.880.000	179.066.164.990	-	-	-	(12.577.782.843)	10.657.079.733	563.445.341.880
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	74.613.994	(50.039.847)	24.574.147
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	386.299.880.000	179.066.164.990	-	-	-	(12.503.168.849)	10.607.039.886	563.469.916.027

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 (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 Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	31.3.2017	31.12.2016
(Lỗ)/ lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông công ty mẹ (VND)	24.574.147	2.850.723.461
Lỗ phân bổ cho các cổ đông thiểu số	(50.039.847)	40.303.424
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của công ty	74.613.994	2.810.420.037
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	38.629.988	27.609.988
(Lỗ)/lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	1	103

(b) (Lỗ)/ lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1.839 Đô la Mỹ (2016: 1.839 Đô la Mỹ).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bao bì	37.324.548.919	32.361.437.783
Doanh thu từ hoạt động thiết kế và thi công	11.245.592.183	638.275.204
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	8.959.738.046	40.118.266.639
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	1.607.642.975	1.270.952.633
Khác	1.490.846.826	395.509.092
	60.628.368.949	74.784.441.351

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bao bì	36.452.234.702	26.665.840.214
Giá vốn từ hoạt động thiết kế và thi công	5.828.474.942	25.057.137.961
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	8.442.086.503	9.723.491.532
Giá vốn từ hoạt động cho thuê	873.779.264	822.423.829
	<u>51.596.575.411</u>	<u>62.268.893.536</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	2.391.249.776	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	236.677.640	552.357.637
Khác	6.376.000	7.387.619
	<u>2.634.303.416</u>	<u>559.745.256</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Chi phí lãi vay và thuê tài chính	2.992.878.989	1.395.326.519
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	3.000.000.000
Hoàn dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(268.157.800)	(3.300.000.000)
Khác	1.371.075	-
	<u>2.726.092.264</u>	<u>1.095.326.519</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Chi phí nhân viên	183.961.443	281.229.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	815.539.058	564.177.869
Khác	79.151.116	471.166.452
	<u>1.078.651.617</u>	<u>1.316.574.213</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Chi phí nhân viên	4.555.825.315	4.680.158.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.718.683.589	2.152.916.629
Chi phí khấu hao	112.505.063	101.817.485
Thuế, phí và lệ phí	50.600.924	97.316.037
Chi phí khác	457.562.076	549.782.331
Chi phí dự phòng	(100.000.000)	(350.000.000)
Lợi thế thương mại	47.930.551	47.930.551
	<u>6.843.107.518</u>	<u>7.279.921.568</u>

32 LỢI NHUẬN KHÁC

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	100.800.000
Thu nhập khác	10.694.963	920.000
	<u>10.694.963</u>	<u>101.720.000</u>
Chi phí khác		
Chi phí phạt vi phạm về thuế	(19.617.745)	(3.813.500)
Chi phí khác	(6.964.101)	(12.500.000)
	<u>(26.581.846)</u>	<u>(16.313.500)</u>
	<u>(15.886.883)</u>	<u>85.406.500</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	1.002.358.672	3.468.877.271
Thuế tính ở thuế suất 20%	200.471.735	693.775.453
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(164.792.293)
Chi phí không được khấu trừ	48.910.763	176.094.727
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	-	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	728.401.975	(86.924.076)
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	-	-
Khác	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>977.784.525</u>	<u>618.153.810</u>
Trong đó:		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(901.062.703)	(650.817.753)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(76.721.822)	32.663.943
	<u>(977.784.525)</u>	<u>(618.153.810)</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính 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.

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	1.1.2017- 31.3.2017 VND	1.1.2016- 31.3.2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.809.678.425	43.464.807.268
Chi phí nhân công	9.081.548.370	8.341.372.979
Chi phí khấu hao	5.572.518.760	3.604.335.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.157.009.516	14.590.929.402
Chi phí giá vốn bất động sản	-	-
Chi phí dự phòng	(100.000.000)	(350.000.000)
Chi phí khác	1.997.579.475	1.213.944.357
	<u>59.518.334.546</u>	<u>70.865.389.317</u>

35 THUYẾT MINH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	01.01-31.03.2017 VND	01.01-31.03.2016 VND
<i>Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
Lương và lợi ích khác	<u>999.812.327</u>	<u>1.092.462.454</u>
(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</i>		
Cổ đông lớn	<u>1.475.191.251</u>	<u>2.843.680.230</u>
<i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh 7)</i>		
<i>Ngắn hạn</i>		
Cổ đông lớn	4.500.000.000	4.500.000.000
Các nhân sự quản lý chủ chốt trong Tập đoàn	5.068.750.000	5.068.750.000
	<u>9.568.750.000</u>	<u>9.568.750.000</u>
<i>Dài hạn</i>		
Các nhân sự quản lý chủ chốt trong Tập đoàn	<u>772.700.000</u>	<u>538.000.000</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</i>		
Nhân sự quản lý chủ chốt trong Tập đoàn	<u>10.800.000.000</u>	<u>6.300.000.000</u>
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 18(b))</i>		
Các nhân sự quản lý chủ chốt trong Tập đoàn	<u>14.255.328.970</u>	<u>14.255.328.970</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Tập đoàn chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam, do đó Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Tập đoàn trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31.03.2017 VND	31.12.2016 VND
Tài sản bộ phận		
Cho thuê và kinh doanh bất động sản	719.505.169.469	725.080.589.198
Dịch vụ thiết kế và thi công	49.881.035.199	48.252.866.569
Sản xuất bao bì	248.089.595.711	256.685.932.249
Xây lắp	207.966.340.383	205.988.950.745
	<u>1.225.442.140.762</u>	<u>1.236.008.338.761</u>
Loại trừ	<u>(361.915.712.377)</u>	<u>(365.600.655.482)</u>
	<u>863.526.428.385</u>	<u>870.407.683.279</u>
Nợ phải trả bộ phận		
Cho thuê và kinh doanh bất động sản	80.695.374.396	86.954.954.019
Dịch vụ thiết kế và thi công	11.703.502.092	13.785.432.686
Sản xuất bao bì	208.474.591.349	212.919.779.945
Xây lắp	3.660.746.187	1.511.205.071
	<u>304.534.214.024</u>	<u>315.171.371.721</u>
Loại trừ	<u>(4.477.701.666)</u>	<u>(8.209.030.322)</u>
	<u>300.056.512.358</u>	<u>306.962.341.399</u>

(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Tập đoàn trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 26 và Thuyết minh 27.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 27 tháng 4 năm 2017.



Nguyễn Thị Phương Thảo
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc