

Số: 55.201...../CBTT

TPHCM, ngày 14 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM**

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TPHCM

- Mã chứng khoán: FDC

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

- Điện thoại liên hệ: 028 3822 1043

Fax: 028 3822 5241

- E-mail: fideco@fidecovn.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công Ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM đăng tải báo cáo tài chính quý 4 năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14 tháng 01 năm 2023 tại đường dẫn <https://fidecovn.com/tin-cong-bo-fideco.php?nam=2022>

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.

Tài liệu đính kèm

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

Đại diện tổ chức

Người đại diện pháp luật

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



TA CHÍ CƯỜNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2022

CHO KỶ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Tổng Giám Đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	7

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận
đăng ký doanh
nghiệp công ty cổ
phần**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300590663, thay đổi lần thứ 40 ngày 31 tháng 03 năm 2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản trị	Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 26/03/2022)
	Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 08/02/2022 và miễn nhiệm ngày 15/03/2022)
	Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)
	Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó chủ tịch (miễn nhiệm ngày 08/03/2022)
	Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên
	Ông Tạ Chí Cường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/03/2022)
	Ông Phan Phương Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 18/02/2022)
Ủy Ban kiểm toán	Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/04/2022)
	Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07/04/2022)
Ban Tổng Giám Đốc	Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2022)
	Ông Nguyễn Khánh Linh	Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/03/2022)
	Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2022)
	Bà Lương Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/03/2022)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Tạ Chí Cường	Từ ngày 01/03/2022
	Ông Nguyễn Khánh Linh	Từ ngày 26/11/2021 đến ngày 28/02/2022
Trụ sở chính	28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP. HỒ CHÍ MINH
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 4 NĂM 2022

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám Đốc được cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách
- 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
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị 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 bảo đảm việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 sai phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc báo cáo tài chính kèm theo từ trang 3 đến trang 26 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Tạ Chí Cường

Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 01 năm 2023

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

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: VNĐ

Mã số	T. Minh	Tại ngày	
		31.12.2022	31.12.2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	60,668,062,100	570,758,520,318
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	11,179,981,027	46,704,236,570
111	1. Tiền	11,179,981,027	46,704,236,570
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	41,560,363,979	517,994,671,356
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	199,506,419,245	257,827,547,547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	2,357,939,410	37,950,000
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	140,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	38,946,005,324	133,033,073,809
137	7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	(199,250,000,000)	(12,903,900,000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	7,927,717,094	6,059,612,392
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	32,422,122	7,409,090
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	6,948,932,830	3,595,794,175
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	946,362,142	2,456,409,127
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	552,888,147,462	233,954,057,253
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	280,005,000,000	5,000,000
216	6. Phải thu dài hạn khác	280,005,000,000	5,000,000
220	II. Tài sản cố định	34,001,009	46,365,005
221	1. Tài sản cố định hữu hình	34,001,009	46,365,005
222	- Nguyên giá	1,636,799,224	1,734,688,224
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(1,602,798,215)	(1,688,323,219)
227	3. 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)
230	III. Bất động sản đầu tư	2,399,560,074	2,603,777,946
231	- Nguyên giá	15,627,123,457	15,627,123,457
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(13,227,563,383)	(13,023,345,511)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	268,863,583,301	231,257,916,040
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	217,860,882,275	215,792,569,817
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	51,002,701,026	15,465,346,223
260	VI. Tài sản dài hạn khác	1,586,003,078	40,998,262
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	1,554,454,978	13,308,712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31,548,100	27,689,550
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	613,556,209,562	804,712,577,571

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.


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


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(tiếp theo)


ĐVT: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	T. Minh	Tại ngày	
			31.12.2022	31.12.2021
300	A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)		168,600,136,694	162,160,606,300
310	I. Nợ ngắn hạn		166,891,885,174	160,658,218,130
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	12,585,307,161	4,791,404,838
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		174,870,887	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14(b)	95,781,932	4,263,291,424
314	4. Phải trả công nhân viên		192,563,184	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	568,873,999	532,803,000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	17(a)	78,126,384,648	74,788,265,128
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18(a)	71,039,502,930	71,039,502,930
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	4,108,600,433	5,242,950,810
330	II. Nợ dài hạn		1,708,251,520	1,502,388,170
337	7. Phải trả dài hạn khác	17(b)	1,550,511,020	1,363,940,420
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn	18(b)	157,740,500	138,447,750
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)		444,956,072,868	642,551,971,271
410	I. Vốn chủ sở hữu		444,956,072,868	642,551,971,271
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20	386,299,880,000	386,299,880,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	20	386,299,880,000	386,299,880,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20	251,697,570,000	251,697,570,000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(90,621,050)	(90,621,050)
421	11. Lợi nhuận chưa phân phối		(192,950,756,082)	4,645,142,321
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4,645,142,321	835,399,271
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(197,595,898,403)	3,809,743,050
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		613,556,209,562	804,712,577,571


 Vũ Thị Ngọc Hiền
 Người lập


 Phạm Thị Oanh
 Kế toán trưởng




 Tạ Chí Cường
 Tổng Giám Đốc
 Ngày 14 tháng 01 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã Số	Chỉ tiêu	T. M	Quý báo cáo		Kỳ báo cáo kết thúc ngày	
			Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	4,533,001,699	3,422,417,171	17,217,337,262	15,877,538,825
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4,533,001,699	3,422,417,171	17,217,337,262	15,877,538,825
11	4. Giá vốn hàng bán	24	902,559,991	1,257,341,854	4,722,952,144	4,465,263,771
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,630,441,708	2,165,075,317	12,494,385,118	11,412,275,054
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	11,107,415	17,298,437,095	3,967,060,512	22,786,945,661
22	7. Chi phí tài chính	26	-	925,460,571	-	4,858,397,257
23	+ Trong đó: chi phí lãi vay		-	-	-	1,245,714,903
25	8. Chi phí bán hàng	27	-	-	50,495,350	48,615,750
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	203,523,891,275	4,613,218,376	214,035,611,481	16,317,947,205
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(199,882,342,152)	13,924,833,465	(197,624,661,201)	12,974,260,503
31	11. Thu nhập khác	29	3,594,256	138,837,395	25,142,371	140,832,872
32	12. Chi phí khác	29	-	29,905,241	238,123	29,912,841
40	13. Lợi nhuận khác		3,594,256	108,932,154	24,904,248	110,920,031
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(199,878,747,896)	14,033,765,619	(197,599,756,953)	13,085,180,534
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(618,967,029)	2,880,673,718	-	9,275,437,484
52	16. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	30	650,000	-	(3,858,550)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(199,260,430,867)	11,153,091,901	(197,595,898,403)	3,809,743,050

Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



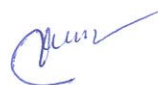
Phạm Chí Cường
Tổng Giám Đốc
Ngày 14 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)*

MS	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(197,599,756,953)	13,085,180,534
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định	216,581,868	300,368,703
03	- Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	186,365,392,750	7,062,087,875
04	- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.	(518,202)	190,987
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(3,966,542,310)	(21,274,670,659)
06	- Chi phí lãi vay	-	1,245,714,903
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(14,984,842,847)	418,872,343
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	85,828,091,246	(53,594,650,185)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	-	(274,912,117)
11	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	6,420,237,644	524,114,639
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(1,566,159,298)	16,726,882
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	(1,245,714,903)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2,689,890,498)	(5,075,500,001)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1,134,350,377)	(763,193,175)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	71,873,085,870	(59,994,256,517)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(25,022,499,125)	(2,905,761,822)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21,600,000	450,000,000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(335,000,000,000)	(240,000,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	475,000,000,000	160,000,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(280,000,000,000)	203,500,000,000
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49,000,000,000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	8,635,280,060	5,092,842,500
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(107,365,619,065)	126,137,080,678
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	-	16,562,969,240
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	-	(36,382,017,090)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(32,240,550)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(32,240,550)	(19,819,047,850)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(35,524,773,745)	46,323,776,311
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	46,704,236,570	380,651,246
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	518,202	(190,987)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	11,179,981,027	46,704,236,570



Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc

Ngày 14 tháng 01 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 26 là một phần hợp thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 059081 do Trọng tài kinh tế TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 1993. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và sau đó được thay thế bởi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và các Giấy Chứng nhận thay đổi số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là FDC theo Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu số 176/QĐ-SGDHCM ngày 25/12/2009 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 29 nhân viên (2021: 19 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH MTV SX TM 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam. Báo cáo tài chính này được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Kỳ báo cáo này bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 năm 2022.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là tiền Đồng Việt Nam (“đồng” hoặc “VND”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên cơ sở rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Các khoản đầu tư

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán và các công cụ tài chính khác do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời trong ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám Đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.7 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.8 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư từ 15 đến 25 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

2.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm chi phí của các dự án bất động sản được mua hoặc đang xây dựng để bán. Các dự án này được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa và xây dựng bao gồm cả chi phí đi vay.

Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành dự án dân cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm 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 nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

2.14 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trong trường hợp giá công bố tại ngày phát hành không đáng tin cậy khi công cụ vốn đó được giao dịch trên thị trường có ít giao dịch thì giá trị hợp lý của các công cụ vốn này có thể được xem xét và xác định trên cơ sở có bằng chứng rõ ràng hơn.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế): phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 phân chia lợi nhuận thuần như sau:

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

(b) Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

(c) Chia cổ tức

Cổ tức được chia cho cổ đông của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2.19 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

(b) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

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

(d) 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.

(e) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.21 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.22 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác

Chi phí được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dồn tích.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.24 Các bên liên quan

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

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

2.25 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Tiền mặt	75,467,605	49,037,699
Tiền gửi ngân hàng	<u>11,104,513,422</u>	<u>46,655,198,871</u>
TỔNG CỘNG	<u>11,179,981,027</u>	<u>46,704,236,570</u>

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2	-	3,639,250,000
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương (*)	199,250,000,000	204,250,000,000
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Med Tech An An	-	49,000,000,000
Phải thu khách hàng khác	<u>256,419,245</u>	<u>938,297,547</u>
TỔNG CỘNG	<u>199,506,419,245</u>	<u>257,827,547,547</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (TM 31b)</i>	-	49,000,000,000
<i>Phải thu bên khác</i>	<u>199,506,419,245</u>	<u>208,827,547,547</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(199,250,000,000)</u>	<u>(3,639,250,000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>256,419,245</u>	<u>254,188,297,547</u>

(*) 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/HĐCNVĐ vào ngày 31 tháng 05 năm 2019. Tại ngày lập báo cáo tài chính này công ty đang tích cực phối hợp với các đơn vị phụ trách pháp lý để yêu cầu Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương hoàn trả số tiền trên.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Tự Động Hóa Etek	2,258,652,600	-
Trả trước cho các bên khác	<u>99,286,810</u>	<u>37,950,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2,357,939,410</u>	<u>37,950,000</u>

6 PHẢI THU KHÁC

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
(a) Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Med Tech An An	-	-	118,601,747,957	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh	-	-	3,650,000,000	(3,650,000,000)
Tạm ứng nhân viên	38,900,800,000	-	11,000,000	-
Các khoản khác	<u>45,205,324</u>	-	<u>10,770,325,852</u>	<u>(5,614,650,000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>38,946,005,324</u>	<u>-</u>	<u>133,033,073,809</u>	<u>(9,264,650,000)</u>
(b) Phải thu dài hạn khác				
Góp vốn Hợp Đồng Hợp tác Đầu tư (*)	280,000,000,000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	<u>5,000,000</u>	-	<u>5,000,000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>280,005,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>	<u>-</u>

Trong đó:

Phải thu từ Bên liên quan (Thuyết minh 31b)	30,000,000	-	118,601,747,957	-
Phải thu các bên khác	318,921,005,324	-	14,436,325,852	(9,264,650,000)

(*) Đây là khoản góp vốn của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 08603/HĐ/FDC-HN ký kết ngày 29/03/2022 giữa Công ty và Công ty Cổ Phần Hưng Vượng Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

7 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN

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

	31.12.2022	31.12.2021
	VND	VND
Số đầu kỳ	12,903,900,000	28,416,923,040
Dự phòng trong kỳ	199,250,000,000	4,973,550,000
Dự phòng (Hoàn nhập) trong kỳ	(12,903,900,000)	(20,486,573,040)
Số cuối kỳ	199,250,000,000	12,903,900,000

8 NỢ XẤU

	31.12.2022		31.12.2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cty QL và PT nhà Quận 2 (Thuyết minh 4)	-	-	3,639,250,000	(3,639,250,000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu Cty LD PT DL QT Phượng Hoàng	-	-	2,150,000,000	(2,150,000,000)
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương	199,250,000,000	(199,250,000,000)	-	-
Khác	-	-	5,614,650,000	(5,614,650,000)
	199,250,000,000	(199,250,000,000)	(12,903,900,000)	(12,903,900,000)

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31.12.2022	31.12.2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	32,422,122	7,409,090
TỔNG CỘNG	32,422,122	7,409,090
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	192,216,188	13,308,712
Chi phí sửa chữa văn phòng	1,362,238,790	-
TỔNG CỘNG	1,554,454,978	13,308,712

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 31.12.2021	814,575,275	920,112,949		1,734,688,224
- Mua trong năm				-
- Đầu tư XDCB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán		(97,889,000)	-	(97,889,000)
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2022	814,575,275	822,223,949	-	1,636,799,224
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 31.12.2021	(814,575,275)	(873,747,944)	-	(1,688,323,219)
- Khấu hao trong năm		(12,363,996)		(12,363,996)
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán		97,889,000	-	97,889,000
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2022	(814,575,275)	(788,222,940)	-	(1,602,798,215)
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày 31.12.2021	-	46,365,005	-	46,365,005
- Tại ngày 31.12.2022	-	34,001,009	-	34,001,009

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình chủ yếu là thiết bị dụng cụ quản lý.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng bao gồm máy móc thiết bị là 1.574.979.224 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.629.913.224 VNĐ).

(b) Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm máy tính.

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư 31.12.2021		278,572,525		278,572,525
- Mua trong năm			-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2022	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 31.12.2021		(278,572,525)		(278,572,525)
- Khấu hao trong năm		-		-
- Tăng khác				-
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 31.12.2022	-	(278,572,525)	-	(278,572,525)
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày 31.12.2021	-	-	-	-
- Tại ngày 31.12.2022	-	-	-	-

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Văn phòng cho thuê
VND

Nguyên giá

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

15,627,123,457

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

15,627,123,457

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(13,023,345,511)

Khấu hao trong năm 2022

(204,217,872)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(13,227,563,383)

Giá trị còn lại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

2,603,777,946

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

2,399,560,074

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 10.521.676.572 VNĐ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 10.521.676.572 VNĐ).

12 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	110,668,714,822	109,225,181,222
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	106,744,808,133	106,567,388,595
Các dự án khác	447,359,320	-
TỔNG CỘNG	217,860,882,275	215,792,569,817

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

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

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 21 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(**) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng Đông.
- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

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

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Dự án Tòa nhà văn phòng Fideco	51,002,701,026	15,465,346,223
TỔNG CỘNG	51,002,701,026	15,465,346,223

Dự án "Tòa nhà văn phòng Fideco" tọa lạc tại số 28 Phùng Khắc Khoan, P.Đakao, Quận 1, TP.HCM, với tổng diện tích khu đất 1.238m².

Ngày 04/08/2020 Sở xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng với mật độ xây dựng 59,99%, tổng diện tích sàn xây dựng 6.394,90 m², gồm 07 tầng hầm và 02 tầng hầm.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là chi phí xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế và quản lý dự án.

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỢP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

				VND
(a) Phải thu	Tại ngày 31.12.2021	Tăng	Giảm	Tại ngày 31.12.2022
Thuế giá trị gia tăng	3,595,794,175	3,353,138,655	-	6,948,932,830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,456,409,127		1,510,046,985	946,362,142
TỔNG CỘNG	6,052,203,302	3,353,138,655	1,510,046,985	7,895,294,972
				VND
(b) Phải nộp	Tại ngày 31.12.2021	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Tại ngày 31.12.2022
Thuế thu nhập cá nhân	60,611,501	657,830,012	622,659,581	95,781,932
Thuế giá trị gia tăng	2,742,440	466,794,033	469,536,473	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,199,937,483	-	4,199,937,483	-
Thuế khác	-	101,673,303	101,673,303	-
TỔNG CỘNG	4,263,291,424	1,226,297,348	5,393,806,840	95,781,932

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Lương tháng 13	305,540,667	322,803,000
Chi phí khác	263,333,332	210,000,000
TỔNG CỘNG	568,873,999	532,803,000

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	11,473,955,136	4,543,522,273
Phải trả người bán khác	1,111,352,025	247,882,565
TỔNG CỘNG	12,585,307,161	4,791,404,838

17 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

				31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
(a) Phải trả ngắn hạn khác					
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông		55,723,147,276		55,723,147,276	
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh		18,075,731,461		16,612,169,094	
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng		3,614,059,498		1,584,127,286	
Cổ tức phải trả		678,224,173		710,464,723	
Phải trả khác		35,222,240		158,356,749	
TỔNG CỘNG		78,126,384,648		74,788,265,128	
(b) Phải trả dài hạn khác					
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng		1,550,511,020		1,363,940,420	
TỔNG CỘNG		1,550,511,020		1,363,940,420	
18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ					
(a) Ngắn hạn					
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông		71,039,502,930		71,039,502,930	
TỔNG CỘNG		71,039,502,930		71,039,502,930	

(b) Dài hạn				
Dự phòng trợ cấp thôi việc		157,740,500		138,447,750
TỔNG CỘNG		157,740,500		138,447,750
19 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI				
		31.12.2022		31.12.2021
		VND		VND
Số dư đầu năm		5,242,950,810		5,242,950,810
Giảm trong năm		(1,134,350,377)		-
Số dư cuối năm		4,108,600,433		5,242,950,810
20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU				
(a) Số lượng cổ phiếu				
		31.12.2022		31.12.2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký, phát hành và đang lưu hành		38,623,488		38,623,488
(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần				
		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ
Vốn cổ phần đã phát hành		386,299,880,000		386,299,880,000
Số cổ phiếu đã phát hành:				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		38,629,988		38,629,988
<i>Cổ phiếu quỹ</i>		(6,500)		(6,500)
Số cổ phiếu đang lưu hành:				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		38,623,488		38,623,488

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 40 ngày 31 tháng 03 năm 2022 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty là 386.299.880.000 đồng, tương đương 38.629.988 cổ phần.

21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	386,299,880,000	251,697,570,000	835,399,271	638,832,849,271
Lãi thuần trong năm 2021			3,809,743,050	3,809,743,050
Cổ phiếu quỹ				(90,621,050)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	386,299,880,000	251,697,570,000	4,645,142,321	642,551,971,271
Lãi (lỗ) thuần trong năm 2022	-	-	(197,595,898,403)	(197,595,898,403)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	386,299,880,000	251,697,570,000	(192,950,756,082)	444,956,072,868

22 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	17,217,337,262	15,831,995,733
Doanh thu từ dịch vụ nhập khẩu ủy thác	-	45,543,092
Tổng cộng	17,217,337,262	15,877,538,825

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	4,722,952,144	4,465,263,771
Tổng cộng	4,722,952,144	4,465,263,771

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	3,966,542,310	8,317,114,687
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	14,469,830,974
Lãi từ hoạt động khác	518,202	-
Tổng cộng	3,967,060,512	22,786,945,661

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Chi phí lãi vay	-	1,245,714,903
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	2,088,537,875
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1,523,953,492
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	190,987
Tổng cộng	-	4,858,397,257

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
- Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê văn phòng	50,495,350	48,615,750
Tổng cộng	50,495,350	48,615,750

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
- Chi phí lương nhân viên	10,326,888,085	6,838,263,855
- Chi phí khấu hao và hao mòn	12,363,996	100,735,046
- Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	198,763,900,000	4,973,550,000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,267,980,861	2,235,451,427
- Chi phí bằng tiền khác	664,478,539	2,169,946,877
Tổng cộng	214,035,611,481	16,317,947,205

28 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Thu nhập khác	25,142,371	140,832,872
Thu nhập khác	25,142,371	140,832,872
Chi phí khác	238,123	29,912,841
Chi phí khác	238,123	29,912,841
Lợi nhuận khác thuần	24,904,248	110,920,031

29 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế trên lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất hiện hành áp dụng cho Công ty như sau:

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(197,599,756,953)	13,085,180,534
Thuế tính ở thuế suất 20%	(39,519,951,391)	2,617,036,107
Các khoản điều chỉnh :		
Chi phí không được khấu trừ	250,488,459	283,400,678
Thu nhập chuyển nhượng BĐS chịu thuế TNDN	-	6,375,000,699
Lỗi tính thuế không được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39,265,604,382	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(3,858,550)	9,275,437,484
Trong đó :		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	9,275,437,484
Chi phí (thu nhập) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(3,858,550)	-
Tổng cộng	(3,858,550)	9,275,437,484

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

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.01.2022- 31.12.2022 VND	01.01.2021- 31.12.2021 VND
Chi phí nhân viên	11,044,667,112	7,527,863,111
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,099,431,456	4,652,173,788
Chi phí khấu hao	216,581,868	300,368,703
Chi phí dự phòng	198,763,900,000	4,973,550,000
Chi phí khác	684,478,539	3,377,871,124
Tổng cộng	218,809,058,975	20,831,826,726

31 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HDQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	01.01-> 31.12.2022	01.01-> 31.12.2021
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HDQT (đến ngày 08/02/2022)	266,666,667	1,176,666,667
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch HDQT (đến ngày 15/03/2022)	34,545,454	159,999,996
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HDQT (từ ngày 26/03/2022)	495,037,039	-
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó chủ tịch HDQT (đến ngày 08/03/2022) và Tổng Giám đốc (đến ngày 28/02/2022)	108,787,878	53,333,332
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HDQT	181,666,666	23,030,303
Ông Phan Phương Anh	Thành viên HDQT (đến ngày 18/02/2022)	26,666,666	23,030,303
Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng BKS (đến ngày 26/03/2022)	30,000,000	120,000,000
Bà Đoàn Thị Thu Sương	Thành viên BKS (đến ngày 28/02/2022)	14,545,455	63,636,366
Ông Trần Cao Long	Thành viên BKS (đến ngày 15/03/2022)	17,272,728	11,515,151
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/03/2022)	794,848,487	-
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/03/2022)	597,267,500	-
TỔNG CỘNG		2,567,304,540	1,631,212,118

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP Tập Đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt đến ngày 15/03/2022	- Thu tiền chuyển nhượng vốn	49,000,000,000
		- Thu công nợ theo Thỏa thuận chuyển nhượng vốn	118,601,747,957
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	- Chuyển tiền đặt cọc thuê tài sản	30,000,000
		- Thanh lý Tài sản	20,000,000
		- Thu tiền thanh lý Tài sản	21,600,000

(b) Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ báo cáo như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng (thuyết minh 4)				
Công ty CP Tập Đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt đến ngày 15/03/2022	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	49,000,000,000
TỔNG CỘNG			-	49,000,000,000
Phải thu khác (thuyết minh 6)				
Công ty CP Tập Đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên chủ chốt đến ngày 15/03/2022	Phải thu công nợ theo Thỏa thuận chuyển nhượng vốn	-	118,601,747,957
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Phải thu đặt cọc thuê tài sản	30,000,000	
TỔNG CỘNG			30,000,000	118,601,747,957

32 CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	13,157,800,000	740,000,000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	619.95	638.65

33 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê và kinh doanh bất động sản. Công ty trình bày doanh thu và giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh trong Thuyết minh 22 và Thuyết minh 23.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chủ yếu hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam, do đó Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo tài chính đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt phát hành ngày 14 tháng 01 năm 2023.



Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc



Số: 01/2023/CVGT

TP.HCM, ngày 14 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh.

Tên tổ chức : Công ty CP Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM
(Công ty)
Trụ sở chính : 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Kao, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại : 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241
Mã chứng khoán : **FDC**

Vào ngày 31/12/2021 công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại các công ty con, do đó từ Quý 1/2022 công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất như theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

Căn cứ vào:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020;
- Báo cáo tài chính Quý 4/2022 lập ngày 14/01/2023.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của kỳ báo cáo năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế chuyển từ lãi của kỳ báo cáo năm trước sang lỗ của kỳ báo cáo năm nay như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2021: **(+) 11.153.091.901 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2022 : **(-) 199.260.430.867 đồng**

Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2022 bị lỗ và giảm một khoản hơn 210 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do hai nguyên nhân sau:

- Quý 4/2021 công ty ghi nhận lãi thanh lý một khoản đầu tư dài hạn, trong khi Quý 4/2022 không phát sinh.
- Quý 4/2022 công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, trong khi Quý 4/2021 không phát sinh.

Trân trọng,

**CÔNG TY CP NGOẠI THƯƠNG
VÀ PT ĐẦU TƯ TP.HCM**
TỔNG GIÁM ĐỐC



TA CHÍ CƯỜNG