

Số: 4.66.10...../CBTT

TPHCM, ngày 18 tháng 10 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

**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 Q3 2023.


3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18 tháng 10 năm 2023 tại đường dẫn https://fideco.com.vn/vi/shareholder-tag/cong_bo_thong_tin/

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)



TẠ CHÍ CƯỜNG



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2023

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2023

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

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

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

THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

CÔNG TY

Công ty Cổ Phần Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.Hồ Chí Minh là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam.

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

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

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên
Ông Lê Thái Thành	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/04/2023)
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/04/2023)

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc
------------------	---------------

TRỤ SỞ CÔNG TY

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 3 NĂM 2023

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính Quý 3 năm 2023 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2023. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám Đốc cần phải:

- Chọn lựa 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; và
- 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 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 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 30 tháng 09 năm 2023, 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.



Chịu trách nhiệm Ban Tổng Giám đốc:

Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 18 tháng 10 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 TÀI SẢN	T.Minh	Tại ngày	
		30.09.2023	31.12.2022 (Trình bày lại- Thuyết minh số 32)
100 A . TÀI SẢN NGẮN HẠN		61,062,554,567	60,668,062,100
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	11,401,167,200	11,179,981,027
111 1. Tiền		11,401,167,200	11,179,981,027
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42,197,262,268	41,560,363,979
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	199,786,110,544	199,506,419,245
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2,320,946,400	2,357,939,410
136 6. Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	39,340,205,324	38,946,005,324
137 7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	8	(199,250,000,000)	(199,250,000,000)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		7,464,125,099	7,927,717,094
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	96,072,482	32,422,122
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ	15(a)	6,421,690,475	6,948,932,830
153 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	15(a)	946,362,142	946,362,142
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		605,256,200,673	600,881,924,057
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		280,005,000,000	280,005,000,000
216 6. Phải thu dài hạn khác	7(b)	280,005,000,000	280,005,000,000
220 II. Tài sản cố định	11(a)	24,728,012	34,001,009
221 1. Tài sản cố định hữu hình		24,728,012	34,001,009
222 - Nguyên giá		1,605,526,374	1,636,799,224
223 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1,580,798,362)	(1,602,798,215)
227 3. Tài sản cố định vô hình	11(b)	-	-
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	12	2,246,396,670	2,399,560,074
231 - Nguyên giá		15,627,123,457	15,627,123,457
232 - Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(13,380,726,787)	(13,227,563,383)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		321,713,274,702	316,857,359,896
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	266,030,939,046	265,854,658,870
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	55,682,335,656	51,002,701,026
260 VI. Tài sản dài hạn khác		1,266,801,289	1,586,003,078
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1,250,203,189	1,554,454,978
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28	16,598,100	31,548,100
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		666,318,755,240	661,549,986,157

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	
		30.09.2023	31.12.2022 (Trình bày lại- Thuyết minh số 32)
300 A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)		220,415,820,899	216,593,913,289
310 I. Nợ ngắn hạn		217,538,199,539	214,885,661,769
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	17,619,611,200	12,585,307,161
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	174,870,887
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14(b)	48,453,181	95,781,932
314 4. Phải trả công nhân viên		-	192,563,184
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	-	568,873,999
319 9. Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	125,093,031,995	126,120,161,243
321 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19(a)	71,039,502,930	71,039,502,930
322 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	3,737,600,233	4,108,600,433
330 II. Nợ dài hạn		2,877,621,360	1,708,251,520
337 7. Phải trả dài hạn khác	18(b)	2,794,630,860	1,550,511,020
342 12. Dự phòng phải trả dài hạn	19(b)	82,990,500	157,740,500
400 B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)		445,902,934,341	444,956,072,868
410 I. Vốn chủ sở hữu		445,902,934,341	444,956,072,868
411 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	22	386,299,880,000	386,299,880,000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22	386,299,880,000	386,299,880,000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần	22	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		(192,003,894,609)	(192,950,756,082)
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(192,950,756,082)	4,645,142,321
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		946,861,473	(197,595,898,403)
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)		666,318,755,240	661,549,986,157


 Vũ Thị Ngọc Hiền
 Người lập


 Phạm Thị Oanh
 Kế toán trưởng




 Tạ Chí Cường
 Tổng Giám Đốc
 Ngày 18 tháng 10 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 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022	30.09.2023	30.09.2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	5,062,601,542	4,415,151,446	13,798,442,063	12,409,713,139
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5,062,601,542	4,415,151,446	13,798,442,063	12,409,713,139
11	4. Giá vốn hàng bán	24	1,402,646,858	1,196,144,267	3,703,551,421	3,545,769,729
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,659,954,684	3,219,007,179	10,094,890,642	8,863,943,410
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	4,026,776	4,162,003	20,291,403	3,955,953,097
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	50,495,350
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2,959,634,049	3,873,535,210	9,297,564,475	10,511,720,206
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		704,347,411	(650,366,028)	817,617,570	2,257,680,951
31	11. Thu nhập khác	27	133,652,611	-	144,193,903	21,436,419
32	12. Chi phí khác	27	-	125,497	-	126,427
40	13. Lợi nhuận khác		133,652,611	(125,497)	144,193,903	21,309,992
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		838,000,022	(650,491,525)	961,811,473	2,278,990,943
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	(80,316,314)	-	618,967,029
52	16. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	28	-	-	14,950,000	(4,508,550)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		838,000,022	(570,175,211)	946,861,473	1,664,532,464



Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc
Ngày 18 tháng 10 năm 2023

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

MS	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm	
		2023 VND	2022 VND
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	961,811,473	2,278,990,943
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	162,436,401	162,436,401
03	- Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(74,750,000)	(38,557,250)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(20,291,403)	3,955,953,097
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1,029,206,471	6,358,823,191
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	(109,655,934)	70,610,558,448
11	- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	(348,819,274)	(5,378,605,139)
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	240,601,429	(1,874,400,087)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(2,689,890,498)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(371,000,200)	(810,059,198)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	440,332,492	66,216,426,717
	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	(239,437,722)	(19,265,831,811)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	21,600,000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(335,000,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	475,000,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(280,000,000,000)
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	20,291,403	8,527,185,974
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(219,146,319)	(101,717,045,837)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
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)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	221,186,173	(35,532,859,670)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	11,179,981,027	46,704,236,570
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	11,401,167,200	11,171,376,900



Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

1 THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 26 nhân viên (2022: 36 nhân viên).

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

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.

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

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 30 tháng 09 năm 2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

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.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

(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 dư nhong.

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.

3.4 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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

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.

3.5 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. Tồn 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. Tồn 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.

3.6 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.

3.7 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

3.13 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.

3.14 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.

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.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

(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.

3.16 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.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023

3.17 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.

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO KỲ BÁO CÁO KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2023**

3.21 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 Ban Tổng 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.

3.22 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.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.09.2023	31.12.2022
	VND	VND
Tiền mặt	99,585,660	75,467,605
Tiền gửi ngân hàng	11,301,581,540	11,104,513,422
Tổng cộng	11,401,167,200	11,179,981,027

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.09.2023	31.12.2022
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương (*)	199,250,000,000	199,250,000,000
Phải thu khách hàng khác	536,110,544	256,419,245
TỔNG CỘNG	199,786,110,544	199,506,419,245
Dự phòng phải thu khó đòi	(199,250,000,000)	(199,250,000,000)
GIÁ TRỊ THUẦN	536,110,544	256,419,245

(*) Khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 05 năm 2019. Tại kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2022 Ban Tổng Giám Đốc đã lập dự phòng toàn bộ số tiền nêu trên theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34801/NQHĐQT ngày 11/01/2023. Kể từ sau ngày này, Ban Tổng Giám Đốc và Bộ phận Tài chính kế toán vẫn tích cực liên lạc cũng như thực hiện các hành động cần thiết nhằm thu hồi khoản phải thu nêu trên, tuy nhiên tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám Đốc vẫn chưa nhận được động thái tích cực về việc thanh toán.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2023	31.12.2022
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Tự Động Hóa Etek	2,258,652,600	2,258,652,600
Trả trước cho các bên khác	62,293,800	99,286,810
TỔNG CỘNG	2,320,946,400	2,357,939,410

7 PHẢI THU KHÁC

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
(a) Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng cho nhân viên	39,325,000,000	-	38,900,800,000	-
Các khoản khác	15,205,324	-	45,205,324	-
TỔNG CỘNG	39,340,205,324	-	38,946,005,324	-
(b) Phải thu dài hạn khác				
Góp vốn Hợp Đồng Hợp tác Đầu tư (*)	280,000,000,000	-	280,000,000,000	-
Ký quỹ, ký cược	5,000,000	-	5,000,000	-
TỔNG CỘNG	280,005,000,000	-	280,005,000,000	-
TỔNG CỘNG PHẢI THU KHÁC	319,345,205,324	-	318,951,005,324	-

Trong đó:

Phải thu từ Bên liên quan (Thuyết minh 30c)	-	-	30,000,000	-
Phải thu các bên khác	319,345,205,324	-	318,921,005,324	-

(*) 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 Vương Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Vào ngày 10/04/2023 Công ty và Công ty Cổ Phần Hưng Vương Bến Lức đã ký Phụ lục 1 về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng.

8 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2022
	VND	VND
Số đầu kỳ	199,250,000,000	12,903,900,000
Dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) trong kỳ	-	(61,100,000)
Số cuối kỳ	199,250,000,000	12,842,800,000

9 NỢ XẤU

	30.09.2023		31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ Phần Dệt May Liên Phương	199,250,000,000	(199,250,000,000)	199,250,000,000	(199,250,000,000)
	199,250,000,000	(199,250,000,000)	199,250,000,000	(199,250,000,000)

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30.09.2023	31.12.2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	-	32,422,122
Chi phí khác	96,072,482	
TỔNG CỘNG	96,072,482	32,422,122
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	60,144,171	192,216,188
Chi phí sửa chữa văn phòng	1,190,059,018	1,362,238,790
TỔNG CỘNG	1,250,203,189	1,554,454,978

11 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 31.12.2022	814,575,275	822,223,949		1,636,799,224
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán	(31,272,850)		-	(31,272,850)
- Giảm khác				-
Số dư 30.09.2023	783,302,425	822,223,949	-	1,605,526,374
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 31.12.2022	(814,575,275)	(788,222,940)	-	(1,602,798,215)
- Khấu hao trong năm		(9,272,997)		(9,272,997)
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán	31,272,850		-	31,272,850
- Giảm khác				-
Số dư 30.09.2023	(783,302,425)	(797,495,937)	-	(1,580,798,362)
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
- Tại ngày 31.12.2022	-	34,001,009	-	34,001,009
- Tại ngày 30.09.2023	-	24,728,012	-	24,728,012

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng bao gồm máy móc thiết bị là 1.543.706.374VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.574.979.224 VND).

(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 31.12.2022		278,572,525		278,572,525
- Mua trong năm			-	-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 30.09.2023	-	278,572,525	-	278,572,525
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 31.12.2022		(278,572,525)		(278,572,525)
- Khấu hao trong năm		-		-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư 30.09.2023	-	(278,572,525)	-	(278,572,525)
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày 31.12.2022	-	-	-	-
- Tại ngày 30.09.2023	-	-	-	-

12 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 2022	15,627,123,457
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	15,627,123,457
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	(13,227,563,383)
Khấu hao trong năm 2023	(153,163,404)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	(13,380,726,787)
Giá trị còn lại	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	2,399,560,074
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	2,246,396,670

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 10.521.676.572 VND).

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2022
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	13,798,442,063	12,409,713,139
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong kỳ	3,703,551,421	3,545,769,729

13 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:

	30.09.2023	31.12.2022 (Trình bày lại- Thuyết minh số 32)
	VND	VND
Dự án khu dân cư Cần Giờ (*)	158,662,491,417	158,662,491,417
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	106,775,318,646	106,744,808,133
Các dự án khác	593,128,983	447,359,320
TỔNG CỘNG	266,030,939,046	265,854,658,870

(*) 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 trong đưng 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.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.09.2023	31.12.2022
	VND	VND
Dự án Tòa nhà văn phòng Fideco	55,682,335,656	51,002,701,026
TỔNG CỘNG	55,682,335,656	51,002,701,026

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 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.

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/ PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(a) Phải thu

				VND
	Tại ngày 31.12.2022	Tăng	Giảm	Tại ngày 30.09.2023
Thuế giá trị gia tăng	6,948,932,830	-	527,242,355	6,421,690,475
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946,362,142	-	-	946,362,142
TỔNG CỘNG	7,895,294,972	-	527,242,355	7,368,052,617

(b) Phải nộp

				VND
	Tại ngày 31.12.2022	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Tại ngày 30.09.2023
Thuế thu nhập cá nhân	95,781,932	479,948,568	527,277,319	48,453,181
Thuế khác	-	123,357,125	123,357,125	-
TỔNG CỘNG	95,781,932	603,305,693	650,634,444	48,453,181

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Lương tháng 13	-	305,540,667
Chi phí khác	-	263,333,332
TỔNG CỘNG	-	568,873,999
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh 30c)</i>	-	83,333,332
<i>Bên khác</i>	-	485,540,667

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Công ty CP Xây Dựng Phước Thành	16,403,579,928	11,473,955,136
Chi nhánh Công ty TNHH Apave Châu Á- Thái Bình Dương tại TP.HCM	567,324,000	567,324,000
Phải trả người bán khác	648,707,272	544,028,025
TỔNG CỘNG	17,619,611,200	12,585,307,161

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30.09.2023 VND	31.12.2022 (Trình bày lại- Thuyết minh số 32) VND
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	66,097,508,056	66,069,508,056
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2,564,509,530	3,614,059,498
Cổ tức phải trả	678,224,173	678,224,173
Phải trả khác	29,642,960	35,222,240
TỔNG CỘNG	125,093,031,995	126,120,161,243

(b) Phải trả dài hạn khác

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	2,794,630,860	1,550,511,020
TỔNG CỘNG	2,794,630,860	1,550,511,020

19 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
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	82,990,500	157,740,500
TỔNG CỘNG	82,990,500	157,740,500

20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2022 VND
Số dư đầu năm	4,108,600,433	5,242,950,810
Giảm trong năm	(371,000,200)	(810,059,198)
Số dư cuối năm	3,737,600,233	4,432,891,612

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.09.2023	31.12.2022
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. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VNĐ

22 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 2022	386,299,880,000	251,697,570,000	4,645,142,321	642,642,592,321
Lãi (lỗ) thuần trong năm 2022			(197,595,898,403)	(197,595,898,403)
Cổ phiếu quỹ				(90,621,050)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	386,299,880,000	251,697,570,000	(192,950,756,082)	444,956,072,868
Lãi (lỗ) thuần trong năm 2023	-	-	946,861,473	946,861,473
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	386,299,880,000	251,697,570,000	(192,003,894,609)	445,902,934,341

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

Mẫu số B 09 - DN

23 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	13,798,442,063	12,409,713,139
Tổng cộng	13,798,442,063	12,409,713,139

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	3,703,551,421	3,545,769,729
Tổng cộng	3,703,551,421	3,545,769,729

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng và cho vay	20,291,403	3,955,953,097
Tổng cộng	20,291,403	3,955,953,097

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
- Chi phí lương nhân viên	7,124,670,122	7,295,046,719
- Chi phí khấu hao và hao mòn	9,272,997	9,272,997
- Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	-	(61,100,000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,835,604,512	2,783,421,672
- Chi phí bằng tiền khác	328,016,844	485,078,818
Tổng cộng	9,297,564,475	10,511,720,206

27 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
Thu nhập khác	144,193,903	21,436,419
Thu nhập khác	144,193,903	21,436,419
Chi phí khác	-	126,427
Chi phí khác	-	126,427
Lợi nhuận khác thuần	144,193,903	21,309,992

28 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, 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.

28.1 Chi phí Thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2022
Chi phí Thuế TNDN hiện hành	-	618,967,029
Chi phí (thu nhập) Thuế TNDN hoãn lại	14,950,000	(4,508,550)
Tổng cộng	14,950,000	614,458,479

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:

	01.01.2023- 30.09.2023 VND	01.01.2022- 30.09.2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	961,811,473	2,278,990,943
Thuế tính ở thuế suất 20%	192,362,295	455,798,189
Các khoản điều chỉnh :		
Chi phí không được khấu trừ	178,486,808	158,660,290
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	(355,899,103)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	14,950,000	614,458,479

28.2 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 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 này.

28.3 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:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả kinh doanh	
	30.09.2023	30.09.2022	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2022
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16,598,100	32,198,100	14,950,000	(4,508,550)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16,598,100	32,198,100		
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại			14,950,000	(4,508,550)

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	7,557,837,062	7,870,066,599
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,952,825,589	5,651,503,467
Chi phí khấu hao	162,436,401	162,436,401
Chi phí dự phòng	-	(61,100,000)
Chi phí khác	328,016,844	485,078,818
Tổng cộng	13,001,115,896	14,107,985,285

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Lê Thái Thành	Thành viên HĐQT từ ngày 07/04/2023
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT từ ngày 07/04/2023
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn đến ngày 17/08/2023
Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Hikari Việt Nam	Doanh nghiệp mà Ông Vũ Thiện Chương- Chủ tịch HĐQT, là Giám Đốc
Công ty Cổ Phần Techhaus Việt Nam	Doanh nghiệp mà Ông Tạ Chí Cường- Thành Viên HĐQT, là Chủ Tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Pensilia	Doanh nghiệp mà Ông Tạ Chí Cường- Thành Viên HĐQT, là Chủ Tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Sài Gòn 3 Group	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Phó Chủ Tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Y Tế TP.HCM	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Phó Chủ Tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Sài Gòn 3 Capital	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Thành viên HĐQT
Công ty Cổ Phần May Sài Gòn 3	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Thành viên HĐQT và TGD
Công ty Cổ Phần May Da Sài Gòn	Doanh nghiệp có liên quan đến Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Sài Gòn 3 Jean	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Thành viên HĐQT và Phó TGD
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Thành Công	Doanh nghiệp mà Ông Nguyễn Quốc Việt- Thành Viên HĐQT, là Phó Chủ Tịch
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Và Thương Mại ATP	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn- Thành Viên HĐQT, là Tổng Giám Đốc

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

Mẫu số B 09 - DN

Công ty TNHH Kangsung Vina	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn- Thành Viên HĐQT, là Thành viên HĐQT
Công ty CP Quản Lý và Phát Triển Bất Động Sản Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành- Thành Viên HĐQT, là Chủ Tịch HĐQT
Công ty CP Tập Đoàn ASI	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành- Thành Viên HĐQT, là Thành Viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển BĐS Kim Nhật Thành	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành- Thành Viên HĐQT, là Thành Viên HĐQT
Công ty CP Thang Máy Thái Nam	Doanh nghiệp mà Ông Lê Thái Thành- Thành Viên HĐQT, là Chủ Tịch HĐQT

(b) Nghiệp vụ với các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT"), Ủy Ban Kiểm Toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám Đốc trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		01.01-> 30.09.2023	01.01-> 30.09.2022
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT	246,666,665	326,148,149
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	146,111,111	134,666,666
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	759,444,447	545,959,597
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc	565,466,445	408,735,620
TỔNG CỘNG		1,717,688,668	1,415,510,032

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 Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn đến ngày 17/08/2023	- Phí Thuê tài sản	25,757,577

(c) 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	30.09.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải thu khác ngắn hạn (thuyết minh 7)				
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn đến ngày 17/08/2023	Phải thu đặt cọc thuê tài sản	-	30,000,000
Chi phí phải trả ngắn hạn (thuyết minh 16)				
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn đến ngày 17/08/2023	Phải thu đặt cọc thuê tài sản	-	83,333,332

31 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	13,157,800,000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô La Mỹ (USD)	610.05	619.95

32 ĐIỀU CHỈNH LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong kỳ, Ban Tổng Giám Đốc đã điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán để sửa chữa sai sót kế toán của những năm trước liên quan đến việc ghi nhận thiếu chi phí tiền sử dụng đất với chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	217,860,882,275	47,993,776,595	265,854,658,870
Phải trả ngắn hạn khác	78,126,384,648	47,993,776,595	126,120,161,243

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 23 và Thuyết minh 24.

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 18 tháng 10 năm 2023.



Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập



Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường
Tổng Giám Đốc



Số: 06/2023/CVGT

TP.HCM, ngày 18 tháng 10 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 CP Fideco)
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**

Căn cứ vào:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020;
- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2023 lập ngày 18/10/2023.

Công ty CP Fideco 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 lỗ của kỳ báo cáo năm trước sang lãi của kỳ báo cáo năm nay như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2022: **(-) 570.175.211 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2023 : **(+) 838.000.222 đồng**

Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2023 tăng hơn 1,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do hai nguyên nhân sau:

- Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước do công ty tăng được giá cho thuê của một số khách hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm so với cùng kỳ, do từ đầu năm nay công ty đã tinh gọn bộ máy nhân sự để phù hợp với mô hình kinh doanh hiện tại cũng như tối ưu các chi phí hoạt động khác.

Trân trọng,



TẠ CHÍ CƯỜNG