FIDECO

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 IV NĂM 2016

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2016
CHO NĂM TÀI CHÍNH 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 HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2016
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – 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 (Bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2016)
	Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)
	Ông Quan Minh Tuấn	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)
	Ông Lưu Minh Thiện	Thành Viên (Bổ nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2016)
Ban Kiểm soát	Bà Ngụy Thùy Trang	Trưởng ban
	Ông Trần Cao Long	Thành Viên
	Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành Viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Đoàn Ngọc Quang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2016)
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	

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 HỢP NHẤT

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 soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2016 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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
- Soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 36. Các báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0300690663-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
QUẬN 1 TP HỒ CHÍ MINH

Đoàn Ngọc Quang
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
100	**Tài sản ngắn hạn**		**519.117.391.281**	**449.676.192.961**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**8.945.024.290**	**8.798.797.868**
111	Tiền		4.578.138.505	8.456.768.822
112	Các khoản tương đương tiền		4.366.885.785	342.029.046
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**210.184.956.464**	-
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	210.453.114.264	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4(a)	(268.157.800)	-
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**261.199.280.511**	**435.789.073.480**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	44.584.864.200	3.820.489.426
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn		108.783.270.062	326.888.802.100
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	9.568.750.000	12.564.338.606
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	106.484.393.492	101.095.793.348
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(8.227.002.778)	(8.580.350.000)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		5.005.535	-
140	**Hàng tồn kho**		**30.928.958.353**	-
141	Hàng tồn kho	11	30.928.958.353	-
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**7.859.171.663**	**5.088.321.613**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.937.617.277	391.500.000
152	Thuế GTGT được khấu trừ		4.444.871.814	3.602.425.708
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14(a)	999.676.205	946.362.142
155	Tài sản ngắn hạn khác		477.006.367	148.033.763

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**361.285.348.494**	**128.283.040.317**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**3.510.158.846**	**10.000.000**
215	Phải thu về cho vay dài hạn		538.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	2.972.158.846	10.000.000
220	**Tài sản cố định**		**211.866.385.040**	**296.310.576**
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	130.398.935.452	175.790.801
222	Nguyên giá		189.912.085.595	2.804.291.982
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(59.513.150.143)	(2.628.501.181)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	9(b)	73.714.731.040	-
225	Nguyên giá		76.919.719.342	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.204.988.302)	-
227	Tài sản cố định vô hình	9(c)	7.752.718.548	120.519.775
228	Nguyên giá		9.142.410.435	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.389.691.887)	(158.052.750)
230	**Bất động sản đầu tư**	10	**10.102.412.760**	**3.829.085.178**
231	Nguyên giá		32.478.913.051	26.001.367.597
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.376.500.291)	(22.172.282.419)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**128.206.360.350**	**124.055.356.711**
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12	128.206.360.350	124.055.356.711
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		-	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	450.000.000	3.750.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(450.000.000)	(3.750.000.000)
260	**Tài sản dài hạn khác**		**5.874.531.658**	**92.287.852**
261	Chi phí trả trước dài hạn		5.827.816.541	-
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19	46.715.117	92.287.852
269	Lợi thế thương mại	13	1.725.499.840	-
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**880.402.739.775**	**577.959.233.278**

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là một phần hợp thành các báo hợp nhất này.

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**309.980.160.381**	**92.595.558.013**
310	**Nợ ngắn hạn**		**162.196.083.296**	**91.303.005.628**
311	Phải trả người bán ngắn hạn		36.761.388.735	47.922.000
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.567.121.342	410.387.048
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14(b)	3.619.191.717	1.445.355.570
314	Phải trả người lao động		1.110.608.235	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		3.067.026.726	1.052.681.314
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	276.729.659	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	16	62.923.432.315	67.515.055.785
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		33.254.681.770	-
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17(a)	10.598.018.239	10.598.018.239
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	9.017.884.558	10.233.585.672
330	**Nợ dài hạn**		**147.784.077.085**	**1.292.552.385**
331	Phải trả người bán dài hạn		58.222.732.657	-
337	Phải trả dài hạn khác		23.230.932.461	996.310.885
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		66.033.943.717	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	17(b)	296.468.250	296.241.500
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**570.422.579.394**	**485.363.675.265**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**570.422.579.394**	**485.363.675.265**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	386.299.880.000	276.099.880.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*20*	*386.299.880.000*	*276.099.880.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	373.148.990.000	198.611.990.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	(199.739.425.645)	10.651.805.265
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ/năm trước*		*10.651.805.265*	-
421b	*LNST chưa phân phối kỳ/năm này*		*(210.391.230.910)*	*10.651.805.265*
429	Lợi ích cổ đông thiểu số		10.713.135.039	-
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**880.402.739.775**	**577.959.233.278**

Nguyễn Thị Phương Thảo	Phạm Đình Hoàng	Đoàn Ngọc Quang
Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Người lập		Ngày 25 tháng 01 năm 2017

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý báo cáo		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ báo cáo	
			Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ	31.12.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
01	**Doanh thu**	23	**84.455.211.703**	**28.185.787.765**	**110.318.429.518**	**33.512.537.261**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**Doanh thu thuần**		**84.455.211.703**	**28.185.787.765**	**110.318.429.518**	**33.512.537.261**
11	**Giá vốn**	24	**(78.940.506.546)**	**(26.393.649.978)**	**(100.604.678.859)**	**(30.259.217.289)**
20	**Lợi nhuận gộp**		**5.514.705.157**	**1.792.137.787**	**9.713.750.659**	**3.253.319.972**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.814.996.965	4.261.789.957	4.731.582.480	74.911.828.128
22	Chi phí tài chính	26	(6.209.176.458)	(67.736.231)	(6.235.642.376)	(14.053.092.664)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(2.828.717.111)*	*(22.102.778)*	*(2.837.633.320)*	*(2.252.399.725)*
25	Chi phí bán hàng		(1.536.278.275)	(65.710.636)	(1.730.630.942)	(253.031.054)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(7.592.358.122)	(4.567.528.727)	(18.007.767.241)	(15.278.964.856)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(8.008.110.733)**	**1.352.952.150**	**(11.528.707.420)**	**48.580.059.526**
31	Thu nhập khác		172.126.700	21.794.224.839	303.394.882	26.928.345.504
32	Chi phí khác		(383.276.099)	(14.776.307.286)	(383.276.099)	(15.095.475.885)
40	**Lợi nhuận/(chi phí) khác – Số thuần**	28	**(211.149.399)**	**7.017.917.553**	**(79.881.217)**	**11.832.869.619**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(8.219.260.132)**	**8.370.869.703**	**(11.608.588.637)**	**60.412.929.145**
51	**Chi phí thuế TNDN hiện hành**	29	**(152.181.100)**	**(1.552.806.567)**	**(152.181.100)**	**(3.965.861.781)**
52	**Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	29	**15.104.567**	**2.170.352.324**	**(45.572.735)**	**27.754.427**
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(8.356.336.665)**	**8.988.415.460**	**(11.806.342.472)**	**56.474.821.791**
	Trong đó					
61	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**(8.315.338.317)**	**8.988.415.460**	**(11.788.735.915)**	**56.474.821.791**
62	**Lỗ của cổ đông thiểu số**		**(40.998.348)**	-	**(17.606.557)**	-
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	22	**(278)**	**326**	**(393)**	**2.045**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	22	**(278)**	**326**	**(393)**	**2.045**

Nguyễn Thị Phương Thảo	Phạm Đình Hoàng	Đoàn Ngọc Quang
Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Người lập		Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là một phần hợp thành các báo hợp nhất này.

Mẫu số B 03a – DN/HN

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ kết thúc ngày 31.12.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**(11.608.588.637)**	**60.412.929.145**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.627.265.038	262.028.484
03	(Giảm)/tăng các khoản dự phòng		(85.189.422)	(26.575.455.634)
04	Lãi/ lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ		25.360.445	81.049.590
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.289.783.637)	(29.762.455.744)
06	Chi phí lãi vay		2.837.633.320	2.252.399.725
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**(6.493.302.893)**	**6.670.495.566**
09	Giảm các khoản phải thu		92.540.813.175	9.015.743.429
10	Tăng hàng tồn kho		-	26.399.897.687
11	Giảm các khoản phải trả		(95.234.113.132)	(25.318.250.459)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		(7.373.933.818)	14.409.608
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.837.633.320)	(2.252.399.725)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(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**		**(21.973.943.121)**	**21.278.116.819**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(154.853.638)	-
22	Thu từ TL nhượng bán 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		(20.190.000.000)	(360.364.338.606)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		23.185.588.606	706.800.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(88.626.660.464)	(328.235.000.000)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.428.546.200	126.153.810.857
27	Thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.113.483.797	25.224.125.946
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(77.143.095.499)**	**169.842.264.106**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		119.288.625.487	-
34	Chi trả nợ gốc vay		(20.000.000.000)	(97.175.118.780)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(111.724.825.650)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**99.288.625.487**	**(208.899.944.430)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**171.586.867**	**(17.779.563.505)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	3	**8.798.797.868**	**26.576.581.717**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(25.360.445)	1.779.656
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**8.945.024.290**	**8.798.797.868**

Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là một phần hợp thành các báo hợp nhất này.

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

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong kỳ bao gồm:

Trong kỳ Công ty thực hiện tăng vốn bằng cách phát hành cổ phiếu và hoán đổi cổ phiếu Công ty với cổ đông của Công ty Cổ Phần Bách Kinh và Công ty Cổ Phần Thiết Kế Và Xây Dựng Đất Phúc, chi tiết như sau:

(*) 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 Bì 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 Bì 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 21)

Nguyễn Thị Phương Thảo	Phạm Đình Hoàng	Đoàn Ngọc Quang
Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Người lập		Ngày 25 tháng 01 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO KỲ QUÝ 4 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

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 VNĐ	Vốn điều lệ đã góp 31.12.2015 VNĐ
Công ty con:				
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, Tập đoàn có 428 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 66 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

2.2 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Hợp nhất báo cáo

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 công ty con. 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.

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.

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

2.4 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Các báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ từ ngày 1 tháng 10 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.6 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc có thời hạn đáo hạn ban đầu trên ba tháng nhưng thời hạn thu hồi còn lại dưới ba tháng kể từ ngày báo cáo.

2.8 Đầu tư

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

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

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

2.8 Đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

2.9 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị của 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 kỳ. Các khoản nợ khó đòi được xác định là không thể thu hồi sẽ được lập dự phòng.

2.10 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của dự án nếu ngắn hơn. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định 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 vi tính	3 năm

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

Thanh lý

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

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

2.11 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu 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 hợp nhất.

2.12 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản cố định 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 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính.

2.14 Nợ phải trả

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 lập báo cáo tài chính.

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

2.15 Chi phí vay

Chi phí 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 vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.16 Chi phí phải trả

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

2.17 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại thể hiện khoản phát sinh từ việc mua các công ty con và công ty liên kết, là khoản khác biệt giữa số tiền phải thanh toán cho việc mua công ty con và công ty liên kết và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của các công ty này.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 10 năm kể từ ngày được ghi nhận.

2.18 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.19 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; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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 được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc tại Tập đoàn. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Tập đoàn. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn 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, Tập đoàn không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Tập đoàn 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.

2.21 Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu của Tập đoàn bao gồm:

Vốn góp của chủ sở hữu: phản ánh vốn do chủ sở hữu đầu tư hiện có và tình hình tăng, giảm vốn đầu tư của 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 đồng thời được theo dõi chi tiết đối với cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết và cổ phiếu ưu đãi.

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.

Cổ phiếu quỹ: Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Tập đoàn phát hành và được mua lại bởi chính Tập đoàn, nhưng nó không 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: phản ánh lợi nhuận,(lỗ) sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày lập bảng cân đối kế toán này.

2.22 Trích lập các quỹ

(a) Quỹ dự phòng tài chính

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

(b) Quỹ đầu tư phát triển

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

(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và 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 Thường niên.

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

2.23 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 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 và cổ tức

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

2.24 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

2.25 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận đúng kỳ và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh và đúng kỳ kế toán.

2.26 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính 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.

2.27 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.

2.28 Chia cổ tức

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

2.29 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 nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc, viên chức của 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, cần 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

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Tiền mặt	1.805.906.540	366.644.082
Tiền gửi ngân hàng	2.772.231.965	8.090.124.740
Các khoản tương đương tiền (*)	4.366.885.785	342.029.046
	8.945.024.290	8.798.797.868

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

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31.12.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Chứng khoán chưa niêm yết						
Thông Đức (*)	198.530.000.000	198.530.000.000	-	-	-	-
Chứng khoán niêm yết						
TDH (**)	11.921.453.800	11.653.296.000	(268.157.800)	-	-	-
BMP (***)	1.660.464	1.660.464	-			
	210.453.114.264	210.184.956.464	(268.157.800)	-	-	-

(*) 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, Tập đoàn 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.

(***) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Nhựa Bình Minh ("BMP") được xác định dựa vào giá trị thị trường tại ngày lập bảng cân đối kế toán.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31.12.2016			31.12.2015		
	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Giá trị hợp lý VNĐ	Dự phòng VNĐ
Vinashin (*)	450.000.000	-	(450.000.000)	450.000.000	-	(450.000.000)
Măng Đen (**)	-	-	-	3.300.000.000	-	(3.300.000.000)
	450.000.000	-	(450.000.000)	3.750.000.000	-	(3.750.000.000)

(*) 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.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Hoạt động cung cấp bao bì	17.509.713.700	-
Hoạt động cung cấp nguyên vật liệu mộc, thầu phụ	16.885.108.056	-
Hoạt động đầu tư bất động sản	3.639.250.000	3.820.489.426
Công ty Phát Triển Nhà Thủ Đức	3.938.914.524	-
Hoạt động xây dựng công trình	2.486.896.118	-
Hoạt động cho thuê văn phòng	124.981.802	-
	44.584.864.200	3.820.489.426
Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Thuyết minh 8)	(3.639.250.000)	(3.639.250.000)

6 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Số dư đầu kỳ	12.564.338.606	8.100.000.000
Cho vay trong kỳ	28.290.000.000	494.463.280.000
Thu trả vay trong kỳ	(31.285.588.606)	(489.998.941.394)
	9.568.750.000	12.564.338.606

7 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31.12.2016		31.12.2015	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	95.660.000.000	-
Phải thu lãi cho vay tổ chức, cá nhân	1.400.852.222	-	311.713.060	-
Phải thu lãi ngân hàng	-	-	8.624.832	-
Phải thu cá nhân	13.770.000.000	-	-	-
Phải thu ứng trước cho nhà cung cấp	3.650.000.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Khác	2.168.535.000	(937.752.778)	1.465.455.456	(1.291.100.000)
Chi hộ tiền sử dụng đất cho công ty Len Việt Nam	85.495.006.270	-	-	-
	106.484.393.492	(4.587.752.778)	101.095.793.348	(4.941.100.000)

(b) Phải thu dài hạn khác

Đây là các khoản ký quỹ thuê xưởng và các khoản ký quỹ cho các dịch vụ khác.

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31.12.2016 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 5)	3.639.250.000	3.639.250.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))	4.587.752.778	4.941.100.000
	8.227.002.778	8.580.350.000

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 Tuấn Châu và Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng với số tiền lần lượt là 2 tỷ đồng và 1,5 tỷ đồng.

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	371.369.520	952.920.513	621.709.000	858.292.949	**2.804.291.982**
Mua mới	19.225.520.843	-	-	-	**19.225.520.843**
Tăng do mua lại Công ty con trong năm	37.156.286.629	128.297.594.195	988.493.114	2.061.607.832	**168.503.981.770**
Thanh lý	-	-	(621.709.000)	-	**(621.709.000)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	56.753.176.992	129.250.514.708	988.493.114	2.919.900.781	**189.912.085.595**
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	195.578.719	952.920.513	621.709.000	858.292.949	**2.628.501.181**
Khấu hao trong kỳ	3.445.576.248	11.125.132.140	121.535.796	187.718.172	**14.879.962.356**
Tăng do mua lại Công ty con trong năm	7.902.021.239	33.521.227.680	407.181.857	795.964.830	**42.626.395.606**
Thanh lý	-	-	(621.709.000)	-	**(621.709.000)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	11.543.176.206	45.599.280.333	528.717.653	1.841.975.951	**59.513.150.143**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	175.790.801	-	-	-	**175.790.801**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	45.210.000.786	83.651.234.375	459.775.461	1.077.924.830	**130.398.935.452**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 1,8 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 2,4 tỷ đồng).

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định thuê tài chính

	Dây chuyền sản xuất VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-
Tăng do mua lại Công ty con trong năm	76.919.719.342
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	76.919.719.342
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-
Khấu hao trong kỳ	3.204.988.302
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	3.204.988.305
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	73.714.731.040

(c) Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	278.572.525
Tăng do mua lại Công ty con trong năm	8.863.837.910
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	9.142.410.435
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	158.052.750
Khấu hao trong kỳ	315.867.828
Tăng do mua lại Công ty con trong năm	915.771.309
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.389.691.887
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	120.519.775
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	7.752.718.548

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Bất động sản VNĐ
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	26.001.367.597
Tăng trong kỳ	6.477.545.454
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	32.478.913.051
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	22.172.282.419
Khấu hao trong kỳ	204.217.872
Thanh lý	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	22.376.500.291
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	3.829.085.178
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.102.412.760

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).

11 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Nguyên liệu, vật liệu	935.723.912	-
Công cụ, dụng cụ	126.650.517	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.988.239.098	-
Hàng hóa	24.878.344.826	-
	30.928.958.353	-

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

		Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 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
Dự án khác		4.019.800.001	-
		128.206.360.350	124.055.356.711

(i) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP,HCM do Công ty XD & KD Nhà 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.

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại bao gồm cho các khoản chênh lệch từ việc mua lại cổ phần để sở hữu công ty con.

Biến động lợi thế thương mại trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.12.2016 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2015 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	-	-
Tăng trong kỳ/năm	1.917.222.044	-
Phân bổ trong kỳ/năm	(191.722.204)	-
Số dư cuối kỳ/năm	1.725.499.840	-

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

(a) Phải thu

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	946.362.142
Thuế giá trị gia tăng	53.314.063	-
	999.676.205	946.362.142

(b) Phải nộp

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	2.065.826.498	6.067.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.380.626.180	1.360.072.019
Thuế thu nhập cá nhân	172.739.039	66.188.589
Thuế khác	-	13.027.286
	3.619.191.717	1.445.355.570

15 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	276.729.659	-
	276.729.659	-

16 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31.12.2016 VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
Tiền đặt cọc của khách hàng mua các dự án bất động sản	54.931.147.276	54.931.147.276
Phải trả cho Chơn Thành	-	9.388.487.407
Phải trả cổ tức	717.526.573	717.526.573
Các khoản khác	7.274.758.466	2.477.894.529
	62.923.432.315	67.515.055.785

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

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

(b) Dài hạn

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

18 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ kết thúc ngày 31.12.2016 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2015 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	10.233.585.672	10.472.321.272
Phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh 21)		-
Chi phúc lợi cho nhân viên	(1.240.786.562)	(263.735.600)
Khác	25.085.448	25.000.000
Số dư cuối kỳ/năm	9.017.884.558	10.233.585.672

19 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 VNĐ	31.12.2015 VNĐ
(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	46.715.117	92.287.852

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	Kỳ kết thúc ngày 31.12.2016 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31.12.2015 VNĐ
Số dư đầu kỳ/năm	92.287.852	64.533.425
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(45.572.735)	27.754.427
Số dư cuối kỳ/năm	46.715.117	92.287.852

20 CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

	Tại ngày 31.12.2016	Tại ngày 31.12.2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký và đang lưu hành	38.629.988	27.609.988

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.

21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	276.099.880.000	198.611.990.000	21.993.791.154	22.299.665.210	21.703.978.510	**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 (Phân loại lại theo Thông tư 200 và Thông tư 202)	-	-	(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**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(11.806.342.472)	**(11.806.342.472)**
Giảm do tăng sở hữu công ty con trong năm	-	-	-	-	(198.584.888.438)	**(198.584.888.438)**
Tăng vốn trong năm (*)	110.200.000.000	174.537.000.000				**284.737.000.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	386.299.880.000	373.148.990.000	-	-	(199.739.425.645)	**559.709.444.355**

(*) 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.

22 (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:

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016	**01.10.2015 đến 31.12.2015**
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	(8.356.336.665)	8.988.415.460
Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VNĐ)	-	-
Lỗ phân bổ cho các cổ đông thiểu số	(40.998.348)	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty (VNĐ)	(8.315.338.317)	8.988.415.460
Bình quân số cổ phiếu phổ thông trong kỳ (cổ phiếu)	30.055.522	27.609.988
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	(278)	326

(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.

	01.10.2016-31.12.2016	**01.10.2015-31.12.2015**
(Lỗ)/lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	(8.356.336.665)	8.988.415.460
Lỗ phân bổ cho các cổ đông thiểu số	(40.998.348)	-
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)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông sau phát hành thêm (cổ phiếu)	30.055.522	27.609.988
(Lỗ)/lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	(278)	326

23 DOANH THU

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Doanh thu bán bất động sản	-	26.727.061.070
Doanh thu bán hàng bao bì	41.161.177.963	-
Doanh thu cung cấp trang thiết bị mộc	33.460.756.064	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.746.518.189	
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	1.703.085.020	1.320.126.695
Doanh thu dịch vụ khác	383.674.467	138.600.000
	84.455.211.703	28.185.787.765

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	-	26.449.393.944
Giá vốn bán hàng hóa bao bì	40.002.052.473	-
Giá vốn cung cấp trang thiết bị mộc	31.008.749.651	-
Giá vốn thi công hợp đồng xây dựng	7.243.092.183	-
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	686.612.239	(55.743.966)
	78.940.506.546	26.393.649.978

25 DOANH THU TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	302.460.460	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 chưa thực hiện	46.255.117	-
Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.127.719.722	76.010.139
	1.814.996.965	4.261.789.957

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Lãi tiền vay	2.821.633.320	22.102.778
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	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	773.098.121	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm	79.002.181	183
Chi phí tài chính khác	317.285.036	-
	6.209.176.458	67.736.231

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Chi phí nhân viên	4.015.709.771	2.027.562.812
Khấu hao tài sản cố định	72.673.111	14.452.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.350.718.485	525.299.049
Chi phí dự phòng	-	100.000.000
Chi phí khác	2.105.326.204	1.900.214.213
Lợi thế thương mại	47.930.551	-
	7.592.358.122	4.567.528.727

28 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	-	21.792.331.657
Thu nhập khác	172.126.700	1.893.182
	172.126.700	21.794.224.839
Chi phí khác		
Chi phí khác	383.276.099	14.776.307.286
	383.276.099	14.776.307.286
Thu nhập/(chi phí) khác – Số thuần	(211.149.399)	7.017.917.553

29 THUẾ

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:

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.219.260.132)	8.370.869.703
Thuế tính ở thuế suất (*)	(1.643.852.026)	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
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.532.314.180	(1.154.759.767)
Sử dụng lỗ tính thuế của những năm trước	237.311.946	-
Khác	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	137.076.533	(617.545.758)

Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	152.181.100	1.552.806.567
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(15.104.567)	(2.170.352.324)
	137.076.533	(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 của Tập Đoàn trong kỳ được tính dựa vào thu nhập chịu thuế ước tính và tùy thuộc vào sự kiểm tra và có thể có những điều chỉnh của cơ quan thuế.

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Chi phí giá vốn bất động sản	-	26.449.393.944
Chi phí giá vốn hàng hóa bao bì	40.002.052.473	-
Chi phí giá vốn cung cấp trang thiết bị mộc	31.008.749.651	-
Chi phí giá vốn hợp đồng xây dựng	7.243.092.183	
Chi phí nhân công	4.558.425.872	2.294.511.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.102.464.532	525.299.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	123.727.579	65.507.121
Chi phí dự phòng	-	100.000.000
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	47.930.551	-
Chi phí khác	2.982.700.102	1.592.177.265
	88.069.142.943	31.026.889.341

31 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Nghiệp vụ với các bên liên quan

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

	Kỳ báo cáo từ	
	01.10.2016 đến 31.12.2016 VNĐ	01.10.2015 đến 31.12.2015 VNĐ
Lương và lợi ích khác	1.027.575.804	770.935.221

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý của Tập đoàn. Báo cáo chính yếu, bộ phận theo khu vực địa lý, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Tập đoàn.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý

Trình bày thông tin doanh thu, giá vốn bộ phận dựa vào vị trí địa lý của Tập đoàn như sau:

	Kỳ quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Thành phố Hồ Chí Minh VNĐ	Tỉnh Bình Phước VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	42.910.359.273	41.544.852.430	**84.455.211.703**
Giá vốn	(38.938.454.073)	(40.002.052.473)	**(78.940.506.546)**
Lợi nhuận gộp	3.971.905.200	1.542.799.957	**5.514.705.157**

	Kỳ quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Thành phố Hồ Chí Minh VNĐ	Tỉnh Bình Dương VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	1.458.726.695	26.727.061.070	**28.185.787.765**
Giá vốn	55.743.966	(26.449.393.944)	**(26.393.649.978)**
Lợi nhuận gộp	1.514.470.661	277.667.126	**1.792.137.787**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Trình bày thông tin doanh thu, giá vốn bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	Kỳ quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016				
	Doanh thu cho thuê văn phòng VNĐ	Cung cấp nguyên vật liệu và thi công mộc VNĐ	Cung cấp bao bì VNĐ	Xây dựng công trình VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	1.703.085.020	33.460.756.064	41.544.852.430	7.746.518.189	**84.455.211.703**
Giá vốn	(686.612.239)	(31.008.749.651)	(40.002.052.473)	(7.243.092.183)	**(78.940.506.546)**
Lợi nhuận gộp	1.016.472.781	2.452.006.413	1.542.799.957	503.426.006	**5.514.705.157**

	Kỳ quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Doanh thu cho thuê văn phòng VNĐ	Kinh doanh bất động sản VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	1,458,726,695	26,727,061,070	**28.185.787.765**
Giá vốn	55,743,966	(26,449,393,944)	**(26.393.649.978)**
Lợi nhuận gộp	1,514,470,661	277.667.126	**1.792.137.787**

34 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(a) Rủi ro thị trường

(i) Rủi ro tiền tệ

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

(ii) Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết Tập đoàn 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. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng quản trị của Tập đoàn 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

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

(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 Tập đoàn. Chính sách của Tập đoàn 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 Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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 Tập đoàn là đảm bảo Tập đoàn 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.

34 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	99.684.821.050	81.453.665.118
Các khoản vay	33.254.681.770	66.033.943.717
	132.939.502.820	147.487.608.835
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	67.562.977.785	996.310.885
	67.562.977.785	996.310.885

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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, ký quỹ ngắn hạn, và các khoản phải trả người bán và phải trả khác ngắn hạn là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

35 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 VNĐ	Vốn đã góp VNĐ	Vốn còn phải góp VNĐ
Công ty CP Thông Đức	205.480.000.000	193.480.000.000	12.000.000.000

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 25 tháng 01 năm 2017.

Nguyễn Thị Phương Thảo	Phạm Đình Hoàng	Đoàn Ngọc Quang
Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Người lập		

34 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	99.684.821.050	81.453.665.118
Các khoản vay	33.254.681.770	66.033.943.717
	132.939.502.820	147.487.608.835
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	67.562.977.785	996.310.885
	67.562.977.785	996.310.885

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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, ký quỹ ngắn hạn, và các khoản phải trả người bán và phải trả khác ngắn hạn là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

35 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 VNĐ	Vốn đã góp VNĐ	Vốn còn phải góp VNĐ
Công ty CP Thông Đức	205.480.000.000	193.480.000.000	12.000.000.000

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 25 tháng 01 năm 2017.

Nguyễn Thị Phương Thảo	Phạm Đình Hoàng	Đoàn Ngọc Quang
Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Người lập		

Số : 00601/CVHDC-2017

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2017

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

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

Thực hiện theo thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2016, Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

1. Báo cáo riêng của Công ty mẹ:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2016: **(-) 3.947.666.105 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2015: **8.988.415.460 đồng**

Lợi nhuận sau thuế của Quý 4 năm 2016 bị lỗ và giảm so với cùng kỳ năm 2015 do:

- Lãi từ hoạt động tài chính của Quý 4/2015 đạt **4,26 tỷ đồng**, trong khi của Quý 4/2016 chỉ đạt **365 triệu đồng**.
- Ngoài ra, cùng kỳ năm trước Công ty có phát sinh **19,78 tỷ đồng** thu nhập bất thường từ việc thanh lý hợp đồng thuê văn phòng.

2. Báo cáo hợp nhất:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2016: **(-) 8.356.336.665 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2015: **8.988.415.460 đồng**

Quý 4 năm 2015 Công ty không lập báo cáo hợp nhất do không sở hữu công ty con. Lợi nhuận sau thuế của báo cáo hợp nhất Quý 4 năm 2016 bị lỗ **(-) 8.356.336.665 đồng** là do ngoài khoản lỗ **(-) 3.947.666.105 đồng** của công ty mẹ, Công ty Cổ phần Bách Kinh (công ty con) bị lỗ (-) 3.781.359.681 tỷ.

Trân trọng,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Đoàn Ngọc Quang