

Số/No.: 0.8&0.8...../CBTT

TPHCM, ngày 13 tháng 08 năm 2025
HCMC, August 13th 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
- 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
- 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*:

Đăng tải Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2025.

Disclose the Audited Financial Statement for the first half of 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13 tháng 08 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 August 13th 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
/Relevant 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 GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 (“gọi tắt là Báo cáo tài chính giữa niên độ”).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch	
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên	
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Hồ Anh Tuấn	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

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 Lê Thái Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên	Bổ 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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ, 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Số: 156 /VACO/BCSX.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ 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 22 tháng 8 năm 2025, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ (gọi chung là “báo cáo tài chính giữa niên độ”).

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 giữa niên độ.



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 22 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		71.255.508.785	104.078.112.874
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	49.120.389.134	35.590.809.394
1. Tiền	111		15.620.389.134	16.590.809.394
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.500.000.000	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		17.426.230.938	37.870.197.272
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	199.642.383.675	199.421.450.814
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		21.763.700	122.886.460
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	17.012.083.563	37.575.859.998
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(199.250.000.000)	(199.250.000.000)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.708.888.713	10.617.106.208
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	166.732.396	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		820.396.676.238	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		336.651.994	214.950.017
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	336.651.994	214.950.017
- Nguyên giá	222		1.900.341.294	1.744.076.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.563.689.300)	(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 lũy kế	229		(278.572.525)	(278.572.525)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	158.131.356.631	160.966.065.731
- Nguyên giá	231		177.247.658.290	176.747.658.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.116.301.659)	(15.781.592.559)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		266.164.029.950	266.076.616.685
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	12	266.164.029.950	266.076.616.685
V. Tài sản dài hạn khác	260		8.372.343.663	9.659.526.665
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	8.355.745.563	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		891.652.185.023	821.000.271.972

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		418.671.013.650	370.257.366.520
I. Nợ ngắn hạn	310		57.876.465.823	59.482.753.230
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		279.567.346	1.918.515.417
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	728.354.361	27.968.956
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	2.581.817.680	4.674.342.819
4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	50.799.937.302	31.076.044.560
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	2.281.070.613	2.620.643.433
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	-	17.582.560.825
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.205.718.521	1.582.677.220
II. Nợ dài hạn	330		360.794.547.827	310.774.613.290
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	15	88.373.327.616	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	16	148.298.726.780	147.652.119.860
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	53.000.000.001	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		472.981.171.373	450.742.905.452
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	472.981.171.373	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. Lỗi lũy kế	421		(164.925.657.577)	(187.163.923.498)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước	421a		(187.163.923.498)	(192.225.970.981)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.238.265.921	5.062.047.483
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300 + 400)	440		891.652.185.023	821.000.271.972

Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	22	37.455.232.807	9.182.238.132
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		37.455.232.807	9.182.238.132
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	23	9.214.933.867	3.138.601.153
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.240.298.940	6.043.636.979
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	962.718.226	248.862.317
6. Chi phí tài chính	22	26	2.633.105.198	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.633.105.198	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4.331.365.952	6.088.167.394
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		22.238.546.016	204.331.902
9. Chi phí khác	32		280.095	1.397.865.638
10. Lỗ khác (40 = - 32)	40		(280.095)	(1.397.865.638)
11. Tổng lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.238.265.921	(1.193.533.736)
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-
13. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		22.238.265.921	(1.193.533.736)
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	576	(31)


Mai Thị Hòa
Người lập biểu


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng


Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	22.238.265.921	(1.193.533.736)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.369.272.043	108.290.934
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(962.718.226)	(248.862.317)
- Chi phí lãi vay	06	2.633.105.198	-
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	27.277.924.936	(1.334.105.119)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(81.359.629.000)	(10.321.001.796)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	106.171.798.912	31.164.844.219
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.373.152.936	510.212.264
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.327.285.599)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(376.958.699)	(406.249.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	49.759.003.486	19.613.699.968
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(769.997.583)	(96.526.846.864)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(13.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị	24	20.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.123.134.661	25.859.577
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	20.353.137.078	(109.500.987.287)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	98.089.894.817
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(56.582.560.824)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(56.582.560.824)	98.089.894.817
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	13.529.579.740	8.202.607.498
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	35.590.809.394	12.098.716.525
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	49.120.389.134	20.301.324.023

Mai Thị Hòa

Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Phạm Thị Oanh

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2025 là 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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, trường 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 giữa niên độ

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

2. KỲ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ này được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

2. KỶ KẾ TOÁN, 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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:

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 thỏa 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 giữa niên độ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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 kỳ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ. 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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 thuận.

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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	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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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

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 giữa niên độ của Công ty.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	164.027.626	139.651.499
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.456.361.508	16.451.157.895
Các khoản tương đương tiền (i)	33.500.000.000	19.000.000.000
Cộng	49.120.389.134	35.590.809.394

Ghi chú:

- (i) Là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng với lãi suất tiền gửi từ 3,4%/năm đến 4,2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	199.250.000.000
Các đối tượng khác	392.383.675	171.450.814
Cộng	<u>199.642.383.675</u>	<u>199.421.450.814</u>

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. Cho đến hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục làm việc với đối tác nhằm thu hồi khoản phải thu nêu trên.

6. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	<u>17.012.083.563</u>	<u>37.575.859.998</u>
<i>a1) Phải thu từ bên liên quan</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>29.400.000.000</i>
Tạm ứng (i)	10.000.000.000	29.400.000.000
<i>a2) Phải thu các đối tượng khác</i>	<i>7.012.083.563</i>	<i>8.175.859.998</i>
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	3.360.000
Tiền lãi dự thu	11.583.563	171.999.998
Tạm ứng (i)	7.000.000.000	8.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	500.000	500.000
b) Dài hạn	<u>387.392.294.000</u>	<u>280.005.000.000</u>
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	<u>404.404.377.563</u>	<u>317.580.859.998</u>

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.
- (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 góp vốn hợp tác thực hiện 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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)

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	166.732.396	252.702.330
Công cụ, dụng cụ	38.542.942	83.193.281
Chi phí sửa chữa	49.938.709	97.952.362
Chi phí khác	78.250.745	71.556.687
b) Dài hạn	8.355.745.563	9.642.928.565
Công cụ, dụng cụ	87.932.500	116.322.334
Chi phí sửa chữa	8.197.113.055	9.442.660.231
Chi phí khác	70.700.008	83.946.000
Cộng	8.522.477.959	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 kỳ	783.302.425	960.773.949	1.744.076.374
- Mua trong kỳ	-	156.264.920	156.264.920
Số dư cuối kỳ	783.302.425	1.117.038.869	1.900.341.294
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	783.302.425	745.823.932	1.529.126.357
- Khấu hao trong kỳ	-	34.562.943	34.562.943
Số dư cuối kỳ	783.302.425	780.386.875	1.563.689.300
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	-	214.950.017	214.950.017
Tại ngày cuối kỳ	-	336.651.994	336.651.994

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 30 tháng 6 năm 2025 là 1.476.579.374 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.476.579.374 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Chương trình phần mềm</u>
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	278.572.525
Số dư cuối kỳ	278.572.525
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	278.572.525
Số dư cuối kỳ	278.572.525
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	-
Tại ngày cuối kỳ	-

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 30 tháng 6 năm 2025 là 278.572.525 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 278.572.525 VND).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	176.747.658.290
- Mua trong kỳ	500.000.000
Số dư cuối kỳ	177.247.658.290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	15.781.592.559
- Khấu hao trong kỳ	3.334.709.100
Số dư cuối kỳ	19.116.301.659
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	160.966.065.731
Tại ngày cuối kỳ	158.131.356.631

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 30 tháng 6 năm 2025 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 30 tháng 6 năm 2025 là 156.242.341.237 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 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	3.216.431.491	1.889.015.394
3	Tòa nhà Văn phòng Fideco	161.620.534.833	5.378.193.596	156.242.341.237

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Cần Giờ (i)	159.327.690.278	159.270.787.526
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (ii)	106.836.339.672	106.805.829.159
Cộng	266.164.029.950	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/NỢP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	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	-	8.413.515.643	7.712.108.560	701.407.083
Thuế thu nhập cá nhân	27.968.956	217.428.807	218.450.485	26.947.278
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	677.259.877	677.259.877	-
Các loại thuế, phí khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	27.968.956	9.311.204.327	8.610.818.922	728.354.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Lãi vay phải trả	2.581.817.680	4.123.221.819
Chi phí lương tháng 13	-	481.121.000
Chi phí trích trước khác	-	70.000.000
Cộng	2.581.817.680	4.674.342.819

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	50.799.937.302	31.076.044.560
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	50.799.937.302	31.076.044.560
b) Dài hạn	88.373.327.616	-
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	88.373.327.616	-
Cộng	139.173.264.918	31.076.044.560

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.281.070.613	2.620.643.433
Cổ tức phải trả	678.224.173	678.224.173
Kinh phí công đoàn	39.687.120	35.473.120
Ký quỹ, ký cược	1.543.508.920	1.887.330.740
Các khoản phải trả khác	19.650.400	19.615.400
b) Dài hạn	148.298.726.780	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)	26.250.460.440	25.603.853.520
Cộng	150.579.797.393	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-HTKD.2002 với Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex để chuyển nhượng toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Savico sang Công ty Cổ phần Hạ tầng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>17.582.560.825</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)	17.582.560.825	17.582.560.825	17.582.560.825	-	-	-
b) Vay dài hạn	92.000.000.000	92.000.000.000	38.999.999.999	-	53.000.000.001	53.000.000.001
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (i)	92.000.000.000	92.000.000.000	38.999.999.999	-	53.000.000.001	53.000.000.001
Cộng	109.582.560.825	109.582.560.825	56.582.560.824	-	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 bảo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	17.582.560.825
Trong năm thứ hai	8.000.000.004	22.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	42.000.000.009	61.000.000.000
Sau năm năm	2.999.999.988	9.000.000.000
Cộng	<u>53.000.000.001</u>	<u>109.582.560.825</u>
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	<u>53.000.000.001</u>	<u>92.000.000.000</u>

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	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	<u>71.122.493.430</u>	<u>71.122.493.430</u>

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. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND	Thặng dư vốn cổ phần	VND	Cổ phiếu quỹ	VND	Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối	VND	Tổng cộng	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 kỳ	-		-		-		22.238.265.921		22.238.265.921	
Số cuối kỳ này	386.299.880.000		251.697.570.000		(90.621.050)		(164.925.657.577)		472.981.171.373	

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
+ <i>Có phân phối thông</i>	38.629.988	38.629.988
- Số lượng cổ phiếu quỹ		
+ <i>Có phân phối thông</i>	6.500	6.500
- Số lượng cổ phần đang lưu hành		
+ <i>Có phân phối 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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 kỳ	Số đầu kỳ
	USD	USD
USD	1.174,07	1.193,62

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

Trong kỳ, 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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.455.232.807	9.182.238.132
Cộng	37.455.232.807	9.182.238.132

23. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	9.214.933.867	3.138.601.153
Cộng	9.214.933.867	3.138.601.153

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	261.077.529	120.365.525
Chi phí nhân công	4.328.225.319	4.955.517.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.369.272.043	108.290.934
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.726.600.370	3.723.890.422
Chi phí khác bằng tiền	861.124.558	318.703.763
Cộng	13.546.299.819	9.226.768.547

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	962.718.226	248.862.317
Cộng	962.718.226	248.862.317

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.633.105.198	-
Cộng	2.633.105.198	-

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.718.521.082	4.647.986.788
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.181.998	6.181.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	626.147.602	1.034.112.993
Các khoản chi phí QLDN khác	980.515.270	399.885.615
Cộng	4.331.365.952	6.088.167.394

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	22.238.265.921	(1.193.533.736)
Điều chỉnh cho thu nhập không chịu thuế		
- Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	884.090.863	1.008.787.656
+ Chi phí không được trừ	884.090.863	1.008.787.656
Thu nhập chịu thuế	23.122.356.784	(184.746.080)
Chuyển lỗ	(23.122.356.784)	-
Thu nhập tính thuế	-	(184.746.080)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ 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.

Các khoản lỗ lũy kế không được trừ được chuyển sang các kỳ 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 kỳ tính thuế trước	Số lỗ được chuyển trong kỳ tính thuế này	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
		VND	VND	VND	VND
2022	2023 - 2027	195.902.085.897	8.800.306.040	23.122.356.784	163.979.423.073
Cộng		195.902.085.897	8.800.306.040	23.122.356.784	163.979.423.073

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.238.265.921	(1.193.533.736)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	38.623.488	38.623.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	576	(31)

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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Các khoản vay	53.000.000.001	109.582.560.825
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	49.120.389.134	35.590.809.394
Nợ thuần	3.879.610.867	73.991.751.431
Vốn chủ sở hữu	472.981.171.373	450.742.905.452
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,82%	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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.120.389.134	35.590.809.394
Phải thu khách hàng và phải thu khác	387.796.761.238	280.348.950.812
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	20.000.000.000
Cộng	436.917.150.372	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	150.819.677.619	152.155.805.590
Chi phí phải trả	2.581.817.680	4.674.342.819
Dự phòng phải trả dài hạn	71.122.493.430	71.122.493.430
Cộng	277.523.988.730	337.535.202.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối kỳ				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.120.389.134	-	-	49.120.389.134
Phải thu khách hàng và phải thu khác	404.467.238	387.392.294.000	-	387.796.761.238
Tổng cộng	49.524.856.372	387.392.294.000	-	436.917.150.372
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	-	50.000.000.013	2.999.999.988	53.000.000.001
Phải trả người bán và phải trả khác	2.520.950.839	148.298.726.780	-	150.819.677.619
Chi phí phải trả	2.581.817.680	-	-	2.581.817.680
Dự phòng phải trả dài hạn	-	71.122.493.430	-	71.122.493.430
Tổng cộng	5.102.768.519	269.421.220.223	2.999.999.988	277.523.988.730
Chênh lệch thanh khoản thuần	44.422.087.853	117.971.073.777	(2.999.999.988)	159.393.161.642
Số đầu kỳ				
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 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	1.302.389.550	1.302.389.550
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	4.341.298.500	4.992.493.275
Cộng	5.643.688.050	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 phí tiền thuê mặt bằng đã ghi nhận kỳ này là 651.194.776 VND (kỳ trước là 651.194.776 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

Trong kỳ, 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:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
		VND	VND
Ông Vũ Thiện Chương	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	133.333.332
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	-
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	510.555.556	166.666.667
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	90.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	30.000.000	-
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	433.602.000	431.602.000
Bà Phạm Thị Oanh	Kế toán trưởng	341.519.091	323.910.000
Tổng cộng		1.555.676.647	1.055.511.999

**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 kỳ không bao gồm 11.583.563 VND (năm trước là 171.999.998 VND) là số tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh trong kỳ mà chưa được nhận nhưng đã bao gồm 171.999.998 VND là số tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh trong năm trước đã được nhận trong kỳ này. 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 kỳ không bao gồm 2.581.817.680 VND (năm trước là 3.275.998.081 VND) là số tiền lãi vay phát sinh trong kỳ mà chưa được thanh toán nhưng đã bao gồm 3.275.998.081 VND (năm trước là 0 VND) là số tiền lãi vay phát sinh trong năm trước đã được thanh toán trong kỳ này. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ không bao gồm 10.283.850 VND (năm trước 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 kỳ này nhưng đã 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 năm trước đã được thanh toán trong kỳ này. 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 kỳ 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.

MaiThH

Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Phạm Thị Oanh

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025





Số/No. : 05/2025/CVGT

TP.HCM, ngày .*12*. tháng 08 năm 2025
Ho Chi Minh City, *12*. August, 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.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 giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Vaco.

Interim Financial Statements 2025 have been reviewed by VACO Auditing Company Limited.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) chuyển từ lỗ của kỳ báo cáo giữa niên độ năm trước sang lãi của kỳ báo cáo giữa niên độ năm nay và năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

Company would like to explain the fluctuation in profit after corporate income tax (“CIT”) from loss of the previous year's interim reporting period to profit of this year's interim reporting period and this year changed more than 10% compared to the same period as follows:





DVT: VNĐ

Chỉ tiêu Criteria	6T đầu năm 2025 First six months of 2025 (VNĐ)	6T đầu năm 2024 First six months of 2024 (VNĐ)	Tăng/ giảm Increase/ decrease	Tỷ lệ (%) Rate (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)	(5) = (4) / (3)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after CIT	22.238.265.921	(1.193.533.736)	23.431.799.657	1.963,23%

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 có kết quả lãi và tăng hơn 23 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do hai nguyên nhân chính:

Profit after CIT in the first six months of 2025 is profitable and increases by more than VND 23 billion over the same period in 2024, mainly due to in the fact:

- Doanh thu cho thuê văn phòng 6 tháng đầu năm nay tăng cao so với cùng kỳ năm trước. 6 tháng đầu năm nay ghi nhận doanh thu cho thuê Tòa nhà văn phòng Fideco tại số 28 Phùng Khắc Khoan- Phường Tân Định- TP.HCM, trong khi cùng kỳ năm trước là đang xây dựng. Và các vị trí cho thuê khác cũng đều có doanh thu tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

Office rental revenue in the first six months of this year increased compared to the same period last year. The first six months of this year recorded rental revenue of Fideco Office Building at No. 28 Phung Khac Khoan - Tan Dinh Ward- Ho Chi Minh City (under construction in the same period in previous year). And other rental locations also have better revenue than the same period last year.

- Chi phí giá vốn và chi phí tài chính tăng nhưng lại tiết giảm được một số chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác hơn cùng kỳ năm trước.

Although Cost of services rendered and Financial expenses increased but reduce some General and administration expense, orther expenses than the same period last year.

Trân trọng/ Sincerely,

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



HỒ ANH TUẤN