

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

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 28 ngày 14 tháng 1 năm 2013, do
Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch
Ông Trần Bảo Toàn	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Hưng	Thành Viên
Ông Trần Đức Ngự	Thành viên
	(Từ nhiệm ngày 30/09/2013)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên
	(Bổ nhiệm ngày 30/09/2013)

Ban Kiểm soát

Ông Trần Vinh Quang	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Đại Hải	Thành Viên
Bà Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành Viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Bảo Toàn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trần Bảo Toàn	Tổng Giám Đốc
-------------------	---------------

Trụ sở chính

28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers (Việt Nam)

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. 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 phân 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 5 đến trang 43. 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 2013 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Bảo Toàn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 5 tháng 3 năm 2014

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2013 và được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 5 tháng 3 năm 2014. Các báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 43.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm soạn lập và trình bày trung thực và hợp lý các báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán mà Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện, cũng như đánh giá cách trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

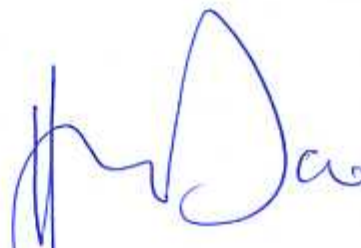
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers (Việt Nam)



Quách Thành Châu
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0875-2013-006-1
Chữ ký được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Báo cáo kiểm toán số HCM3894
Ngày 5 tháng 3 năm 2014



Đào Quang Huy
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1895-2013-006-1

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

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 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
100	Tài sản ngắn hạn		899.185.712.261	316.086.757.681
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	497.384.248.602	5.564.412.161
111	Tiền		2.384.248.602	1.564.412.161
112	Các khoản tương đương tiền		495.000.000.000	4.000.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4(a)	94.000.945.600	125.156.476.766
121	Đầu tư ngắn hạn		102.618.791.934	134.047.378.300
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(8.617.846.334)	(8.890.901.534)
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		150.272.808.017	32.930.996.581
131	Phải thu của khách hàng	5	23.637.371.779	22.743.823.421
132	Trả trước cho người bán		539.231.002	4.038.204.360
135	Các khoản phải thu khác	6	142.020.725.236	16.553.968.800
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(15.924.520.000)	(10.405.000.000)
140	Hàng tồn kho		150.415.418.142	145.441.108.536
141	Hàng tồn kho	8	150.415.418.142	145.441.108.536
150	Tài sản ngắn hạn khác		7.112.291.900	6.993.763.637
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		723.242.314	655.515.417
152	Thuế GTGT được khấu trừ		4.716.811.169	5.145.880.542
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		939.439.733	925.741.979
158	Tài sản ngắn hạn khác		732.798.684	266.625.699

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các 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 (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		140.130.825.887	350.578.231.409
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.500.000.000	3.000.000.000
218	Phải thu dài hạn khác		1.500.000.000	3.000.000.000
220	Tài sản cố định		21.262.413.706	37.163.446.918
221	Tài sản cố định hữu hình	9(a)	13.437.734.180	9.300.984.934
222	Nguyên giá		17.240.777.894	15.204.711.224
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.803.043.714)	(5.903.726.290)
227	Tài sản cố định vô hình	9(b)	206.431.447	12.649.387.283
228	Nguyên giá		278.572.525	12.678.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.141.078)	(29.185.242)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.618.248.079	15.213.074.701
240	Bất động sản đầu tư	10	48.686.177.222	213.556.700.473
241	Nguyên giá		70.637.223.332	249.794.007.539
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.951.046.110)	(36.237.307.066)
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	59.792.674.520	64.555.210.701
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		48.715.700.406	48.557.710.919
258	Đầu tư dài hạn khác		32.726.883.000	33.926.883.000
259	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(21.649.908.886)	(17.929.383.218)
260	Tài sản dài hạn khác		1.160.090.848	3.079.519.661
261	Chi phí trả trước dài hạn		830.119.058	2.726.929.875
261	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		329.971.790	352.589.786
269	Lợi thế thương mại	11	7.729.469.591	29.223.353.656
270	TỔNG TÀI SẢN		1.039.316.538.148	666.664.989.090

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các 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 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
300	NỢ PHẢI TRẢ		312.476.197.267	264.525.391.819
310	Nợ ngắn hạn		223.097.387.714	121.823.002.672
311	Vay và nợ ngắn hạn		212.958.500	28.495.379.338
312	Phải trả cho người bán		1.749.998.775	5.333.500.468
313	Người mua trả tiền trước		854.238.053	710.310.528
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	79.720.726.764	4.253.284.420
315	Phải trả người lao động		-	45.975.503
316	Chi phí phải trả		2.091.237.730	2.764.964.399
319	Các khoản phải trả khác	13	120.308.061.092	73.895.898.989
320	Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	14	10.598.018.239	-
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15	7.562.148.561	6.323.689.027
330	Nợ dài hạn		89.378.809.553	142.702.389.147
333	Phải trả dài hạn khác	16	2.576.173.951	20.742.891.649
334	Vay và nợ dài hạn		-	61.825.000.000
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		313.574.495	480.307.280
338	Doanh thu chưa thực hiện	17	86.489.061.107	59.654.190.218
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		726.840.340.881	398.840.760.204
410	Vốn chủ sở hữu		726.840.340.881	398.840.760.204
411	Vốn cổ phần	18, 19	276.099.880.000	202.273.080.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	19	198.611.990.000	140.205.640.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	19	24.228.894.104	24.153.834.929
418	Quỹ dự phòng tài chính	19	12.340.347.094	10.961.807.258
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19	215.559.229.683	21.246.398.017
439	LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		-	3.298.837.067
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.039.316.538.148	666.664.989.090

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã bao gồm số ngoại tệ là 5.392 đô la Mỹ và 108.000 Yên Nhật (2012: 5.174 đô la Mỹ và 108.000 Yên Nhật).



Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng




Trần Bảo Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các 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	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
			2013 VNĐ	2012 VNĐ
01	Doanh thu		247.549.460.334	156.692.326.608
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần	22(a)	247.549.460.334	156.692.326.608
11	Giá vốn hàng bán	23	(191.287.680.795)	(64.414.825.960)
20	Lợi nhuận gộp		56.261.779.539	92.277.500.648
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22(b)	423.724.308.103	6.219.603.418
22	Chi phí tài chính	24	(63.420.570.591)	(20.107.168.330)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(5.811.125.907)	(10.451.896.787)
24	Chi phí bán hàng		(783.792.603)	(2.507.902.971)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(39.454.304.229)	(37.731.411.117)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		376.327.420.219	38.150.621.648
31	Thu nhập khác		13.549.820.327	4.021.508.864
32	Chi phí khác		(63.498.302.511)	(3.571.720.584)
40	(Chi phí)/thu nhập khác – Số thuần	26	(49.948.482.184)	449.788.280
45	Phản lãi trong công ty liên kết		157.989.487	558.302.288
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		326.536.927.522	39.158.712.216
51	Chi phí thuế TNDN - hiện hành	27	(84.110.841.041)	(9.480.476.444)
52	Chi phí thuế TNDN - hoãn lại		(22.617.996)	352.589.786
60	Lợi nhuận sau thuế		242.403.468.485	30.030.825.558
61	Trong đó: Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông thiểu số		(282.175.110)	(238.709.194)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		242.685.643.595	30.269.534.752
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	11.068	1.496


Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập


Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng




Trần Bảo Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các 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	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2013 VNĐ	2012 VNĐ
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	326.536.927.522	39.158.712.216
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định	11.523.370.334	7.858.151.152
03	Tăng/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	8.966.990.468	16.834.088.218
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(396.504.325.270)	(1.745.438.239)
06	Chi phí lãi vay	5.811.125.907	10.451.896.787
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(43.665.911.039)	72.557.410.134
09	Giảm các khoản phải thu	7.638.059.865	29.447.522.676
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho	(3.034.604.050)	4.472.737.845
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả	26.533.901.392	(42.382.645.164)
12	Giảm các chi phí trả trước	5.878.929.424	4.519.276.042
13	Tiền lãi vay đã trả	(7.750.831.463)	(13.434.187.293)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(9.394.949.064)	(11.727.992.217)
16	Các khoản chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(261.440.907)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(23.795.404.935)	43.190.681.116
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(4.393.222.559)	(7.296.905.816)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	142.802.067.361	670.481.398
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(168.908.878.943)	-
24	Tiền thu hồi cho đơn vị khác vay	200.337.465.309	7.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(169.915.000.000)	(82.295.718.366)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	474.550.720.000	38.114.843.924
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	9.127.141.046	3.882.633.045
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	483.600.292.214	(39.924.665.815)
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	122.122.370.000	-
33	Tiền vay nhận được	190.412.082.738	154.286.756.059
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(280.519.503.576)	(159.359.526.630)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	32.014.949.162	(5.072.770.571)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	491.819.836.441	(1.806.755.270)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5.564.412.161	7.371.167.431
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	497.384.248.602	5.564.412.161

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các 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
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

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

- (i) Thu một phần số tiền bán tài sản bằng việc cản trừ công nợ với FidecoLand với số tiền là 27.442.000.000 đồng, chi tiết như sau:

Năm 2013
VND

Giá trị bất động sản đầu tư bán trong năm (Thuyết minh 10)	153.600.000.000
Thuế GTGT phải thu từ bán bất động sản (10%)	15.360.000.000
Giá trị tài sản cố định hữu hình bán trong năm (Thuyết minh 9(b))	12.400.000.000
Thực thu tiền bán bất động sản trong năm	(142.167.599.892)
Số dư phải thu tiền mua tài sản cuối năm	(11.750.400.108)
Thu tiền bán tài sản bằng việc cản trừ nợ trong năm	27.442.000.000

- (ii) Thanh lý khoản đầu tư vào Đức Lợi nhưng chưa thu tiền với giá trị là 1.000.000.000 đồng.
- (iii) Thanh lý khoản đầu tư vào FidecoLand nhưng chưa thu tiền với giá trị là 100.169.776.000 đồng.



Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng





Trần Bảo Toàn
Tổng Giám đốc
Ngày 5 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là một phần hợp thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát Triển Đầu Tư TP.HCM ("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 14 tháng 1 năm 2013, Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 28 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 TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Tập đoàn:

- Xây dựng dân dụng.
- Kinh doanh bất động sản.
- Nhập khẩu, xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền xuất khẩu; thủy hải sản, nông sản, lương thực, thực phẩm (trừ gạo, đường mía, đường củ cải), đồ gỗ, các sản phẩm từ sữa.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp-Khu dân cư-Đô thị-Chế xuất.
- Cho thuê đất, nhà xưởng, văn phòng khu công nghiệp.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng nhân viên của Tập đoàn là 69 nhân viên (2012: 93 nhân viên).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề	Vốn điều lệ đăng ký (tỉ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty	
			Tại ngày 31.12.2013	Tại ngày 31.12.2012
Công ty con:				
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Chơn Thành ("Chơn Thành")	Xây dựng CSHT khu công nghiệp, sản xuất nguyên vật liệu xây dựng	11,8	100%	100%
Công ty TNHH MTV Ngoại thương và phát triển đầu tư địa ốc Châu Lục "FidecoLand")	(i) Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng, mua bán vật liệu xây dựng	30	-	100%
Công ty CP Ngoại thương Phát triển và Đầu tư Đức Lợi ("Đức Lợi")	(ii) Khai thác cát, đá, bán mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	10	-	60%
Công ty liên kết:				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đồng Bình Dương	Đầu tư dự án khu dân cư thương mại dịch vụ Đồng Bình Dương	46,7	30%	30%

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 30 tháng 9 năm 2013 về việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Địa ốc Châu Lục ("FidecoLand"), theo đó FidecoLand được chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư Địa Ốc Châu Lục và nâng vốn điều lệ của FidecoLand từ 30 tỷ đồng thành 170 tỷ đồng (tương đương 17.000.000 cổ phần), trong đó Công ty nắm giữ 79.95% (tương đương 13.591.500 cổ phần).

Và theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 1 tháng 11 năm 2013, Công ty chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nêu trên cho các nhà đầu tư cá nhân bên ngoài công ty với số tiền là 459,7 tỷ đồng.

- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2013, các thành viên HĐQT thống nhất phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Ngoại thương Phát triển và Đầu tư Đức Lợi ("Đức Lợi"). Theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 31 tháng 12 năm 2013 toàn bộ số cổ phần của Đức Lợi được chuyển nhượng cho các nhà đầu tư cá nhân bên ngoài công ty với tổng số tiền là 1 tỷ đồng.

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn lập 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

2.3 Hợp nhất báo cáo (tiếp theo)

Liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho liên doanh, liên kết.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.4 Năm tài chính

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị 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 quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

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.

2.8 Các khoản 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.

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 xóa sổ.

2.10 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 thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

Căn hộ hoặc dự án bất động sản đang xây dựng để bán 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 căn hộ hoặc dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (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 thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc thụ đắc tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian sử dụng ước tính của nhóm tài sản cố định:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	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 trong số năm phù hợp với từng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính 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.

2.12 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 để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính là 15 - 40 năm. Công ty đã đánh giá lại một bất động sản đầu tư vào thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 với thời gian hữu dụng còn lại là 1 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

2.13 Các khoản đầu tư

(a) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết dự kiến sẽ được thanh lý trong tương lai gần (dưới 12 tháng) sẽ được trình bày theo phương pháp giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

(b) Đầu tư dài hạn khác

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.

(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.

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện các khoản chi tiêu thực tế đã chi để mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán tiếp theo và các khoản chi này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh của các kỳ kế toán đó.

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 năm.

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

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 dần một cách có hệ thống trong thời gian 10 năm kể từ ngày được ghi nhận.

2.18 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán căn hộ

Doanh thu và giá vốn tương ứng cho việc bán căn hộ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn tất việc xây dựng căn hộ và bàn giao cho người mua.

(b) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu về các khoản tiền bán hàng.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê căn hộ/văn phòng/khu công nghiệp

Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê căn hộ/văn phòng/khu công nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp và khách hàng thuê đã sử dụng căn hộ/văn phòng/khu công nghiệp.

(d) Thu nhập lãi và cổ tức

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

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

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

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

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

2.19 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên 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.

2.20 Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

2.21 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam và được cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi khác, v.v..

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(c) Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ tiền và hiện vật, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

2.22 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.

2.23 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có một nghĩa vụ pháp lý hoặc liên đới hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã qua; có thể đưa đến sự giảm sút những lợi ích kinh tế cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ; 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.

Khi có nhiều nghĩa vụ nợ tương tự nhau thì khả năng giảm sút lợi ích kinh tế do việc thanh toán nghĩa vụ nợ được xác định thông qua việc xem xét toàn bộ nhóm nghĩa vụ nói chung. Dự phòng cũng được ghi nhận cho dù khả năng giảm sút lợi ích kinh tế do việc thanh toán từng nghĩa vụ nợ là rất nhỏ.

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.

2.25 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. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Tập đoàn. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở ước tính số tiền Công ty phải trả khi chấm dứt hợp đồng lao động do người lao động có thời gian làm việc cho công ty. 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 2013 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày của bảng cân đối kế toán này.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Tiền mặt	198.005.761	420.362.898
Tiền gửi ngân hàng	2.186.242.841	1.144.049.263
Các khoản tương đương tiền	495.000.000.000	4.000.000.000
	<u>497.384.248.602</u>	<u>5.564.412.161</u>

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn

		Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Đầu tư vào chứng khoán	(i)	52.618.791.934	52.618.791.934
Ủy thác đầu tư	(ii)	-	81.428.586.366
Tiền gửi có kỳ hạn	(iii)	50.000.000.000	-
		<u>102.618.791.934</u>	<u>134.047.378.300</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(iv)	(8.617.846.334)	(8.890.901.534)
		<u>94.000.945.600</u>	<u>125.156.476.766</u>

(i) Chi tiết các khoản đầu tư vào chứng khoán như sau:

	Tại ngày 31.12.2013		Tại ngày 31.12.2012	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ
Công ty CP Hóa - Dược phẩm Mekophar	936.391	51.663.274.426	936.391	51.663.274.426
Công ty CP chứng khoán TPHCM	37.812	951.772.402	30.250	951.772.402
Các chứng khoán khác	76	3.745.106	76	3.745.106
		<u>52.618.791.934</u>		<u>52.618.791.934</u>

(ii) Tập đoàn có ký kết hợp đồng quản lý đầu tư với một số bên thứ ba để đầu tư vào một số lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, dược phẩm, hàng tiêu dùng, kinh doanh xuất nhập khẩu, phát triển và quản lý bất động sản, hoặc tiền gửi có kỳ hạn khi chưa tìm được cơ hội đầu tư. Các khoản đầu tư này đã được thanh lý tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013.

(iii) Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi với kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Việt.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

(iv) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.890.901.534	8.078.150.634
Tăng dự phòng	10.800	2.828.183.800
Hoàn nhập	(273.066.000)	(2.015.432.900)
Số dư cuối năm	<u>8.617.846.334</u>	<u>8.890.901.534</u>

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

		Tại ngày	Tại ngày
		31.12.2013	31.12.2012
		VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	(i)	48.715.700.406	48.557.710.919
Các khoản đầu tư khác	(ii)	32.726.883.000	33.926.883.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(iii)	(21.649.908.886)	(17.929.383.218)
		<u>59.792.674.520</u>	<u>64.555.210.701</u>

(i) Đầu tư vào công ty liên kết:

	Tại ngày 31.12.2013		Tại ngày 31.12.2012	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Đông Bình Dương (*), bao gồm:				
Vốn đầu tư ban đầu	46.781.820.918	30	46.781.820.918	30
Lãi từ đầu tư	1.933.879.488		1.775.890.001	
	<u>48.715.700.406</u>		<u>48.557.710.919</u>	

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)****(i) Đầu tư vào công ty liên kết: (tiếp theo)**

(*) Ngày 20 tháng 7 năm 2006, Fideco ký một hợp đồng nguyên tắc với Công ty Onshine Investments Limited cùng tham gia hợp tác để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Đông Bình Dương (Thuyết Minh 8) bằng việc cùng tham gia thành lập một doanh nghiệp dưới hình thức một công ty liên doanh theo pháp luật Việt Nam.

Tháng 12 năm 2007, Công ty đã ký kết một hợp đồng liên doanh với Onshine Investment Limited ("Hợp đồng Liên doanh") để thực hiện dự án này. Theo Hợp đồng Liên doanh, một công ty được thành lập để thực hiện dự án tên là Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương, đăng ký thành lập tại Huyện Dĩ An, Bình Dương ("Liên doanh"). Vốn điều lệ đăng ký của Liên doanh tổng cộng là 25.568.938 đô la Mỹ. Công ty sẽ góp 7.670.681 đô la Mỹ tương đương 30% vốn điều lệ của Liên doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp vốn vào Liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng khu đất 94,7 ha là 2.607.237 đô la Mỹ (tương đương 46.408.027.292 đồng) và góp bằng tiền mặt là 21.000 đô la Mỹ (tương đương 373.793.626 đồng).

(ii) Các khoản đầu tư khác:

	Tại ngày 31.12.2013		Tại ngày 31.12.2012	
	Số tiền (VNĐ)	Số lượng cổ phiếu	Số tiền (VNĐ)	Số lượng cổ phiếu
Ngân hàng TMCP Đông Á	13.693.420.000	387.942	13.693.420.000	387.942
Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức	1.783.463.000	56.150	1.783.463.000	56.150
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	13.500.000.000	1.350.000	13.500.000.000	1.350.000
Công ty CP Vinasinh	450.000.000	45.000	450.000.000	45.000
Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen	3.300.000.000	330.000	3.300.000.000	330.000
Công ty CP Fideco Trắng Bàng	-	-	1.200.000.000	120.000
	<u>32.726.883.000</u>		<u>33.926.883.000</u>	

(iii) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	17.929.383.218	11.345.295.000
Tăng dự phòng	3.720.525.668	7.011.335.218
Hoàn nhập	-	(427.247.000)
Số dư cuối năm	<u>21.649.908.886</u>	<u>17.929.383.218</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Các bên thứ ba:		
Hoạt động xuất nhập khẩu	341.907.483	1.550.137.576
Hoạt động đầu tư bất động sản	3.639.250.000	4.083.044.398
Hoạt động cho thuê văn phòng	133.525.816	1.079.401.078
Hoạt động cho thuê khu công nghiệp	18.951.775.898	16.031.240.369
Phải thu từ hoạt động khác	570.912.582	-
	<u>23.637.371.779</u>	<u>22.743.823.421</u>

6 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Các bên thứ ba:		
Cho một cá nhân vay không lãi suất	8.100.000.000	8.100.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.438.416.668	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Đức Lợi	1.000.000.000	-
Phải thu từ ứng vốn cho Đức Lợi	1.400.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư	13.470.939.768	-
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	106.319.776.000	-
Các khoản khác	9.291.592.800	6.383.814.811
Các bên liên quan	-	2.070.153.989
	<u>142.020.725.236</u>	<u>16.553.968.800</u>

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	10.405.000.000	155.000.000
Tăng dự phòng	5.519.520.000	10.250.000.000
Số dư cuối năm	<u>15.924.520.000</u>	<u>10.405.000.000</u>

8 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Chi phí SXKD dở dang của các dự án:		
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (i)	47.833.539.886	47.871.582.628
Dự án khu dân cư Đông Bình Dương (ii)	26.422.468.707	25.916.177.371
Dự án khu dân cư Cần Giờ (iii)	76.159.409.549	71.653.348.537
	<u>150.415.418.142</u>	<u>145.441.108.536</u>

- (i) 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 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, theo 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. Tổng kinh phí đóng góp của Công ty gồm: kinh phí đóng góp để tự thỏa thuận bồi thường cho dân thu hồi đất phục vụ cho công trình công cộng, công viên cây xanh và công trình giao thông; kinh phí đóng góp để đầu tư xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

- (ii) Dự án xây dựng khu dân cư thương mại dịch vụ Đông Bình Dương được UBND Tỉnh Bình Dương chấp thuận cho Công ty đầu tư trên tổng diện tích quy hoạch khoảng 126 ha thuộc xã Tân Bình, Huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, theo Công văn số 259/UB-SX ngày 19 tháng 1 năm 2004. Công ty đã hoàn tất việc giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 1 là 94,7 ha và đã chuyển góp vốn vào Liên doanh (Thuyết minh 4(b)(i)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho các hộ dân cho diện tích đất 31,3 ha còn lại.

- (iii) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("Savico") để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11.547.011.114 đồng chi phí lãi vay.

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	Nhà máy xử lý nước thải VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	678.382.052	1.940.623.170	7.358.034.619	1.040.821.003	4.186.850.380	15.204.711.224
Mua trong năm	9.075.412.000	-	-	-	-	9.075.412.000
Thanh lý	-	-	(5.932.619.619)	(18.255.200)	-	(5.950.874.819)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(924.197.657)	-	(164.272.854)	-	(1.088.470.511)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	9.753.794.052	1.016.425.513	1.425.415.000	858.292.949	4.186.850.380	17.240.777.894
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	261.538.915	1.916.341.190	2.668.522.785	952.652.140	104.671.260	5.903.726.290
Khấu hao trong năm	195.885.265	10.184.838	655.346.915	16.016.442	209.342.512	1.086.775.972
Thanh lý	-	-	(2.166.982.400)	(18.255.200)	-	(2.185.237.600)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(910.100.515)	-	(92.120.433)	-	(1.002.220.948)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	457.424.180	1.016.425.513	1.156.887.300	858.292.949	314.013.772	3.803.043.714
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	416.843.137	24.281.980	4.689.511.834	88.168.863	4.082.179.120	9.300.984.934
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	9.296.369.872	-	268.527.700	-	3.872.836.608	13.437.734.180

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**(a) Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển nguyên giá và khấu hao lũy kế của các tài sản cố định có giá trị dưới 30 triệu đồng sang Chi phí trả trước ngắn hạn (đối với tài sản cố thời gian khấu hao còn lại dưới 1 năm) và Chi phí trả trước dài hạn (đối với tài sản cố thời gian khấu hao còn lại trên 1 năm) theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và phân bổ trong vòng 3 năm.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 2,5 tỷ đồng (tại ngày 31.12.2012: 3,7 tỷ đồng).

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm máy tính VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	12.400.000.000	278.572.525	12.678.572.525
Thanh lý	(12.400.000.000)	-	(12.400.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	278.572.525	278.572.525
Hao mòn lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	-	29.185.242	29.185.242
Khấu hao trong năm	-	42.955.836	42.955.836
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	72.141.078	72.141.078
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	12.400.000.000	249.387.283	12.649.387.283
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	206.431.447	206.431.447

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯNhà cửa
VNĐ**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013

249.794.007.539

Tăng trong năm

2.912.637.181

Thanh lý (*)

(182.069.421.388)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

70.637.223.332

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013

36.237.307.066

Khấu hao trong năm

10.393.638.526

Thanh lý (*)

(24.679.899.482)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

21.951.046.110

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013

213.556.700.473

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

48.686.177.222

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 4 tháng 10 năm 2013 và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản số 819 ngày 4 tháng 10 năm 2013 giữa Công ty và FidecoLand, toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất (trị giá 12,4 tỷ đồng - Thuyết minh 9(b)) và toà nhà văn phòng số 81-83-83B-85 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM ("Fideco Tower") được chuyển nhượng theo giá trị sổ sách còn lại cho FidecoLand là 153,6 tỷ đồng.

11 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Biến động lợi thế thương mại trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	29.223.353.656	33.186.949.598
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	(17.530.288.124)	-
Phân bổ trong năm	(3.963.595.941)	(3.963.595.942)
Số dư cuối năm	7.729.469.591	29.223.353.656

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	3.832.460.819	3.594.994.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.266.967.462	557.337.058
Thuế thu nhập cá nhân	621.298.483	80.596.978
Thuế đất	-	20.355.456
	<u>79.720.726.764</u>	<u>4.253.284.420</u>

13 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Tiền đặt cọc của khách hàng mua các dự án bất động sản	54.169.682.276	54.353.741.276
Phải trả cổ tức (Thuyết minh 20)	19.761.436.723	10.500.367.423
Thủ lao HĐQT và Ban điều hành	292.062.207	-
Phần doanh thu thu hộ FidecoLand tại tòa nhà Fideco Tower	27.973.336.333	-
Phải trả từ thanh lý hợp đồng thuê	4.334.263.235	-
Các khoản khác	13.777.280.318	9.041.790.290
	<u>120.308.061.092</u>	<u>73.895.898.989</u>

14 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đây là khoản dự phòng tiền lãi ước tính trả cho các bên góp vốn vào một dự án bất động sản theo lãi suất bình quân liên ngân hàng tính cho số năm từ ngày góp vốn đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013.

15 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	6.323.689.027	6.380.087.255
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.746.106.117	2.103.519.285
Chi phúc lợi cho nhân viên	(2.012.912.696)	(2.737.727.464)
Các khoản thu và điều chỉnh khác	479.497.780	577.809.951
Số dư cuối năm	<u>7.562.148.561</u>	<u>6.323.689.027</u>

16 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Nhận ký quỹ từ việc cho thuê văn phòng	2.576.173.951	20.742.891.649

17 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm các khoản thu trước từ hoạt động cho thuê văn phòng và cho thuê khu công nghiệp như sau:

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
Cho thuê văn phòng	1.407.285.172	2.351.494.898
Cho thuê khu công nghiệp	85.081.775.935	57.302.695.320
	86.489.061.107	59.654.190.218

18 VỐN CỔ PHẦN**(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông**

	Tại ngày 31.12.2013	Tại ngày 31.12.2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký	27.609.988	20.227.308
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.609.988	20.227.308

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chi tiết về cơ cấu vốn góp của cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ năm giữ	Số vốn góp (1.000 VNĐ)
Cổ đông trong nước	27.569.920	99,85%	275.699.200
Cổ đông nước ngoài	40.068	0,15%	400.680
	27.609.988		276.099.880

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần 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 2012	202.273.080.000	140.205.640.000	21.582.866.914	8.461.579.928	10.700.240.455	383.223.407.297
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	30.269.534.752	30.269.534.752
Trích lập các quỹ	-	-	2.570.968.015	2.500.227.330	(5.071.195.345)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.103.519.285)	(2.103.519.285)
Chia cổ tức đợt 2 năm 2011	-	-	-	-	(10.113.654.000)	(10.113.654.000)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều hành	-	-	-	-	(2.375.215.963)	(2.375.215.963)
Các điều chỉnh khác	-	-	-	-	(59.792.597)	(59.792.597)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	202.273.080.000	140.205.640.000	24.153.834.929	10.961.807.258	21.246.398.017	398.840.760.204
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	202.273.080.000	140.205.640.000	24.153.834.929	10.961.807.258	21.246.398.017	398.840.760.204
Phát hành cổ phiếu trong năm (i)	63.716.020.000	58.406.350.000	-	-	-	122.122.370.000
Tăng vốn từ Quỹ đầu tư phát triển (ii)	4.044.100.000	-	(4.044.100.000)	-	-	-
Trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu (ii)	6.066.680.000	-	-	-	-	6.066.680.000
Giảm cổ tức phải trả năm 2011 (ii)	-	-	-	-	4.044.100.000	4.044.100.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	242.685.643.595	242.685.643.595
Trích lập các quỹ	-	-	4.119.159.175	1.378.539.836	(5.497.699.011)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.746.106.117)	(2.746.106.117)
Chia cổ tức đợt 2 năm 2012	-	-	-	-	(19.326.991.600)	(19.326.991.600)
Tạm ứng cổ tức năm 2013 (iii)	-	-	-	-	(24.848.989.200)	(24.848.989.200)
Các khoản tăng khác	-	-	-	-	2.873.999	2.873.999
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	276.099.880.000	198.611.990.000	24.228.894.104	12.340.347.094	215.559.229.683	726.840.340.881

19 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 6 tháng 7 năm 2012, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên của Công ty tăng vốn điều lệ của Công ty. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 6.371.602 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) bao gồm 5.309.668 cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu ở mức giá 20.000 đồng/cổ phiếu; và 1.061.934 cổ phiếu phát hành cho cán bộ công nhân viên của Công ty ở mức giá 15.000 đồng/cổ phiếu. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá và giá bán tương ứng là 63.716.020.000 đồng và 122.122.372.050 đồng.

Ngày 11 tháng 7 năm 2013, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 22/2013/GCN-UBCK của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước phê chuẩn việc chào bán ra công chúng 6.371.602 cổ phiếu, tương đương 63.716.020.000 đồng giá trị chào bán theo mệnh giá.

- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 6 tháng 7 năm 2012, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chi trả cổ tức 5% còn lại của năm 2011 bằng cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành chi trả cổ tức còn lại 5% của năm 2011 là 1.011.365 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) ở mệnh giá, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 10.113.654.000 đồng. Nguồn vốn thực hiện việc phát hành là lợi nhuận sau thuế theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2011.

Theo Biên Bản Tổng hợp ý kiến Cổ đông ngày 15 tháng 11 năm 2012 về việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức còn lại năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua việc thay đổi phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức 5% còn lại năm 2011 bằng phương án phát hành 3% cổ phiếu chi trả cổ tức còn lại của năm 2011 (tương đương 6.066.680.000 đồng) và phát hành 2% cổ phiếu (tương đương 4.044.100.000 đồng) tăng vốn điều lệ từ Quỹ Đầu tư phát triển. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh hoàn nhập cổ tức phải trả là 4.044.100.000 đồng về Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và giảm Quỹ Đầu tư phát triển một khoản tương ứng.

Ngày 11 tháng 1 năm 2013, Công ty đã nhận được Quyết định số 08/2013/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM phê chuẩn niêm yết bổ sung 1.011.078 cổ phiếu, tương đương 10.110.780.000 đồng giá trị niêm yết bổ sung theo mệnh giá.

- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 5 tháng 11 năm 2013 và theo Thông báo chi trả cổ tức ngày 4 tháng 12 năm 2013, Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013 bằng tiền cho cổ đông với tỉ lệ 9% trên vốn điều lệ 276.099.880.000 đồng tương đương 24.848.989.200 đồng.

20 CỔ TỨC PHẢI TRẢ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	10.500.367.423	1.155.799.323
Cổ tức năm 2011 được công bố và tạm trích trong năm	-	10.113.654.000
Cổ tức năm 2011 đã chi trả bằng tiền mặt	-	(769.085.900)
Cổ tức năm 2011 đã chi trả bằng cổ phiếu	(6.066.680.000)	-
Điều chỉnh giảm cổ tức phải trả của năm 2011 (Thuyết minh 19)	(4.044.100.000)	-
Cổ tức phải trả năm 2012	19.326.991.600	-
Cổ tức năm 2013 được công bố và tạm trích trong năm (Thuyết minh 19)	24.848.989.200	-
Cổ tức năm 2013 đã chi trả bằng tiền	(24.801.257.500)	-
Điều chỉnh khác	(2.874.000)	-
Số dư cuối năm (Thuyết minh 13)	19.761.436.723	10.500.367.423

21 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm cổ phiếu mà Tập đoàn mua lại và nắm giữ như là cổ phiếu quỹ.

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
Lợi nhuận sau thuế TNDN	242.403.468.485	30.030.825.558
Trong đó:		
Lỗ phân bổ cho các cổ đông thiểu số	282.175.110	238.709.194
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty (VNĐ)	242.685.643.595	30.269.534.752
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	21.926.399	20.227.308
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	11.068	1.496

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	242.685.643.595	22.541.179.975
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	21.926.399	21.238.386
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)	11.068	1.061

22 DOANH THU

(a) Doanh thu thuần

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xuất nhập khẩu	-	32.777.304.165
Doanh thu bán hàng hóa, bất động sản	153.767.326.364	19.850.821.607
Doanh thu cho thuê văn phòng	89.925.057.997	101.166.345.495
Doanh thu cho thuê khu công nghiệp	3.441.275.973	2.343.455.341
Các dịch vụ khác	415.800.000	554.400.000
	<u>247.549.460.334</u>	<u>156.692.326.608</u>

(b) Doanh thu từ hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.588.378.969	485.474.890
Lãi chuyển nhượng vốn tại FidecoLand	404.805.496.000	-
Lãi đầu tư ủy thác	6.656.505.594	-
Lãi đầu tư cổ phiếu và cổ tức được chia	3.212.115.962	3.135.431.020
Lãi do chênh lệch tỷ giá hối đoái	696.748.795	2.196.431.449
Lãi từ cho vay và hoạt động khác	4.765.062.783	402.266.059
	<u>423.724.308.103</u>	<u>6.219.603.418</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu	-	29.464.412.457
Giá vốn bán hàng hóa, bất động sản	154.226.654.770	5.902.328.701
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	35.773.291.853	27.934.444.751
Giá vốn cho thuê khu công nghiệp	1.287.734.172	1.113.640.051
	<u>191.287.680.795</u>	<u>64.414.825.960</u>

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	5.811.125.907	10.451.896.787
Lỗ từ chuyển nhượng vốn Đức Lợi	21.055.417.810	-
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	13.530.000.000	1.649.505.355
Lỗ từ đầu tư ủy thác	17.259.017.350	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	439.726.075	299.039.468
Dự phòng giảm giá đầu tư	3.720.536.468	9.836.301.518
Xóa sổ khoản đầu tư dài hạn	1.200.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(273.066.000)	(2.439.462.516)
Chi phí tài chính khác	677.812.981	309.887.718
	<u>63.420.570.591</u>	<u>20.107.168.330</u>

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013	2012
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	11.443.053.561	14.189.070.139
Phí tư vấn	-	1.836.147.777
Khấu hao tài sản cố định	856.914.778	1.120.617.622
Dự phòng phải thu khó đòi	5.519.520.000	10.250.000.000
Dự phòng lãi phải trả	10.598.018.239	-
Chi phí khác	7.073.201.710	5.323.462.146
Phân bổ lợi thế thương mại	3.963.595.941	5.012.113.433
	<u>39.454.304.229</u>	<u>37.731.411.117</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

26 (CHI PHÍ)/THU NHẬP KHÁC

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	454.545.455	502.059.144
Thu nhập từ bán bất động sản đầu tư	12.400.000.000	-
Phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	-	125.849.446
Các khoản thu nhập khác	695.274.872	3.393.600.274
	<u>13.549.820.327</u>	<u>4.021.508.864</u>
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	5.088.703.610	499.299.262
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	12.400.000.000	-
Nộp truy thu thuế	767.721.000	3.027.763.623
Nộp phạt thuế	439.886.184	-
Chi phí thanh lý hợp đồng cho thuê văn phòng	44.476.634.203	-
Các khoản chi phí khác	325.357.514	44.657.699
	<u>63.498.302.511</u>	<u>3.571.720.584</u>
(Chi phí)/lợi nhuận khác – Số thuần	<u>(49.948.482.184)</u>	<u>449.788.280</u>

27 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:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	31.12.2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	326.536.927.522	39.158.712.216
Thuế của Công ty mẹ và các công ty con tính ở thuế suất 25%	80.660.260.110	9.245.597.255
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(803.028.991)	(1.199.453.695)
Chi phí không được khấu trừ	3.940.088.606	1.159.291.326
Sử dụng lỗ tính thuế của những năm trước	-	(672.253.825)
Tài sản thuế TNDN không ghi nhận trên các khoản lỗ tính thuế trong năm hiện hành của các công ty con	336.139.312	594.705.597
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>84.133.459.037</u>	<u>9.127.886.658</u>
Trong đó:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	84.110.841.041	9.480.476.444
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hoãn lại	22.617.996	(352.589.786)
	<u>84.133.459.037</u>	<u>9.127.886.658</u>

Chi phí thuế thu nhập của Tập đoàn trong năm được tính dựa vào thu nhập chịu thuế ước tính và tùy thuộc vào sự kiểm tra và có thể có những điều chỉnh của cơ quan thuế.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

28 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Nghiệp vụ với các bên liên quan

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
<i>(i) Thanh toán khoản vay</i>		
Công ty CP Dịch vụ Tài chính Đầu tư Long Thành - một cổ đông	20.000.000.000	-
<i>(ii) Các khoản chi bao gồm lương và thù lao cho các nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát như sau:</i>		
Lương	4.430.969.281	4.216.354.427
Lợi ích khác	-	2.375.215.963

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	Tại ngày 31.12.2013 VNĐ	Tại ngày 31.12.2012 VNĐ
<i>Khoản vay</i>		
Công ty CP Dịch vụ Tài chính Đầu tư Long Thành - một cổ đông	-	20.000.000.000

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí nhân viên quản lý	12.070.588.367	15.561.738.126
Chi phí khấu hao TSCĐ	856.914.778	1.120.617.622
Chi phí dự phòng	16.137.160.509	10.250.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.198.488.219	3.878.818.909
Lợi thế thương mại	3.963.595.941	3.963.595.941
Chi phí bằng tiền khác	6.011.349.018	5.464.543.490
	40.238.096.832	40.239.314.088

30 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.

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:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
	Thành phố Hồ Chí Minh VNĐ	Tỉnh Bình Phước VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	244.108.184.361	3.441.275.973	247.549.460.334
Giá vốn	(189.453.030.959)	(1.834.649.836)	(191.287.680.795)
Lợi nhuận gộp	54.655.153.402	1.606.626.137	56.261.779.539

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	Thành phố Hồ Chí Minh VNĐ	Tỉnh Bình Phước VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	154.348.871.267	2.343.455.341	156.692.326.608
Giá vốn	(63.301.185.909)	(1.113.640.051)	(64.414.825.960)
Lợi nhuận gộp	91.047.685.358	1.229.815.290	92.277.500.648

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:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013				
	Doanh thu bán hàng hóa, bất động sản VNĐ	Doanh thu cho thuê văn phòng VNĐ	Doanh thu cho thuê KCN VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	153.767.326.364	89.925.057.997	3.441.275.973	415.800.000	247.549.460.334
Giá vốn	(154.226.654.770)	(35.773.291.853)	(1.287.734.172)	-	(191.287.680.795)
Lợi nhuận gộp	(459.328.406)	54.151.766.144	2.153.541.801	415.800.000	56.261.779.539

30 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)*

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012				
	Doanh thu hoạt động xuất nhập khẩu VNĐ	Doanh thu bán hàng hóa, bất động sản VNĐ	Doanh thu cho thuê văn phòng VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu	32.777.304.165	19.850.821.607	101.166.345.495	2.897.855.341	156.692.326.608
Giá vốn	(29.464.412.457)	(5.902.328.701)	(27.934.444.751)	(1.113.640.051)	(64.414.825.960)
Lợi nhuận gộp	3.312.891.708	13.948.492.906	73.231.900.744	1.784.215.290	92.277.500.648

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH*Các yếu tố rủi ro tài chính*

Các hoạt động của Tập đoàn phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Tập đoàn. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Ban Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Tổng Giám đốc nhận được.

(a) Rủi ro thị trường*(i) Rủi ro tiền tệ*

Việc kinh doanh của Tập đoàn phải chịu rủi ro từ đồng Đô la Mỹ ("USD") từ các khoản vay và nhận ký quỹ cho thuê văn phòng bằng USD.

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)****(i) Rủi ro tiền tệ (tiếp theo)**

Rủi ro tiền tệ của Tập đoàn đối với USD là như sau:

	Nguyên tệ (USD)		Tương đương với VNĐ	
	Tại ngày 31.12.2013	Tại ngày 31.12.2012	Tại ngày 31.12.2013	Tại ngày 31.12.2012
Tài sản tài chính				
Tiền mặt	366	469	7.717.110	9.775.414
Tiền gửi ngân hàng	4.923	4.705	103.789.550	97.990.325
Phải thu khách hàng	-	738.500	-	15.352.248.324
	<u>5.289</u>	<u>743.674</u>	<u>111.506.660</u>	<u>15.460.014.063</u>
Nợ tài chính				
Các khoản vay	(10.110)	(84.733)	(212.958.500)	(1.764.814.759)
Nhận ký quỹ	(111.359)	(990.253)	(2.348.009.576)	(20.624.996.149)
	<u>(121.469)</u>	<u>(1.074.986)</u>	<u>(2.560.968.076)</u>	<u>(22.389.810.908)</u>
Nợ tài chính thuần	<u>(116.180)</u>	<u>(331.312)</u>	<u>(2.449.461.416)</u>	<u>(6.929.796.845)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nếu đồng USD mạnh lên/yếu đi 10% so với VNĐ trong khi mọi biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ thấp/cao hơn 245 triệu đồng do lỗ quy đổi tỷ giá các công cụ tài chính bằng đồng USD còn lại.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tập đoàn phải chịu rủi ro lớn về lãi suất đối với các khoản vay của Tập đoàn vì các khoản vay này có lãi suất biến đổi. Tuy nhiên, rủi ro này không đáng kể do số dư các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là rất thấp.

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Rủi ro thị trường (tiếp theo)

(iii) Rủi ro về giá

Tập đoàn có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Tổng Giám đốc quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban Tổng Giám đốc. Những yếu tố này đã dẫn đến các điều kiện thị trường biến động nhiều trong hai năm vừa qua.

Đối với các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn niêm yết, nếu giá chứng khoán tăng/giảm 10% trong khi tất cả các biến số khác (kể cả thuế suất) giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ cao/thấp hơn 67.941.500 đồng Việt Nam tương ứng với xu hướng thay đổi của giá.

(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.

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

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	122.058.059.867	2.576.173.951
Các khoản vay	212.958.500	-
	<u>122.271.018.367</u>	<u>2.576.173.951</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012		
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	79.229.399.457	20.742.891.649
Các khoản vay	28.495.379.338	61.825.000.000
	<u>107.724.778.795</u>	<u>82.567.891.649</u>

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, kỳ quỹ ngắn hạn, và các khoản phải trả người bán và phải trả khác ngắn hạn là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

32 CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tình hình cam kết góp vốn điều lệ vào các liên doanh, công ty liên kết như sau:

	Cam kết vốn trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Triệu VNĐ	Tỷ lệ góp vốn của Công ty (%)	Số vốn Tập đoàn đã góp cho đến ngày 31.12.2013 Triệu VNĐ	Số vốn Tập đoàn còn phải góp tại ngày 31.12.2013 Triệu VNĐ
Công ty CP Sài Gòn - Măng Đen	30.000	13,5	3.300	26.700
Công ty TNHH Phát triển Đô Thị Đông Bình Dương	92.248	30	46.782	45.466
	<u>122.248</u>		<u>50.082</u>	<u>72.166</u>

33 SỔ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm hiện hành.

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành ngày 5 tháng 3 năm 2014.



Nguyễn Thị Phương Thảo
Kế toán tổng hợp
Người lập



Phạm Đình Hoàng
Kế toán trưởng



Trần Bảo Toàn
Tổng Giám đốc