

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư  
TP. Hồ Chí Minh**

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư  
TP. Hồ Chí Minh

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 33

# Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	bổ nhiệm này 26 tháng 3 năm 2022
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
		miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022
	Phó Chủ tịch	đến ngày 7 tháng 2 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	bổ nhiệm này 26 tháng 3 năm 2022
Ông Phan Phương Anh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 2 năm 2022

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 7 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 4 năm 2022

# Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022
Bà Lương Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2022

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tạ Chí Cường	từ ngày 1 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	từ ngày 26 tháng 11 năm 2021 đến ngày 28 tháng 2 năm 2022

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh

## 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 ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 11945716/E-22990653

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của 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 ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

### ***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 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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, và 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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2787-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>282.697.081.108</b>	<b>570.758.520.318</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>10.766.472.318</b>	<b>46.704.236.570</b>
111	1. Tiền		10.766.472.318	46.704.236.570
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>266.129.036.794</b>	<b>517.994.671.356</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	208.479.268.880	257.827.547.547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	5.180.951.955	37.950.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.3	-	140.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	65.372.715.959	133.033.073.809
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4, 5.5, 5.6	(12.903.900.000)	(12.903.900.000)
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.801.571.996</b>	<b>6.059.612.392</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	76.374.933	7.409.090
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	4.778.834.921	3.595.794.175
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	946.362.142	2.456.409.127
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>516.864.447.274</b>	<b>233.954.057.253</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>280.005.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	280.005.000.000	5.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>40.183.007</b>	<b>46.365.005</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	40.183.007	46.365.005
222	Nguyên giá		1.734.688.224	1.734.688.224
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.694.505.217)	(1.688.323.219)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(278.572.525)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>8</b>	<b>2.501.669.010</b>	<b>2.603.777.946</b>
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	15.627.123.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.125.454.447)	(13.023.345.511)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>232.203.360.220</b>	<b>231.257.916.040</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	216.065.747.330	215.792.569.817
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	16.137.612.890	15.465.346.223
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.114.235.037</b>	<b>40.998.262</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.082.036.937	13.308.712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	32.198.100	27.689.550
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>799.561.528.382</b>	<b>804.712.577.571</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>154.774.849.436</b>	<b>162.160.606.300</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>153.221.309.196</b>	<b>160.658.218.130</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	843.200.349	4.791.404.838
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	746.178.452	4.263.291.424
314	3. Phải trả người lao động		25.454.545	-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	234.728.363	532.803.000
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		268.765.000	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	75.018.678.748	74.788.265.128
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	71.039.502.930	71.039.502.930
322	8. Quý khen thưởng, phúc lợi	17	5.044.800.809	5.242.950.810
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.553.540.240</b>	<b>1.502.388.170</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	1.392.549.740	1.363.940.420
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	160.990.500	138.447.750
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>644.786.678.946</b>	<b>642.551.971.271</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18.1</b>	<b>644.786.678.946</b>	<b>642.551.971.271</b>
411	1. Vốn cổ phần		386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		251.697.570.000	251.697.570.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.621.050)	(90.621.050)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.879.849.996	4.645.142.321
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		4.645.142.321	835.399.271
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.234.707.675	3.809.743.050
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>799.561.528.382</b>	<b>804.712.577.571</b>

Nguyễn Thị Lan  
Người lập

Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng

Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	7.994.561.693	8.614.412.837
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(2.349.625.462)	(2.369.312.734)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		5.644.936.231	6.245.100.103
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	3.951.791.094	2.919.927.166
22	5. Chi phí tài chính	21	-	(3.851.566.823)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.164.345.040)
25	6. Chi phí bán hàng		(50.495.350)	(48.615.750)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(6.638.184.996)	(9.734.644.675)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		2.908.046.979	(4.469.799.979)
31	9. Thu nhập khác		21.435.489	1.995.477
40	10. Lợi nhuận khác		21.435.489	1.995.477
50	11. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		2.929.482.468	(4.467.804.502)
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(699.283.343)	(5.622.891.143)
52	13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	4.508.550	-
60	14. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế TNDN		2.234.707.675	(10.090.695.645)
70	15. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	58	(261)
71	16. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	58	(261)

Nguyễn Thị Lan  
Người lập

Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng

Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>		<b>2.929.482.468</b>	<b>(4.467.804.502)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7, 8	108.290.934	147.186.972
03	Các khoản dự phòng		22.542.750	7.062.087.875
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	61.750
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.951.791.094)	(2.321.305.007)
06	Chi phí lãi vay	21	-	1.164.345.040
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(891.474.942)</b>	<b>1.584.572.128</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		58.699.807.924	(34.655.795.318)
10	Tăng hàng tồn kho		-	(697.614.732)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(5.219.542.458)	10.318.788.654
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.137.694.068)	13.975.062
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.080.714.903)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.689.890.498)	(5.075.500.001)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(198.150.001)	(700.993.175)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>47.563.055.957</b>	<b>(30.293.282.285)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(945.444.180)	(507.790.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21.600.000	-
23	Tiền chi cho vay		(335.000.000.000)	(20.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		475.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(280.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.000.000.000	63.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		8.423.023.971	30.632.433
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(83.500.820.209)</b>	<b>42.522.842.433</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	16.562.969.240
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(21.382.017.090)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(4.819.047.850)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(35.937.764.252)	7.410.512.298
60	Tiền đầu kỳ		46.704.236.570	380.651.246
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(61.750)
70	Tiền cuối kỳ	4	10.766.472.318	7.791.101.794

  
Nguyễn Thị Lan  
Người lập

  
Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 0300590663, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty là cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 28, Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 32 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 19).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Bách Kinh và Công ty không có công ty con kể từ ngày này. Theo đó, Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 như theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC - Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.3 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí để có quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và 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 giữa niên độ 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 bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 25 năm
------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.14 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các 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 cho thuê*

Doanh thu cho thuê dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	248.995.453	49.037.699
Tiền gửi ngân hàng	<u>10.517.476.865</u>	<u>46.655.198.871</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.766.472.318</u></b>	<b><u>46.704.236.570</u></b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	204.250.000.000	204.250.000.000
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	3.639.250.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	-	49.000.000.000
Phải thu khách hàng khác	<u>590.018.880</u>	<u>938.297.547</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>208.479.268.880</u></b>	<b><u>257.827.547.547</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	-	49.000.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	<u>208.479.268.880</u>	<u>208.827.547.547</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.639.250.000)</u>	<u>(3.639.250.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>204.840.018.880</u></b>	<b><u>254.188.297.547</u></b>

(i) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã đàm phán với bên liên quan yêu cầu thu hồi số tiền nêu trên; theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin rằng số tiền này sẽ được thu hồi theo tiến độ thỏa thuận trong Thư cam kết số 11/CV-LP ngày 22 tháng 2 năm 2022.

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.975.012.550	-
Khác	<u>205.939.405</u>	<u>37.950.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.180.951.955</u></b>	<b><u>37.950.000</u></b>

**5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ông Trần Kế Sinh	-	<u>140.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	55.740.287.671	-	11.000.000	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	3.650.000.000	(3.650.000.000)	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Các khoản khác	-	-	118.601.747.957	-
	5.982.428.288	(5.614.650.000)	10.770.325.852	(5.614.650.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.372.715.959</b>	<b>(9.264.650.000)</b>	<b>133.033.073.809</b>	<b>(9.264.650.000)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	30.000.000	-	118.601.747.957	-
<i>Phải thu bên khác</i>	65.342.715.959	(9.264.650.000)	14.431.325.852	(9.264.650.000)

**5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn**

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu ngắn hạn:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	9.264.650.000	28.416.923.040
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	4.973.550.000
Số cuối kỳ	<u>9.264.650.000</u>	<u>33.390.473.040</u>

**5.6 Nợ xấu**

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	3.639.250.000	(3.639.250.000)	3.639.250.000	(3.639.250.000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	2.150.000.000	(2.150.000.000)	2.150.000.000	(2.150.000.000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng	1.500.000.000	(1.500.000.000)	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Khác	5.614.650.000	(5.614.650.000)	5.614.650.000	(5.614.650.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.903.900.000</b>	<b>(12.903.900.000)</b>	<b>12.903.900.000</b>	<b>(12.903.900.000)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	280.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>280.005.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

(i) Đây là khoản góp vốn của Công ty theo HĐHTĐT Số 08603/HĐ/FDC-HV ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức ("HVBL") nhằm kinh doanh dự án trên khu đất tại Xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý.

**7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	814.575.275	920.112.949	1.734.688.224
<i>Trong đó:</i> <i>Đã khấu hao hết</i>	814.575.275	858.292.949	1.672.868.224
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(814.575.275)	(873.747.944)	(1.688.323.219)
Khấu hao trong kỳ	-	(6.181.998)	(6.181.998)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(814.575.275)	(879.929.942)	(1.694.505.217)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	46.365.005	46.365.005
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	40.183.007	40.183.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>15.627.123.457</u>
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	10.521.676.572
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(13.023.345.511)
Khấu hao trong kỳ	<u>(102.108.936)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(13.125.454.447)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.603.777.946</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>2.501.669.010</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

*Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	7.994.561.693	8.568.869.745
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	2.349.625.462	2.369.312.734

**9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ	109.419.314.822	109.225.181.222
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	<u>106.646.432.508</u>	<u>106.567.388.595</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>216.065.747.330</u></b>	<b><u>215.792.569.817</u></b>

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự án tòa nhà văn phòng Fideco – 28 Đường Phùng Khắc Khoan	<u>16.137.612.890</u>	<u>15.465.346.223</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.374.933</b>	<b>7.409.090</b>
Công cụ, dụng cụ	76.374.933	7.409.090
<b>Dài hạn</b>	<b>2.082.036.937</b>	<b>13.308.712</b>
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.843.028.954	-
Khác	239.007.983	13.308.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.158.411.870</b>	<b>20.717.802</b>

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Nội thất Nam Việt	545.319.964	-
Công ty TNHH Beyond Horizon Consultant	125.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	4.543.522.273
Khác	172.880.385	247.882.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>843.200.349</b>	<b>4.791.404.838</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.595.794.175	1.570.920.132	(387.879.386)	4.778.834.921
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.456.409.127	-	(1.510.046.985)	946.362.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.052.203.302</b>	<b>1.570.920.132</b>	<b>(1.897.926.371)</b>	<b>5.725.197.063</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.199.937.483	699.283.343	(4.199.937.483)	699.283.343
Thuế thu nhập cá nhân	60.611.501	253.567.231	(267.283.623)	46.895.109
Thuế giá trị gia tăng	2.742.440	466.794.033	(469.536.473)	-
Khác	-	99.825.964	(99.825.964)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.263.291.424</b>	<b>1.519.470.571</b>	<b>(5.036.583.543)</b>	<b>746.178.452</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lương tháng 13	206.950.585	322.803.000
Khác	27.777.778	210.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>234.728.363</u></b>	<b><u>532.803.000</u></b>

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.937.651.461	16.612.169.094
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.598.589.028	1.584.127.286
Cổ tức phải trả	710.464.723	710.464.723
Khác	48.826.260	158.356.749
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.018.678.748</u></b>	<b><u>74.788.265.128</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.392.549.740	1.363.940.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.411.228.488</u></b>	<b><u>76.152.205.548</u></b>

**16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	71.039.502.930	71.039.502.930
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	160.990.500	138.447.750

**17. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Số đầu kỳ	5.242.950.810	6.006.143.985
Giảm trong kỳ	(198.150.001)	(700.993.175)
Số cuối kỳ	<b><u>5.044.800.809</u></b>	<b><u>5.305.150.810</u></b>

**Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư  
TP. Hồ Chí Minh**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 Tình hình tăng,giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
					VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	835.399.271	638.742.228.221
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	(10.090.695.645)	(10.090.695.645)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>(9.255.296.374)</u>	<u>628.651.532.576</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	4.645.142.321	642.551.971.271
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.234.707.675	2.234.707.675
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>6.879.849.996</u>	<u>644.786.678.946</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Vốn cổ phân đã phát hành</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

**18.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu quỹ	(6.500)	(6.500)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	38.623.488	38.623.488

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**18.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	2.234.707.675	(10.090.695.645)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	38.623.488	38.623.488
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	58	(261)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	58	(261)

(\*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho kỳ hiện tại.

Không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Doanh thu cho thuê văn phòng	7.994.561.693	8.568.869.745
Doanh thu khác	-	45.543.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.994.561.693</u></b>	<b><u>8.614.412.837</u></b>

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	<u>3.951.791.094</u>	<u>2.919.927.166</u>

**20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>2.349.625.462</u>	<u>2.369.312.734</u>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	2.088.537.875
Lãi vay	-	1.164.345.040
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	598.622.158
Khác	-	61.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.851.566.823</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí nhân viên	4.312.851.802	3.610.446.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.855.965.214	400.955.296
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 7</i> )	6.181.998	45.078.036
Chi phí dự phòng	-	4.973.550.000
Chi phí khác	463.185.982	704.614.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.638.184.996</u></b>	<b><u>9.734.644.675</u></b>

**23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí nhân viên	4.705.310.542	3.970.807.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.797.914.698	2.507.144.584
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 7 và 8</i> )	108.290.934	147.186.972
Chi phí dự phòng	-	4.973.550.000
Chi phí khác	1.426.789.634	553.883.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.038.305.808</u></b>	<b><u>12.152.573.159</u></b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	699.283.343	5.622.891.143
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.508.550)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>694.774.793</u></b>	<b><u>5.622.891.143</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>2.929.482.468</b>	<b>(4.467.804.502)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	585.896.494	(893.560.901)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	108.878.299	326.517.612
Thu nhập chuyển nhượng bất động sản chịu thuế TNDN	-	6.189.934.432
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>694.774.793</b>	<b>5.622.891.143</b>

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập (lỗ) chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập (lỗ) chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**24.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Dự phòng trợ cấp thôi việc	32.198.100	27.689.550	4.508.550	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>32.198.100</b>	<b>27.689.550</b>	-	-
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>4.508.550</b>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 15 tháng 3 năm 2022
Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Thanh lý tài sản	20.000.000	-
		Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	24.600.000.000
		Cho vay	-	20.000.000.000
		Thu tiền cho mượn	-	9.000.000.000
		Cho mượn	-	6.000.000.000
		Lãi cho vay	-	2.694.246.575
		Mua tài sản	-	500.000.000
		Doanh thu cho thuê	-	35.709.090
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Thu tiền chuyển nhượng vốn đầu tư	49.000.000.000	-
		Thu công nợ theo thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư	118.601.747.957	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 3 năm 2022)	158.555.556	-
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	266.666.667	641.111.111
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 15 tháng 3 năm 2022)	34.545.454	80.000.000
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó chủ tịch HĐQT (đến ngày 8 tháng 3 năm 2022) và Tổng Giám đốc (đến ngày 28 tháng 2 năm 2022)	108.787.878	-
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	87.999.999	-
Ông Phan Phương Anh	Thành viên HĐQT (đến ngày 18 tháng 2 năm 2022)	26.666.666	-
Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng BKS (đến ngày 26 tháng 3 năm 2022)	30.000.000	60.000.000
Bà Đoàn Thị Thu Sương	Thành viên BKS (đến ngày 28 tháng 2 năm 2022)	14.545.455	-
Ông Trần Cao Long	Thành viên BKS (đến ngày 15 tháng 3 năm 2022)	17.272.728	-
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc (từ ngày 1 tháng 3 năm 2022) và Thành viên HĐQT (từ ngày 26 tháng 3 năm 2022)	299.848.485	-
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 3 năm 2022)	228.745.008	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.273.633.896</u></b>	<b><u>781.111.111</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	<u>49.000.000.000</u>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Đặt cọc thuê tài sản	<u>30.000.000</u>	-
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Phải thu công nợ theo thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư	-	<u>118.601.747.957</u>

**26. CÁC CAM KẾT**

**26.1 Cam kết cho thuê hoạt động – Công ty là bên thuê**

Công ty hiện đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đến 1 năm	1.300.240.754	1.320.011.160
Từ 1 đến 5 năm	5.218.611.387	5.160.044.640
Trên 5 năm	<u>8.426.674.898</u>	<u>4.961.355.240</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.945.527.039</u></b>	<b><u>11.441.411.040</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

**26.2 Cam kết cho thuê hoạt động – Công ty là bên cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	13.619.513.007	11.318.316.399
Từ 1 đến 5 năm	10.653.530.280	13.437.989.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.273.043.287</b>	<b>24.756.305.725</b>

**26.3 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có các cam kết trị giá 97.870.989.621 VND (31 tháng 12 năm 2021: 81.718.040.000 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng và phát triển dự án văn phòng cho thuê của Công ty.

**27. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	740.000.000	740.000.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	627	639

**28. CÁC TRÌNH BÀY KHÁC CẦN THIẾT VỚI CÔNG TY**

**Đại dịch Covid-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Lan  
Người lập



Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Ngày 12 tháng 8 năm 2022

