

Số/No.: 029.03...../CBTT

TPHCM, ngày 17 tháng 03 năm 2025
HCMC, Month 17 th 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
STATE SECURITIES COMMISSION OF VN
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TPHCM / *Foreign Trade Development & Investment Corporation of HCMC*

- Mã chứng khoán / *Security code*: FDC

- Địa chỉ / *Address*: 28 PHÙNG KHẮC KHOAN, PHƯỜNG ĐA KAO, QUẬN 1, TPHCM, VIỆT NAM

- Điện thoại liên hệ / *Tel*: 028 3822 1043

Fax: 028 3822 5241

- E-mail: fideco@fidecovn.com

2. Nội dung thông tin công bố / *Contents of disclosure*:

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

The FY 2024 Audited Financial Statement.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17 tháng 03 năm 2025 tại đường dẫn <https://fideco.com.vn/vi/>. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

This information was published on our website on ...17/03/2025....., via <https://fideco.com.vn/vi/>

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm /

Attachment

- Các tài liệu liên quan đến nội
dung thông tin công bố
/Related documents

Đại diện tổ chức
Organization representative

Người đại diện pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Sign & Seal)



HỒ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 ("gọi tắt là Báo cáo tài chính").

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch	Bổ nhiệm vào Thành viên HĐQT ngày 28 tháng 6 năm 2024 và bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 03 tháng 7 năm 2024
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 03 tháng 7 năm 2024
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên	Từ ngày 03 tháng 7 năm 2024
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2024
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2024
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2024

Ủy ban Kiểm toán

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2024
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2024
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là:

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2024
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2024

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Số: 029/VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là "báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, 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 dựa trên kết quả của 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 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. 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 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, 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. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với Báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 20 tháng 3 năm 2024 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến việc điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu trên báo cáo của Công ty.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Nguyễn Ngọc Thạch.

Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Việt Thiệu
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4244-2023-156-1

156-
NHÀ
ĐỒ HỒ
NG
HỆM
ĐM TC
'AC
H - T

2025/3/17
N N A M
156

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		104.078.112.874	61.543.502.589
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	35.590.809.394	12.098.716.525
1. Tiền	111		16.590.809.394	12.098.716.525
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	20.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.870.197.272	42.109.615.244
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	199.421.450.814	199.767.692.644
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		122.886.460	2.271.422.600
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	37.575.859.998	39.320.500.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(199.250.000.000)	(199.250.000.000)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.617.106.208	7.335.170.820
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	252.702.330	123.107.123
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.418.041.736	6.265.701.555
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	946.362.142	946.362.142
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		716.922.159.098	607.778.914.094
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		280.005.000.000	280.005.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	280.005.000.000	280.005.000.000
II. Tài sản cố định	220		214.950.017	21.637.013
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	214.950.017	21.637.013
- Nguyên giá	222		1.744.076.374	1.605.526.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.529.126.357)	(1.583.889.361)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
- Nguyên giá	228		278.572.525	278.572.525
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(278.572.525)	(278.572.525)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	160.966.065.731	2.195.342.202
- Nguyên giá	231		176.747.658.290	15.627.123.457
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.781.592.559)	(13.431.781.255)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		266.076.616.685	324.631.566.044
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	266.076.616.685	266.002.755.679
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	58.628.810.365
V. Tài sản dài hạn khác	260		9.659.526.665	925.368.835
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	9.642.928.565	908.770.735
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.598.100	16.598.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		821.000.271.972	669.322.416.683

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		370.257.366.520	223.641.558.714
I. Nợ ngắn hạn	310		59.482.753.230	220.956.223.954
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.918.515.417	20.382.165.691
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	27.968.956	54.490.259
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	4.674.342.819	727.461.833
4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	31.076.044.560	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.620.643.433	125.193.458.675
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	17.582.560.825	-
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	20	-	71.039.502.930
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.582.677.220	3.559.144.566
II. Nợ dài hạn	330		310.774.613.290	2.685.334.760
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	147.652.119.860	2.602.344.260
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	92.000.000.000	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	71.122.493.430	82.990.500
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		450.742.905.452	445.680.857.969
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	450.742.905.452	445.680.857.969
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		386.299.880.000	386.299.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		386.299.880.000	386.299.880.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		251.697.570.000	251.697.570.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(90.621.050)	(90.621.050)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(187.163.923.498)	(192.225.970.981)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(192.225.970.981)	(192.950.756.082)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.062.047.483	724.785.101
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300 + 400)	440		821.000.271.972	669.322.416.683


Mai Thị Hòa
Người lập biểu


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024


Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	24	28.938.468.889	18.771.213.545
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10= 01)	10		28.938.468.889	18.771.213.545
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	25	8.616.743.279	5.175.434.423
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		20.321.725.610	13.595.779.122
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	672.696.764	26.384.691
6. Chi phí tài chính	22	28	3.275.998.081	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.275.998.081	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	11.258.965.715	13.103.723.113
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		6.459.458.578	518.440.700
9. Thu nhập khác	31		454.546	221.294.401
10. Chi phí khác	32	30	1.397.865.641	-
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.397.411.095)	221.294.401
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.062.047.483	739.735.101
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	14.950.000
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		5.062.047.483	724.785.101
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	131	19


Mai Thị Hòa
Người lập biểu


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng




Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.062.047.483	739.735.101
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.362.175.300	216.581.868
- Các khoản dự phòng	03	-	(74.750.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.001.998)	(492.259)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(672.194.766)	(25.061.709)
- Chi phí lãi vay	06	3.275.998.081	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	10.027.024.100	856.013.001
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(843.309.891)	133.680.010
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	52.779.185.647	108.899.499
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.863.753.037)	554.999.242
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.976.467.346)	(549.455.867)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51.122.679.473	1.104.135.885
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(117.714.344.195)	(211.254.355)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	500.000	300.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(33.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	499.694.768	25.061.709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(137.214.149.427)	(185.892.646)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	115.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.417.439.175)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	109.582.560.825	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50	23.491.090.871	918.243.239
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	12.098.716.525	11.179.981.027
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.001.998	492.259
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	35.590.809.394	12.098.716.525

MaiThi
Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Pham
Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Hoa Anh Tuan
Hô Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300590663 ngày 27 tháng 12 năm 1993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các giấy phép điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là FDC theo Giấy phép niêm yết số 176/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 12 năm 2009.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 28 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản (trừ hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Chế tác đá quý theo quy định hiện hành của Nhà nước;
- Sản xuất lương thực, thực phẩm (không sản xuất tại trụ sở);
- Công nghệ thông tin, quản trị ứng dụng trong doanh nghiệp;
- Sản xuất, gia công giày dép;
- Sản xuất, gia công quần áo;
- Đào tạo: dạy nghề, ngoại ngữ;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (trừ hoạt động cung cấp dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn, quy hoạch phát triển ngành phải được Chính phủ Việt Nam cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật, trưởng chi nhánh phải là người thường trú tại Việt Nam).

Hoạt động chính của Công ty là: Cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu năm này so sánh được với số liệu năm trước.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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 trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý; Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế; và*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a và b trên đây), do quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể, do đó, Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn và tiền đang chuyển có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

B50
NH
HỒN
ÔNG
NHỆ
GIEM
VA
INH -
359
NG
PH
I TH
TRIEA
CHI
HO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Góp vốn liên doanh (Tiếp theo)

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính vẫn phòng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào Chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chỉ gồm các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó chủ yếu là các bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế và các khoản chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng hóa bất động sản ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản đã bán đi.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời,...) có thể xảy ra đối với chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

002
ANH
S CH
TY
AHU
TOAN
CO
T.P.

006
TY
IN
ONK
DAU
MIN
CHI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả kinh doanh của một hoặc nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa, bảo trì: Chi phí sửa chữa, bảo trì tài sản phát sinh có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Chi phí khác: bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thuê xe, chi phí phần mềm được phân bổ theo thời hạn sử dụng và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Tài sản thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao (Năm)
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định hữu hình khác	05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm vi tính

Phần mềm vi tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Phần mềm kế toán được tính hao mòn theo phương pháp đường thẳng trong vòng 08 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 15 đến 25 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chỉ trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác. Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Tất cả các chi phí đi vay phát sinh trong năm hiện hành đều được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hikari Việt Nam

Công ty Cổ phần Techhaus Việt Nam

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Pensilia

Mối quan hệ

Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

Doanh nghiệp mà Ông Vũ Thiện Chương - Thành viên HĐQT Công ty là Giám đốc

Doanh nghiệp mà Ông Tạ Chí Cường - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Chủ tịch HĐQT

Doanh nghiệp mà Ông Tạ Chí Cường - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Bên liên quan (Tiếp theo)

Các bên liên quan của Công ty bao gồm (Tiếp theo):

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Pin Ác quy Miền Nam	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Capital	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần May Sài Gòn 3	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Quản lý Quý Thành Công	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Thành viên HĐQT và Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 28/6/2024 là Phó Chủ tịch
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ và Thương mại ATP	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Kangsung Vina	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT Công ty là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn ASI	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty là Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Kim Nhật Thành	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thang máy Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty là Chủ tịch HĐQT

150
NH
HỘI
CÁN
NH
KIỂM
T
NAM

159C
NG
PH
VI
TR
CHI
HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Bên liên quan (Tiếp theo)

Các bên liên quan của Công ty bao gồm (Tiếp theo):

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Minh Anh	Doanh nghiệp mà Bà Nguyễn Thị Mai Anh - Chủ tịch HĐQT Công ty là Giám đốc
Công ty Cổ phần Sideros River	Doanh nghiệp mà Bà Nguyễn Thị Mai Anh - Chủ tịch HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Quản lý Quỹ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	Cổ đông lớn (Từ ngày 17/10/2024)

Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	139.651.499	158.904.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.451.157.895	11.939.811.974
Các khoản tương đương tiền (i)	19.000.000.000	-
Cộng	35.590.809.394	12.098.716.525

Ghi chú:

(i) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn 03 tháng với lãi suất tiền gửi dao động từ 4% đến 4,7%/năm.

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất tiền gửi dao động từ 5,5% đến 5,6%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	199.250.000.000
Các đối tượng khác	171.450.814	517.692.644
Cộng	199.421.450.814	199.767.692.644

002-
ANH
Đ CHINH
3 TY
M HƯ
1 TOÁN
ACC
1-T.P

003-
TY
N
NG
ĐẦU T
MINH
CHIT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (TIẾP THEO)

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG ngày 31 tháng 5 năm 2019. Cho đến hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục làm việc với đối tác nhằm thu hồi khoản phải thu nêu trên.

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	37.575.859.998	39.320.500.000
<i>a1) Phải thu từ bên liên quan</i>	<i>29.400.000.000</i>	<i>15.000.000</i>
Tạm ứng (i)	29.400.000.000	15.000.000
<i>a2) Phải thu các đối tượng khác</i>	<i>8.175.859.998</i>	<i>39.305.500.000</i>
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	3.360.000	-
Tiền lãi dự thu	171.999.998	-
Tạm ứng (i)	8.000.000.000	39.305.000.000
Ký cược, ký quỹ	500.000	500.000
b) Dài hạn	280.005.000.000	280.005.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức (ii)	280.000.000.000	280.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	5.000.000
Cộng	317.580.859.998	319.325.500.000

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho các nhân viên để phục vụ cho các dự án của Công ty được thực hiện theo các quyết định phê duyệt của Hội đồng Quản trị của Công ty.
- (ii) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08603/HĐ/FDC-HV ký kết ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hưng Vương Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Theo Phụ lục 01, ký ngày 10 tháng 4 năm 2023, thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý dự án, quy hoạch, pháp lý về xây dựng đã được gia hạn chậm nhất đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và thời gian thực hiện hợp đồng chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	199.250.000.000	(199.250.000.000)	199.250.000.000	(199.250.000.000)
Cộng	199.250.000.000	(199.250.000.000)	199.250.000.000	(199.250.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	252.702.330	123.107.123
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	83.193.281	-
Chi phí sửa chữa	97.952.362	123.107.123
Chi phí khác	71.556.687	-
b) Dài hạn	9.642.928.565	908.770.735
Công cụ, dụng cụ	116.322.334	36.466.659
Chi phí sửa chữa	9.442.660.231	872.304.076
Chi phí khác	83.946.000	-
Cộng	9.895.630.895	1.031.877.858

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	783.302.425	822.223.949	1.605.526.374
- Mua trong năm	-	205.677.000	205.677.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(67.127.000)	(67.127.000)
Số dư cuối năm	783.302.425	960.773.949	1.744.076.374
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	783.302.425	800.586.936	1.583.889.361
- Khấu hao trong năm	-	12.363.996	12.363.996
- Thanh lý, nhượng bán	-	(67.127.000)	(67.127.000)
Số dư cuối năm	783.302.425	745.823.932	1.529.126.357
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	21.637.013	21.637.013
Tại ngày cuối năm	-	214.950.017	214.950.017

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.476.579.374 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.543.706.374 VND).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	278.572.525
Số dư cuối năm	278.572.525
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	278.572.525
Số dư cuối năm	278.572.525
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP THEO)

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 278.572.525 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 278.572.525 VND).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	15.627.123.457
- Đầu tư XDCB hoàn thành	161.120.534.833
Số dư cuối năm	176.747.658.290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	13.431.781.255
- Khấu hao trong năm	2.349.811.304
Số dư cuối năm	15.781.592.559
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	2.195.342.202
Tại ngày cuối năm	160.966.065.731

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10.521.676.572 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã thế chấp bất động sản là Tòa nhà văn phòng Fideco với giá trị ghi sổ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 158.974.941.401 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 0 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa thực hiện đánh giá và xác định một cách chính thức nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Căn cứ vào tình hình cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

STT	Danh mục Bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Tòa nhà thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, vị trí tiếp giáp với trụ sở Công ty tại 28 Phùng Khắc Khoan	10.521.676.572	10.521.676.572	-
2	Chung cư Fideco Riverview	5.105.446.885	3.114.322.555	1.991.124.330
3	Tòa nhà Văn phòng Fideco	161.120.534.833	2.145.593.432	158.974.941.401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Cần Giờ (i)	159.270.787.526	158.662.491.417
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (ii)	106.805.829.159	106.775.318.646
Các dự án khác	-	564.945.616
Cộng	<u>266.076.616.685</u>	<u>266.002.755.679</u>

Ghi chú:

- (i) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư 29,8 ha tại Huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.
- (ii) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 02, TP. Hồ Chí Minh do Công ty cùng với 14 đơn vị tham gia để thực hiện và khai thác.

Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty vẫn đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	-	19.585.772.614	19.585.772.614
Công ty TNHH Thang máy Toàn Lực	-	-	299.200.000	299.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Citycons	1.753.649.228	1.753.649.228	-	-
Các đối tượng khác	164.866.189	164.866.189	497.193.077	497.193.077
Cộng	<u>1.918.515.417</u>	<u>1.918.515.417</u>	<u>20.382.165.691</u>	<u>20.382.165.691</u>

3/30
CM
ANH
C
ÁCH
4 TH
030
C
O
NGO
I
PHÁ
TP.H
1 TF

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỢP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
Cộng	946.362.142	-	-	946.362.142
b) Phải trả				
Thuế thu nhập cá nhân	54.490.259	586.578.500	613.099.803	27.968.956
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	575.579.141	575.579.141	-
Các loại thuế, phí khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	54.490.259	1.165.157.641	1.191.678.944	27.968.956

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	4.123.221.819	-
Chi phí lương tháng 13	481.121.000	667.461.833
Chi phí trích trước khác	70.000.000	60.000.000
Cộng	4.674.342.819	727.461.833

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	31.076.044.560	-
Cộng	31.076.044.560	-

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.620.643.433	125.193.458.675
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (i)	-	66.097.508.056
Cổ tức phải trả	678.224.173	678.224.173
Tiền đặt cọc của khách mua dự án KDC Bình Trưng Đông (ii)	-	55.723.147.276
Kinh phí công đoàn	35.473.120	-
Ký quỹ, ký cược	1.887.330.740	2.679.694.050
Các khoản phải trả khác	19.615.400	14.885.120
b) Dài hạn	147.652.119.860	2.602.344.260
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (i)	66.325.119.064	-
Tiền đặt cọc của khách mua dự án KDC Bình Trưng Đông (ii)	55.723.147.276	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (iii)	25.603.853.520	2.602.344.260
Cộng	150.272.763.293	127.795.802.935

356
 NH
 HUY
 CÔNG
 NH
 KIỂM
 T. A
 ANH
 3590
 NG
 PH
 V TH
 TIỀN
 CH
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

18. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản tiền nhận ứng trước cho các Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trong năm, Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện ghi nhận sang khoản mục phải trả dài hạn khác theo phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18712/NQHĐQT ngày 26/12/2024 do đánh giá thời gian tiếp tục triển khai dự án có liên quan là dài hạn.
- (ii) Ban Tổng Giám đốc thực hiện ghi nhận sang khoản mục phải trả dài hạn khác theo phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18712/NQHĐQT ngày 26/12/2024 do đánh giá thời gian tiếp tục thực hiện triển khai dự án là dài hạn.
- (iii) Đây là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho các hợp đồng thuê văn phòng.

002
CÔNG
OS CHÍ
TY
MHO
TOÁN
CC
- T.P

003
TY
IN
ONG
ĐẦU TƯ
MINH
CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	-	-	5.117.733.642	22.700.294.467	17.582.560.825	17.582.560.825
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	<i>5.117.733.642</i>	<i>22.700.294.467</i>	<i>17.582.560.825</i>	<i>17.582.560.825</i>
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	-	-	5.117.733.642	22.700.294.467	17.582.560.825	17.582.560.825
b) Vay dài hạn	-	-	23.000.000.000	115.000.000.000	92.000.000.000	92.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	-	-	23.000.000.000	115.000.000.000	92.000.000.000	92.000.000.000
Cộng	-	-	28.117.733.642	137.700.294.467	109.582.560.825	109.582.560.825

Ghi chú:

- (i) Vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức theo Hợp đồng cấp tín dụng số 1802LAV240005601 ngày 15 tháng 01 năm 2024 với hạn mức vay là 115.000.000.000 VND. Mục đích vay để đầu tư xây dựng dự án Tòa nhà văn phòng Fideco tại số 28 Phường Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho vay 84 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất cho vay theo từng khe ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Công trình văn phòng gắn liền với quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất 1⁻⁶⁰, tờ bản đồ số 1 Sài Gòn Độc Lập, địa chỉ 28 Phường Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu Tư TP. Hồ Chí Minh.
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án trên bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền hưởng lợi tức phát sinh từ dự án, quyền kinh doanh, cho thuê sản phẩm dự án, quyền nhận và quản lý dòng tiền thu được từ kinh doanh, cho thuê và khai thác dự án, các quyền khác phát sinh từ dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	17.582.560.825	-
Trong năm thứ hai	22.000.000.000	-
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	61.000.000.000	-
Sau năm năm	9.000.000.000	-
Cộng	109.582.560.825	-
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được phân loại ở phần vay ngắn hạn)	17.582.560.825	-
Số phải trả sau 12 tháng	92.000.000.000	-

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	71.039.502.930
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	-	71.039.502.930
b) Dài hạn	71.122.493.430	82.990.500
Dự phòng trợ cấp thôi việc	82.990.500	82.990.500
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (i)	71.039.502.930	-
Cộng	71.122.493.430	71.122.493.430

Ghi chú:

- (i) Đây là giá trị dự phòng phải trả tương ứng cho các khách hàng đã đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông. Trong năm, Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã thực hiện ghi nhận giá trị dự phòng này sang dài hạn tương ứng với công nợ phải trả cho các khách hàng đã đặt cọc mua dự án Bình Trưng Đông (Xem thuyết minh số 18). Khoản dự phòng này đã được trích lập từ những năm trước, cho đến hiện nay, hầu hết các khách hàng đều vẫn mong muốn tiếp tục cùng Công ty thực hiện dự án, do vậy Công ty không tiếp tục trích lập dự phòng thêm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	(192.950.756.082)	444.956.072.868
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	724.785.101	724.785.101
Số cuối năm trước	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	(192.225.970.981)	445.680.857.969
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.062.047.483	5.062.047.483
Số cuối năm nay	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	(187.163.923.498)	450.742.905.452

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng + <i>Cổ phần phổ thông</i>	38.629.988	38.629.988
- Số lượng cổ phiếu quỹ + <i>Cổ phần phổ thông</i>	6.500	6.500
- Số lượng cổ phần đang lưu hành + <i>Cổ phần phổ thông</i>	38.623.488	38.623.488

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	13.157.800.000	13.157.800.000
Ngoại tệ các loại:		
USD	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	1.193,62	1.216,29

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê văn phòng và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

24. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu cung cấp dịch vụ	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.938.468.889	18.771.213.545
Cộng	<u>28.938.468.889</u>	<u>18.771.213.545</u>

25. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	8.616.743.279	5.175.434.423
Cộng	<u>8.616.743.279</u>	<u>5.175.434.423</u>

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	259.779.396	444.840.253
Chi phí nhân công	9.266.813.572	10.761.353.343
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.362.175.300	216.581.868
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.022.666.132	4.252.020.571
Chi phí khác bằng tiền	964.274.594	2.604.361.501
Cộng	<u>19.875.708.994</u>	<u>18.279.157.536</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi ngân hàng	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	671.694.766	25.061.709
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	-	830.723
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại tỷ giá các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm	1.001.998	492.259
Cộng	<u>672.696.764</u>	<u>26.384.691</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.275.998.081	-
Cộng	3.275.998.081	-

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	7.838.868.189	10.139.704.269
Chi phí đồ dùng văn phòng	157.484.099	236.326.511
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.363.996	12.363.996
Thuế, phí và lệ phí	92.846.612	92.846.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.285.974.837	2.179.714.295
Các khoản chi phí QLDN khác	871.427.982	442.767.430
Cộng	11.258.965.715	13.103.723.113

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bồi thường thanh lý hợp đồng	1.397.864.747	-
Các khoản khác.	894	-
Cộng	1.397.865.641	-

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	5.062.047.483	739.735.101
Điều chỉnh cho thu nhập không chịu thuế		
- Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.082.801.450	946.645.338
+ Chi phí không được trừ	2.082.801.450	946.645.338
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	158.083.332
+ Các khoản điều chỉnh giảm khác	-	158.083.332
Thu nhập chịu thuế	7.144.848.933	1.528.297.107
Chuyển lỗ	(7.144.848.933)	(1.528.297.107)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	-	-

Ngoài khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế nêu trên, Công ty xác định không còn khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế trọng yếu khác. Tuy nhiên, việc xác định sau cùng về nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)

Các khoản lỗ lũy kế không được trừ được chuyển sang các năm tính thuế tiếp theo theo lịch biểu như sau:

Năm phát sinh lỗ	Thời gian chuyển lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển trong các năm	Số lỗ được chuyển trong năm tính thuế này	Số lỗ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND	VND
2022	2023 - 2027	195.961.787.747	1.528.297.107	7.144.848.933	187.288.641.707
Cộng		195.961.787.747	1.528.297.107	7.144.848.933	187.288.641.707

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.062.047.483	724.785.101
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	38.623.488	38.623.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	131	19

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 18 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	109.582.560.825	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	35.590.809.394	12.098.716.525
Nợ thuần	73.991.751.431	-
Vốn chủ sở hữu	450.742.905.452	445.680.857.969
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	16,42%	0,00%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.590.809.394	12.098.716.525
Phải thu khách hàng và phải thu khác	280.348.950.812	280.523.192.644
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	-
Cộng	335.939.760.206	292.621.909.169
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	109.582.560.825	-
Phải trả người bán và phải trả khác	152.155.805.590	148.177.968.626
Chi phí phải trả	4.674.342.819	727.461.833
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	71.039.502.930
Dự phòng phải trả dài hạn	71.122.493.430	82.990.500
Cộng	337.535.202.664	220.027.923.889

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Sau 5 năm	Tổng
Số cuối năm	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.590.809.394	-	-	35.590.809.394
Phải thu khách hàng và phải thu khác	343.950.812	280.005.000.000	-	280.348.950.812
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Tổng cộng	55.934.760.206	280.005.000.000	-	335.939.760.206
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	17.582.560.825	83.000.000.000	9.000.000.000	109.582.560.825
Phải trả người bán và phải trả khác	4.503.685.730	147.652.119.860	-	152.155.805.590
Chi phí phải trả	4.674.342.819	-	-	4.674.342.819
Dự phòng phải trả dài hạn	-	71.122.493.430	-	71.122.493.430
Tổng cộng	26.760.589.374	301.774.613.290	9.000.000.000	337.535.202.664
Chênh lệch thanh khoản thuần	29.174.170.832	(21.769.613.290)	(9.000.000.000)	(1.595.442.458)
Số đầu năm				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.098.716.525	-	-	12.098.716.525
Phải thu khách hàng và phải thu khác	518.192.644	280.005.000.000	-	280.523.192.644
Tổng cộng	12.616.909.169	280.005.000.000	-	292.621.909.169
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	145.575.624.366	2.602.344.260	-	148.177.968.626
Chi phí phải trả	727.461.833	-	-	727.461.833
Dự phòng phải trả ngắn hạn	71.039.502.930	-	-	71.039.502.930
Dự phòng phải trả dài hạn	-	82.990.500	-	82.990.500
Tổng cộng	217.342.589.129	2.685.334.760	-	220.027.923.889
Chênh lệch thanh khoản thuần	(204.725.679.960)	277.319.665.240	-	72.593.985.280

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định rằng đa phần các khoản công nợ phải trả khác và các khoản dự phòng phải trả là có liên quan đến các dự án dài hạn đang được Công ty triển khai thực hiện nên sẽ chưa phát sinh yêu cầu phải thanh toán trong ngắn hạn. Đồng thời với các hợp đồng cho thuê văn phòng đã ký kết và các khoản lợi ích sẽ thu được từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tài chính cần thiết để thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ nợ khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

34. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Trong vòng một năm	1.302.389.550	1.302.389.550
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	4.992.493.275	5.209.558.200
Sau năm năm	-	1.085.324.625
Cộng	6.294.882.825	7.597.272.375

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê mặt bằng thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 01 với thời hạn thuê đến ngày 31 tháng 10 năm 2029. Chi phí tiền thuê mặt bằng đã ghi nhận năm nay là 1.302.389.552 VND (năm trước là 1.221.803.552 VND).

35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các số dư với bên liên quan đã được trình bày trong các Thuyết minh số 07; trong năm, Công ty còn có giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Thù lao và thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	283.333.332	313.333.331
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán	90.000.000	191.111.111
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT	397.222.222	1.006.111.114
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	120.000.000	-
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	571.111.113	-
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT	90.000.000	-
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	796.118.000	747.724.445
Bà Phạm Thị Oanh	Kế toán trưởng	600.817.273	556.105.889
Tổng cộng		2.948.601.940	2.814.385.890

36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho khoản mục phi tiền tệ

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm không bao gồm 171.999.998 VND (năm trước là 0 VND) là số tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh trong năm mà chưa được nhận. Vì vậy, một khoản tiền bù trừ tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm 3.275.998.081 VND (năm trước là 0 VND) là số tiền lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền bù trừ tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU
CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 114.735.708 VND là số tiền còn phải trả về mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang chưa được thanh toán trong năm nay và đã bao gồm 20.029.772.614 VND là số tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm trước đã được thanh toán trong năm nay. Vì vậy, các khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.


Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm bao gồm 78.132.460 VND (năm trước là 2.258.652.600 VND) là số tiền trả trước nhà cung cấp về mua sắm tài sản cố định và chi phí xây dựng dở dang trong năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ là số liệu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.



Mai Thị Hòa
Người lập biểu



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hỗ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ CHÍ MINH
FOREIGN TRADE DEVELOPMENT & INVESTMENT CORPORATION OF HOCHIMINH CITY
28 Phùng Khắc Khoan, P.ĐaKao, Quận 1, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 – 38221044 – 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

Số/No. : 02/2025/CVGT

TP.HCM, ngày 17 tháng 03 năm 2025
Ho Chi Minh City, March 17, 2025

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh
Ho Chi Minh City Stock Exchange

Tên tổ chức: Công ty CP Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (“Công ty Cổ Phần Fideco”)

Name of organization: Foreign Trade Development and Investment Corporation of Ho Chi Minh City (“Fideco Joint Stock Company”)

Trụ sở chính : 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Head office : No.28 Phung Khac Khoan, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City

Điện thoại : 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Tel : 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Mã chứng khoán : **FDC**

Securities code : **FDC**

Căn cứ vào:

Pursuant to:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020;

Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020;

- Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.

Financial Statements ending December 31,2024 have been audited by VACO Auditing Company Limited.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) của kỳ báo cáo năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với kỳ báo cáo năm trước như sau:

Company would like to explain the fluctuation in profit after corporate income tax (“CIT”) of this year’s reporting period by more than 10% compared to the previous year’s reporting period as follows:





DVT: VND

Chỉ tiêu Criteria	Năm 2024 "2024"	Năm 2023 "2023"	Tăng/ giảm Increase/ decrease	Tỷ lệ (%) Rate (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)	(5) = (4) / (3)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after CIT	5.062.047.483	724.785.101	4.337.262.382	598,42%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 có kết quả lãi và tăng hơn 4 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu do Quý 4 năm 2024 Tòa nhà văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan- Quận 1 của công ty đã được đưa vào khai thác cho thuê (năm trước là đang xây dựng) và cuối năm 2024 công ty cũng cơ cấu xong mảng cho thuê các tòa nhà văn phòng còn lại. Hiện tại mảng kinh doanh cho thuê văn phòng có doanh thu và lợi nhuận tốt, ổn định.

Profit after CIT of 2024 is profitable and increases by more than VND 4 billion over the in 2023, mainly due to in the fact that in the 4th quarter of 2024, Fideco Office Building at No. 28 Phung Khac Khoan - District 1 has been put into operation for lease (under construction in previous year) and the Company has also completed the lease of the remaining office buildings by the end of 2024. Currently, the office lease activities have good and stable revenue and profit.

Trân trọng/ Sincerely,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
FIDECO JOINT STOCK COMPANY

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



HỒ ANH TUẤN