CÔNG TY CP NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TPHCM *Foreign Trade Development & Investment Corporation of HCMC*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* *Independence - Freedom – Happiness*
Số/*No.*: 03703/CBTT	*TPHCM, ngày 27 tháng 03 năm 2026* *HCMC, March 27th 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
STATE SECURITIES COMMISION OF VN
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
VIET NAM STOCK EXCHANGE
- 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 TÂN ĐỊNH, 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 2025.

The 2025 audited financial statement.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày / *This information was published on our website on* 27/03/2026 tại đường dẫn / *via www.fideco.com.vn*

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 / *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 */Relative 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)* M.S.D.N: 0300590663 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH - QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH **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 2025

Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 31

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 2025 ("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	
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
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 Ông Hồ Anh Tuấn - Tổng Giám đốc

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 quan 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 2025 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.

M.S.D.N: 0300590663 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Số: 069/VACO/BCKiT.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 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 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 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 2025, 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.

M.S.C.N: 0102546856-002-C.T.T.N.H.H. CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VACO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Lê Bình Phương
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 5914-2023-156-1

VACO Hà Nội
Tầng 12A, tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương
Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
Tel: (84-24) 3577 0781 - Fax: (84-24) 3577 0787

VACO Hồ Chí Minh
Lầu 10, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ
Phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84-28) 3840 6618 - Fax: (84-28) 3840 6616

VACO Đồng Nai
Số 79 Hà Huy Giáp
Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai
Tel: (84-251) 382 8560 - Fax: (84-251) 382 8560

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**251.901.502.645**	**104.078.112.874**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**31.764.131.561**	**35.590.809.394**
1. Tiền	111		1.264.131.561	16.590.809.394
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.500.000.000	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		-	20.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**215.481.118.905**	**37.870.197.272**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	199.534.538.098	199.421.450.814
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		409.799.985	122.886.460
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	34.786.780.822	37.575.859.998
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(19.250.000.000)	(199.250.000.000)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.656.252.179**	**10.617.106.208**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	114.095.862	252.702.330
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.595.794.175	9.418.041.736
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	946.362.142	946.362.142
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**815.601.222.303**	**716.922.159.098**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**387.392.294.000**	**280.005.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	6	387.392.294.000	280.005.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**349.497.619**	**214.950.017**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	349.497.619	214.950.017
- Nguyên giá	*222*		*1.953.581.294*	*1.744.076.374*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.604.083.675)*	*(1.529.126.357)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
- Nguyên giá	*228*		*278.572.525*	*278.572.525*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(278.572.525)*	*(278.572.525)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**11**	**154.796.647.531**	**160.966.065.731**
- Nguyên giá	231		177.247.658.290	176.747.658.290
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(22.451.010.759)	(15.781.592.559)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**266.327.220.494**	**266.076.616.685**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	266.327.220.494	266.076.616.685
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**6.735.562.659**	**9.659.526.665**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	6.718.964.559	9.642.928.565
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		16.598.100	16.598.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.067.502.724.948**	**821.000.271.972**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**402.541.253.331**	**370.257.366.520**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**66.918.633.409**	**59.482.753.230**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		84.730.050	1.918.515.417
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	6.635.655.145	27.968.956
3. Phải trả người lao động	314		1.086.125.334	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	2.858.793.328	4.674.342.819
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	50.799.796.573	31.076.044.560
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	1.361.144.593	2.620.643.433
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	4.000.000.001	17.582.560.825
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		92.388.385	1.582.677.220
II. Nợ dài hạn	**330**		**335.622.619.922**	**310.774.613.290**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	15	66.279.995.712	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	16	149.220.130.780	147.652.119.860
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	49.000.000.000	92.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	71.122.493.430	71.122.493.430
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**664.961.471.617**	**450.742.905.452**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**664.961.471.617**	**450.742.905.452**
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		27.054.642.667	(187.163.923.498)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(187.163.923.498)*	*(192.225.970.981)*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*214.218.566.165*	*5.062.047.483*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300 + 400)	**440**		**1.067.502.724.948**	**821.000.271.972**

Mai Thị Hòa	**Phạm Thị Oanh**	**Hồ Anh Tuấn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	**01**	**22**	**73.294.756.930**	**28.938.468.889**
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01)	**10**		**73.294.756.930**	**28.938.468.889**
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	23	19.285.442.208	8.616.743.279
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**54.009.314.722**	**20.321.725.610**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.662.870.611	672.696.764
6. Chi phí tài chính	22	26	5.196.302.606	3.275.998.081
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*5.196.302.606*	*3.275.998.081*
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(169.642.719.819)	11.258.965.715
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	**30**		**220.118.602.546**	**6.459.458.578**
9. Thu nhập khác	31		-	454.546
10. Chi phí khác	32		280.714	1.397.865.641
11. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(280.714)**	**(1.397.411.095)**
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**220.118.321.832**	**5.062.047.483**
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	5.899.755.667	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	**60**		**214.218.566.165**	**5.062.047.483**
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	5.546	131

Mai Thị Hòa	**Phạm Thị Oanh**	**Hồ Anh Tuấn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	***01***	***220.118.321.832***	***5.062.047.483***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.744.375.518	2.362.175.300
- Các khoản dự phòng	03	(180.000.000.000)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(976.510)	(1.001.998)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.661.894.101)	(672.194.766)
- Chi phí lãi vay	06	5.196.302.606	3.275.998.081
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***50.396.129.345***	***10.027.024.100***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(99.339.819.708)	(843.309.891)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	85.286.063.286	52.779.185.647
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.062.570.474	(8.863.753.037)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.920.933.231)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.490.288.835)	(1.976.467.346)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***31.993.721.331***	***51.122.679.473***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản khác	21	(986.428.127)	(117.714.344.195)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản khác	22	-	500.000
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	20.000.000.000	13.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.747.613.277	499.694.768
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***20.761.185.150***	***(137.214.149.427)***
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	(56.582.560.824)	(5.417.439.175)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(56.582.560.824)***	**109.582.560.825**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**	**(3.827.654.343)**	**23.491.090.871**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**35.590.809.394**	**12.098.716.525**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	976.510	1.001.998
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**31.764.131.561**	**35.590.809.394**

Mai Thị Hòa	**Phạm Thị Oanh**	**Hồ Anh Tuấn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

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 2025 là 29 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 28 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 nay 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.

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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

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 kỳ kế toán. 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 hoà 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:

a) 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;
b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế; và
c) 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.

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 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.

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 văn 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 có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa 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 kỳ kế toán. 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 vốn 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 phỏng, 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 tài chính.

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.

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 kỳ kế toán. 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 chỉ 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.

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.

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 chi 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 kỳ hoạt động.

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.

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.

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

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 qui 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) 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 kỳ 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.

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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế (Tiếp theo)

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	Mối quan hệ
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	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hikari Việt Nam	Doanh nghiệp mà Ông Vũ Thiện Chương - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 25/4/2025 là Giám đốc
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

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 25/4/2025 là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn ASI	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 25/4/2025 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 đến ngày 25/4/2025 là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thang máy Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành - Thành viên HĐQT Công ty đến ngày 25/4/2025 là Chủ tịch HĐQT
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 đến ngày 09/9/2025

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	98.584.698	139.651.499
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.165.546.863	16.451.157.895
Các khoản tương đương tiền (i)	30.500.000.000	19.000.000.000
Cộng	**31.764.131.561**	**35.590.809.394**

Ghi chú:

(i) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng với lãi suất tiền gửi là 4,75%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	199.250.000.000
Các đối tượng khác	284.538.098	171.450.814
Cộng	**199.534.538.098**	**199.421.450.814**

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 vào ngày 31 tháng 5 năm 2019.

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01101/NQHĐQT thông qua chủ trương bán toàn bộ khoản nợ phải thu quá hạn của Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương ("Liên Phương"). Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nợ với bên thứ ba, với tổng giá trị hợp đồng là 180.000.000.000 VND. Trong tháng 01/2026, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền 180.000.000.000 VND nêu trên.

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**34.786.780.822**	**37.575.859.998**
a1) Phải thu từ bên liên quan	***10.000.000.000***	***29.400.000.000***
Tạm ứng (i)	10.000.000.000	29.400.000.000
a2) Phải thu các đối tượng khác	***24.786.780.822***	***8.175.859.998***
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	3.360.000
Tiền lãi dự thu	86.280.822	171.999.998
Tạm ứng (i)	24.700.000.000	8.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	500.000	500.000
b) Dài hạn	**387.392.294.000**	**280.005.000.000**
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức (ii)	280.000.000.000	280.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đô thị Tân Thái Bình Dương (iii)	107.387.294.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	5.000.000
Cộng	**422.179.074.822**	**317.580.859.998**

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, Tổng Giám đốc 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 Vượng Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (địa chính cũ là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An). Theo Phụ lục 02 ký ngày 27 tháng 6 năm 2025, thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý dự án, quy hoạch, pháp lý về xây dựng được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 và thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 30 tháng 6 năm 2028.

6. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(iii) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 00106/HĐHT/TTBD-FDC ký kết ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đô thị Tân Thái Bình Dương nhằm hợp tác thực hiện vốn góp dự án tại tỉnh Quảng Ngãi (địa chính cũ là tỉnh Quảng Ngãi), thời hạn thực hiện hợp đồng là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, xây dựng dự án, các bên sẽ thống nhất chi phí đầu tư, xây dựng để làm cơ sở cho việc phân chia lợi nhuận.

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	(19.250.000.000)	199.250.000.000	(199.250.000.000)
Cộng	**199.250.000.000**	**(19.250.000.000)**	**199.250.000.000**	**(199.250.000.000)**

Ghi chú:

(i) Công ty hoàn nhập dự phòng 180 tỷ VND tương ứng với số tiền thu được trong tháng 01/2026 (xem Thuyết minh số 5).

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**114.095.862**	**252.702.330**
Công cụ, dụng cụ	16.502.212	83.193.281
Chi phí sửa chữa	34.298.921	97.952.362
Chi phí khác	63.294.729	71.556.687
b) Dài hạn	**6.718.964.559**	**9.642.928.565**
Công cụ, dụng cụ	92.354.625	116.322.334
Chi phí sửa chữa	6.569.155.928	9.442.660.231
Chi phí khác	57.454.006	83.946.000
Cộng	**6.833.060.421**	**9.895.630.895**

9. 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**	**960.773.949**	**1.744.076.374**
- Mua trong năm	53.240.000	156.264.920	209.504.920
Số dư cuối năm	**836.542.425**	**1.117.038.869**	**1.953.581.294**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**783.302.425**	**745.823.932**	**1.529.126.357**
- Khấu hao trong năm	1.109.166	73.848.152	74.957.318
Số dư cuối năm	**784.411.591**	**819.672.084**	**1.604.083.675**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**-**	**214.950.017**	**214.950.017**
Tại ngày cuối năm	**52.130.834**	**297.366.785**	**349.497.619**

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 2025 2025 là 1.476.579.374 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 1.476.579.374 VND).

10. 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	**-**

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 2025 là 278.572.525 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 278.572.525 VND).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**176.747.658.290**
- Mua trong năm	500.000.000
Số dư cuối năm	**177.247.658.290**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**15.781.592.559**
- Khấu hao trong năm	6.669.418.200
Số dư cuối năm	**22.451.010.759**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**160.966.065.731**
Tại ngày cuối năm	**154.796.647.531**

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 2025 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 10.521.676.572 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 17, 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 2025 là 153.009.741.073 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 158.974.941.401 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 2025 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 2025 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.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

STT	Danh mục Bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
		VND	VND	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	3.318.540.427	1.786.906.458
3	Tòa nhà Văn phòng Fideco	161.620.534.833	8.610.793.760	153.009.741.073

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Cần Giờ (i)	159.490.880.822	159.270.787.526
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (ii)	106.836.339.672	106.805.829.159
Cộng	**266.327.220.494**	**266.076.616.685**

Ghi chú:

(i) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư 29,8 ha tại xã Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là 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 tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là phường 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 tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai các dự án này.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP 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 GTGT hàng bán nội địa	-	9.421.332.113	8.715.907.620	705.424.493
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.899.755.667	-	5.899.755.667
Thuế thu nhập cá nhân	27.968.956	407.808.927	405.302.898	30.474.985
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	677.259.877	677.259.877	-
Các loại thuế, phí khác	-	106.035.000	106.035.000	-
Cộng	**27.968.956**	**16.512.191.584**	**9.904.505.395**	**6.635.655.145**

14. CHI PHI PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	2.551.367.456	4.123.221.819
Chi phí lương tháng 13	-	481.121.000
Chi phí trích trước khác	307.425.872	70.000.000
Cộng	**2.858.793.328**	**4.674.342.819**

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**50.799.796.573**	**31.076.044.560**
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê (i)	50.799.796.573	31.076.044.560
b) Dài hạn	**66.279.995.712**	**-**
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê (i)	66.279.995.712	-
Cộng	**117.079.792.285**	**31.076.044.560**

Ghi chú:

(i) Đây là doanh thu nhận trước từ Ngân hàng Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam cho Hợp đồng thuê Văn phòng tại Tòa nhà Văn phòng Fideco tại số 28 đường Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh và Tòa nhà thuộc khu đất số 55 Mạc Đĩnh Chi, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**1.361.144.593**	**2.620.643.433**
Cổ tức phải trả	678.224.173	678.224.173
Kinh phí công đoàn	40.629.120	35.473.120
Ký quỹ, ký cược	621.352.520	1.887.330.740
Các khoản phải trả khác	20.938.780	19.615.400
b) Dài hạn	**149.220.130.780**	**147.652.119.860**
Phải trả tiền hợp tác kinh doanh (i)	66.325.119.064	66.325.119.064
Tiền đặt cọc của khách mua dự án KDC Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (ii)	27.171.864.440	25.603.853.520
Cộng	**150.581.275.373**	**150.272.763.293**

Ghi chú:

(i) Đây là khoản tiền nhận ứng trước cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 ký ngày 28/02/2002 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico). Ngày 18 tháng 7 năm 2025, Savico đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HĐKD.2002 với Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex ("Gelex") để chuyển nhượng toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Savico sang Gelex.

(ii) Đây là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho các hợp đồng thuê văn phòng.

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

17. VAY VÀ NỢ THUÊ 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	**17.582.560.825**	**17.582.560.825**	**17.582.560.825**	**4.000.000.001**	**4.000.000.001**	**4.000.000.001**
Vay dài hạn đến hạn trả	***17.582.560.825***	***17.582.560.825***	***17.582.560.825***	***4.000.000.001***	***4.000.000.001***	***4.000.000.001***
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	17.582.560.825	17.582.560.825	17.582.560.825	4.000.000.001	4.000.000.001	4.000.000.001
b) Vay dài hạn	**92.000.000.000**	**92.000.000.000**	**43.000.000.000**	**-**	**49.000.000.000**	**49.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	92.000.000.000	92.000.000.000	43.000.000.000	-	49.000.000.000	49.000.000.000
Cộng	**109.582.560.825**	**109.582.560.825**	**60.582.560.825**	**4.000.000.001**	**53.000.000.001**	**53.000.000.001**

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 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1802LA240005601-01 ngày 11 tháng 4 năm 2025 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 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho vay 84 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất cho vay theo từng khế 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 79, tờ bản đồ số 45, địa chỉ 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, 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 tài sản trên bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền hưởng lợi tức phát sinh từ tài sản, quyền kinh doanh, cho thuê và khai thác tài sản, các quyền khác phát sinh từ tài sản.

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

Ghi chú (Tiếp theo):

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	4.000.000.001	17.582.560.825
Trong năm thứ hai	8.000.000.004	22.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	39.000.000.007	61.000.000.000
Sau năm năm	1.999.999.989	9.000.000.000
Cộng	**53.000.000.001**	**109.582.560.825**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được phân loại ở phần vay ngắn hạn)	4.000.000.001	17.582.560.825
Số phải trả sau 12 tháng	**49.000.000.000**	**92.000.000.000**

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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	71.039.502.930
Cộng	**71.122.493.430**	**71.122.493.430**

Ghi chú:

(i) Đây là giá trị dự phòng về tiền lãi phải trả ước tính cho các khách hàng đã đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông. 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

19. 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/(Lỗ) 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)**	**(192.225.970.981)**	**445.680.857.969**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	5.062.047.483	5.062.047.483
Số cuối năm trước	**386.299.880.000**	**251.697.570.000**	**(90.621.050)**	**(187.163.923.498)**	**450.742.905.452**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	214.218.566.165	214.218.566.165
Số cuối năm nay	**386.299.880.000**	**251.697.570.000**	**(90.621.050)**	**27.054.642.667**	**664.961.471.617**

Cổ phiếu

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

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

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	13.157.800.000	13.157.800.000
Cộng	**13.157.800.000**	**13.157.800.000**

Ngoại tệ các loại:

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	1.154,83	1.193,62

21. 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.

22. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.294.756.930	28.938.468.889
Cộng	**73.294.756.930**	**28.938.468.889**

23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	19.285.442.208	8.616.743.279
Cộng	**19.285.442.208**	**8.616.743.279**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	584.675.566	259.779.396
Chi phí nhân công	9.342.287.798	9.266.813.572
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.744.375.518	2.362.175.300
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.218.784.209	7.022.666.132
Chi phí khác bằng tiền	2.752.599.298	964.274.594
Cộng	**29.642.722.389**	**19.875.708.994**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.661.894.101	671.694.766
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại tỷ giá các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm	976.510	1.001.998
Cộng	**1.662.870.611**	**672.696.764**

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.196.302.606	3.275.998.081
Cộng	**5.196.302.606**	**3.275.998.081**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	5.988.213.444	7.838.868.189
Chi phí đồ dùng văn phòng	264.354.428	157.484.099
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.273.017	12.363.996
Thuế, phí và lệ phí	8.075.000	92.846.612
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(180.000.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.356.376.807	2.285.974.837
Các khoản chi phí QLDN khác	2.730.987.485	871.427.982
Cộng	**(169.642.719.819)**	**11.258.965.715**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**220.118.321.832**	**5.062.047.483**
Điều chỉnh cho thu nhập không chịu thuế		
- Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	***1.687.903.125***	***2.082.801.450***
+ Chi phí không được trừ	1.687.903.125	2.082.801.450
Thu nhập chịu thuế	**221.806.224.957**	**7.144.848.933**
Chuyển lỗ	(187.101.779.857)	(7.144.848.933)
Thu nhập tính thuế	**34.704.445.100**	**-**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	**5.899.755.667**	**-**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 17% tính trên thu nhập chịu thuế do đáp ứng đủ điều kiện được áp dụng mức thuế suất 17% căn cứ theo Khoản 3, Điều 10 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 (Doanh nghiệp có doanh thu của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp trước liền kề trên 03 tỷ đồng đến không quá 50 tỷ đồng), áp dụng cho kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025.

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.

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**214.218.566.165**	**5.062.047.483**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	38.623.488	38.623.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**5.546**	**131**

30. 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 17 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 kỳ kế toán như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	53.000.000.001	109.582.560.825
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	31.764.131.561	35.590.809.394
Nợ thuần	21.235.868.440	73.991.751.431
Vốn chủ sở hữu	664.961.471.617	450.742.905.452
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**3,19%**	**16,42%**

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.

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	31.764.131.561	35.590.809.394
Phải thu khách hàng và phải thu khác	567.763.612.920	280.348.950.812
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	20.000.000.000
Cộng	**599.527.744.481**	**335.939.760.206**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	53.000.000.001	109.582.560.825
Phải trả người bán và phải trả khác	150.625.376.303	152.155.805.590
Chi phí phải trả	2.858.793.328	4.674.342.819
Dự phòng phải trả dài hạn	71.122.493.430	71.122.493.430
Cộng	**277.606.663.062**	**337.535.202.664**

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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.

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	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	31.764.131.561	-	-	31.764.131.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	180.371.318.920	387.392.294.000	-	567.763.612.920
Tổng cộng	**212.135.450.481**	**387.392.294.000**	**-**	**599.527.744.481**
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	4.000.000.001	47.000.000.011	1.999.999.989	53.000.000.001
Phải trả người bán và phải trả khác	1.405.245.523	149.220.130.780	-	150.625.376.303
Chi phí phải trả	2.858.793.328	-	-	2.858.793.328
Dự phòng phải trả dài hạn	-	71.122.493.430	-	71.122.493.430
Tổng cộng	**8.264.038.852**	**267.342.624.221**	**1.999.999.989**	**277.606.663.062**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**203.871.411.629**	**120.049.669.779**	**(1.999.999.989)**	**321.921.081.419**
Số đầu năm				
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)**

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.

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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	VND
Trong vòng một năm	1.369.199.700	1.302.389.550
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	3.879.399.150	4.992.493.275
Cộng	**5.248.598.850**	**6.294.882.825**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê mặt bằng thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê đến ngày 31 tháng 10 năm 2029. Chi phi tiền thuê mặt bằng đã ghi nhận năm nay là 1.302.389.552 VND (năm trước là 1.302.389.552 VND).

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

Trong năm, Công ty chỉ có giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Thù lao và thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	120.000.000
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.016.111.113	571.111.113
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	120.000.000	-
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	180.000.000	90.000.000
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên HĐQT	120.000.000	-
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán - Đã miễn nhiệm	-	283.333.332
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	808.118.000	796.118.000
Bà Phạm Thị Oanh	Kế toán trưởng	627.717.272	600.817.273
Tổng cộng		**3.111.946.385**	**2.461.379.718**

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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 86.280.822 VND (năm trước là 171.999.998 VND) là số tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh trong năm mà chưa được nhận tại ngày cuối năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm 2.551.367.456 VND (năm trước là 3.275.998.081 VND) là số tiền lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán tại ngày cuối năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch 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 không bao gồm 10.283.850 VND (năm trước là 114.735.708 VND) là số tiền còn phải trả về mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán tại ngày cuối năm. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch 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

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho khoản mục phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 78.132.460 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 trước. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Mai Thị Hòa	**Phạm Thị Oanh**	**Hồ Anh Tuấn**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

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.Tân Định, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 – 38221044 – 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

Số/No. : 02/2026/CVGT

TP.HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 27 March, 2026

***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.Hồ Chí Minh (*"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, Phường Tân Định, TP.Hồ Chí Minh
Head office : No.28 Phung Khac Khoan, Tan Dinh Ward, 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 và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024;

Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024;

- Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.

Financial Statements ending December 31,2025 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:

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.Tân Định, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 – 38221044 – 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu *Criteria*	Năm 2025 *"2025"*	Năm 2024 *"2024"*	Tăng/ giảm *Increase/ decrease*	Tỷ lệ (%) *Rate (%)*
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)	(5) = (4) / (3)
Lợi nhuận sau thuế TNDN *Profit after CIT*	214.218.566.165	5.062.047.483	209.156.518.682	4.131,86%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 có kết quả lãi và tăng hơn 209 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu do hai nguyên nhân chính:

Profit after CIT in 2025 is profitable and increases by VND 209 billion over compared to 2024, mainly due to in the fact:

- Mảng cho thuê văn phòng năm nay có doanh thu ổn định và lợi nhuận tốt hơn năm trước.

  The office leasing sector this year has stable revenue and better profit than last year.

- Trong suốt thời gian vừa qua Công ty đã nỗ lực làm việc với đối tác để thu hồi khoản nợ phải thu khó đòi đã trích lập dự phòng từ các năm trước. Cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính Công ty đã thu hồi được khoản nợ này, do đó công ty hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi tương ứng với số tiền đã thu được.

  Over the past period, the Company has worked hard with partners to recover the bad debt that had been provisioned for in previous years. Up to the financial statements date, the Company has recovered this debt, therefore the Company reverse the provision for doubtful debt corresponding to the amount recovered.

Trân trọng/ *Sincerely*,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
FIDECO JOINT STOCK COMPANY
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0300590663-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ CHÍ MINH
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

HỒ ANH TUẤN