

Số: 38103...../CBTT

TPHCM, ngày 24 tháng 03 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 kiểm toán năm 2022.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24 tháng 03 năm 2023 tại đường dẫn [https://fideco.com.vn/vi/shareholder-tag/cong\\_bo\\_thong\\_tin/](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 UQ CBTT

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



**VŨ THIÊN CHƯƠNG**

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 35

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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:



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11945716/E-22990653

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được lập ngày 20 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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.

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



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

Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4175-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>60.668.062.100</b>	<b>570.758.520.318</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>11.179.981.027</b>	<b>46.704.236.570</b>
111	1. Tiền		11.179.981.027	46.704.236.570
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>41.560.363.979</b>	<b>517.994.671.356</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	199.506.419.245	257.827.547.547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.357.939.410	37.950.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.3	-	140.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	38.946.005.324	133.033.073.809
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4, 5.5, 5.6	(199.250.000.000)	(12.903.900.000)
<b>150</b>	<b>III. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.927.717.094</b>	<b>6.059.612.392</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	32.422.122	7.409.090
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	6.948.932.830	3.595.794.175
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	946.362.142	2.456.409.127
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>552.888.147.462</b>	<b>233.954.057.253</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>280.005.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	280.005.000.000	5.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>34.001.009</b>	<b>46.365.005</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	34.001.009	46.365.005
222	Nguyên giá		1.636.799.224	1.734.688.224
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.602.798.215)	(1.688.323.219)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		278.572.525	278.572.525
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(278.572.525)	(278.572.525)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>8</b>	<b>2.399.560.074</b>	<b>2.603.777.946</b>
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	15.627.123.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.227.563.383)	(13.023.345.511)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>268.863.583.301</b>	<b>231.257.916.040</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	217.860.882.275	215.792.569.817
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	51.002.701.026	15.465.346.223
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.586.003.078</b>	<b>40.998.262</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.554.454.978	13.308.712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	31.548.100	27.689.550
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>613.556.209.562</b>	<b>804.712.577.571</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>168.600.136.694</b>	<b>162.160.606.300</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>166.891.885.174</b>	<b>160.658.218.130</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	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	13	95.781.932	4.263.291.424
314	4. Phải trả người lao động		192.563.184	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	568.873.999	532.803.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	78.126.384.648	74.788.265.128
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	71.039.502.930	71.039.502.930
322	8. Quý khen thưởng, phúc lợi	17	4.108.600.433	5.242.950.810
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.708.251.520</b>	<b>1.502.388.170</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	1.550.511.020	1.363.940.420
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	157.740.500	138.447.750
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>444.956.072.868</b>	<b>642.551.971.271</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18.1</b>	<b>444.956.072.868</b>	<b>642.551.971.271</b>
411	1. Vốn cổ phần		386.299.880.000	386.299.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		386.299.880.000	386.299.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		251.697.570.000	251.697.570.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(90.621.050)	(90.621.050)
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(192.950.756.082)	4.645.142.321
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.645.142.321	835.399.271
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(197.595.898.403)	3.809.743.050
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>613.556.209.562</b>	<b>804.712.577.571</b>

  
Vũ Thị Ngọc Hiền  
Người lập

  
Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam


Ngày 20 tháng 3 năm 2023




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	17.217.337.262	15.877.538.825
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(4.722.952.144)	(4.465.263.771)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		12.494.385.118	11.412.275.054
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	3.967.060.512	22.786.945.661
22	5. Chi phí tài chính	21	-	(4.858.397.257)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.245.714.903)
25	6. Chi phí bán hàng		(50.495.350)	(48.615.750)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(214.035.611.481)	(16.317.947.205)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(197.624.661.201)	12.974.260.503
31	9. Thu nhập khác		25.142.371	140.832.872
32	10. Chi phí khác		(238.123)	(29.912.841)
40	11. Lợi nhuận khác		24.904.248	110.920.031
50	12. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(197.599.756.953)	13.085.180.534
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	(9.275.437.484)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	3.858.550	-
60	15. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(197.595.898.403)	3.809.743.050
70	16. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	(5.116)	99
71	17. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	(5.116)	99

  
Vũ Thị Ngọc Hiền  
Người lập

  
Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



  
Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(197.599.756.953)</b>	<b>13.085.180.534</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7, 8	216.581.868	300.368.703
03	Các khoản 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 từ hoạt động đầu tư		(3.966.542.310)	(21.274.670.659)
06	Chi phí lãi vay	21	-	1.245.714.903
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(14.984.842.847)</b>	<b>418.872.343</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		94.554.777.957	(53.594.650.185)
10	Tăng hàng tồn kho		-	(274.912.117)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.208.560.067)	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 cho hoạt động kinh doanh	17	(1.134.350.377)	(763.193.175)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>71.970.974.870</b>	<b>(59.994.256.517)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(25.120.388.125)	(2.905.761.822)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21.600.000	450.000.000
23	Tiền chi cho vay		(335.000.000.000)	(240.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		475.000.000.000	160.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(280.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.000.000.000	203.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		8.635.280.060	5.092.842.500
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(107.463.508.065)</b>	<b>126.137.080.678</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	16.562.969.240
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(36.382.017.090)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(32.240.550)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(32.240.550)</b>	<b>(19.819.047.850)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(35.524.773.745)</b>	<b>46.323.776.311</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>46.704.236.570</b>	<b>380.651.246</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		518.202	(190.987)
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>11.179.981.027</b>	<b>46.704.236.570</b>



Vũ Thị Ngọc Hiền  
Người lập



Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Tạ Chí Cường  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động đầu tư các dự án bất động sản là từ trên 36 tháng đến 60 tháng, hoạt động cho thuê văn phòng là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 29 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 19).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.12 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.18 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu cho thuê*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

### 4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	75.467.605	49.037.699
Tiền gửi ngân hàng	<u>11.104.513.422</u>	<u>46.655.198.871</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.179.981.027</u></b>	<b><u>46.704.236.570</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	204.250.000.000
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	-	3.639.250.000
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.506.419.245</b>	<b>257.827.547.547</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	-	49.000.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	<u>199.506.419.245</u>	<u>208.827.547.547</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(199.250.000.000)</u>	<u>(3.639.250.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>256.419.245</u></b>	<b><u>254.188.297.547</u></b>

(i) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG và ngày 31 tháng 5 năm 2019. Ban Tổng Giám đốc và bộ phận Tài chính Kế toán đã tích cực liên lạc, làm việc trực tiếp, cũng như thực hiện các hành động cần thiết nhằm thu hồi khoản phải thu nêu trên. Tuy nhiên, tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc vẫn chưa nhận được động thái tích cực về việc thanh toán. 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 tháng 1 năm 2023.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Giải pháp Tự động hóa ETEK	2.258.652.600	-
Khác	<u>99.286.810</u>	<u>37.950.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.357.939.410</u></b>	<b><u>37.950.000</u></b>

**5.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Trần Kế Sinh	<u>-</u>	<u>140.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	38.900.800.000	-	11.000.000	-
Ứng trước cho đối tác kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	-	-	3.650.000.000	(3.650.000.000)
Các khoản khác	45.205.324	-	118.601.747.957	-
	10.770.325.852	-	10.770.325.852	(5.614.650.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.946.005.324</b>	<b>-</b>	<b>133.033.073.809</b>	<b>(9.264.650.000)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>30.000.000</i>	<i>-</i>	<i>118.601.747.957</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu bên khác</i>	<i>38.916.005.324</i>	<i>-</i>	<i>14.431.325.852</i>	<i>(9.264.650.000)</i>

**5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.903.900.000	28.416.923.040
Dự phòng trích lập trong năm	199.250.000.000	4.973.550.000
Sử dụng/hoàn nhập dự phòng trong năm	(12.903.900.000)	(20.486.573.040)
Số cuối năm	<u>199.250.000.000</u>	<u>12.903.900.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.6 Nợ xấu**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	199.250.000.000	(199.250.000.000)	-	-
Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 2	-	-	3.639.250.000	(3.639.250.000)
Công ty Xây dựng Tuần Châu	-	-	2.150.000.000	(2.150.000.000)
Công ty Liên doanh Phát triển Du lịch Quốc tế Phượng Hoàng	-	-	1.500.000.000	(1.500.000.000)
Khác	-	-	5.614.650.000	(5.614.650.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>199.250.000.000</b>	<b>(199.250.000.000)</b>	<b>12.903.900.000</b>	<b>(12.903.900.000)</b>

**6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	280.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>280.005.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

(i) Đây là khoản góp vốn của Công ty theo HĐHTĐT Số 08603/HĐ/FDC-HV ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức ("HVBL") nhằm kinh doanh dự án trên khu đất tại Xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty và HVBL đang trong quá trình đàm phán gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	814.575.275	920.112.949	1.734.688.224
Thanh lý	-	(97.889.000)	(97.889.000)
Số cuối năm	<u>814.575.275</u>	<u>822.223.949</u>	<u>1.636.799.224</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	814.575.275	760.403.949	1.574.979.224
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Số đầu năm	(814.575.275)	(873.747.944)	(1.688.323.219)
Khấu hao trong năm	-	(12.363.996)	(12.363.996)
Thanh lý	-	97.889.000	97.889.000
Số cuối năm	<u>(814.575.275)</u>	<u>(788.222.940)</u>	<u>(1.602.798.215)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	46.365.005	46.365.005
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>34.001.009</u>	<u>34.001.009</u>

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>15.627.123.457</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	10.521.676.572
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(13.023.345.511)
Khấu hao trong năm	<u>(204.217.872)</u>
Số cuối năm	<u>(13.227.563.383)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>2.603.777.946</u>
Số cuối năm	<u>2.399.560.074</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.217.337.262	15.831.995.733
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	4.722.952.144	4.465.263.771

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.860.882.275</u></b>	<b><u>215.792.569.817</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án tòa nhà văn phòng Fideco – 28 Đường Phùng Khắc Khoan	51.002.701.026	15.465.346.223

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>32.422.122</b>	<b>7.409.090</b>
Công cụ, dụng cụ	32.422.122	7.409.090
<b>Dài hạn</b>	<b>1.554.454.978</b>	<b>13.308.712</b>
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.362.238.790	-
Công cụ, dụng cụ	192.216.188	13.308.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.586.877.100</u></b>	<b><u>20.717.802</u></b>

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	11.473.955.136	4.543.522.273
Chi nhánh Công ty TNHH Apave Châu Á - Thái Bình Dương tại TP.HCM	567.324.000	-
Khác	544.028.025	247.882.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.585.307.161</u></b>	<b><u>4.791.404.838</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.595.794.175	3.353.138.655	-	6.948.932.830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>2.456.409.127</u>	-	<u>(1.510.046.985)</u>	<u>946.362.142</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.052.203.302</u></b>	<b><u>3.353.138.655</u></b>	<b><u>(1.510.046.985)</u></b>	<b><u>7.895.294.972</u></b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.199.937.483	-	<u>(4.199.937.483)</u>	-
Thuế thu nhập cá nhân	60.611.501	657.830.012	<u>(622.659.581)</u>	95.781.932
Thuế giá trị gia tăng	2.742.440	-	<u>(2.742.440)</u>	-
Khác	-	99.825.964	<u>(99.825.964)</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.263.291.424</u></b>	<b><u>757.655.976</u></b>	<b><u>(4.925.165.468)</u></b>	<b><u>95.781.932</u></b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	305.540.667	322.803.000
Khác	<u>263.333.332</u>	<u>210.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>568.873.999</u></b>	<b><u>532.803.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	83.333.332	-
<i>Bên khác</i>	485.540.667	532.803.000

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	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
Khác	<u>35.222.240</u>	<u>158.356.749</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>78.126.384.648</u></b>	<b><u>74.788.265.128</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	<u>1.550.511.020</u>	<u>1.363.940.420</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.676.895.668</u></b>	<b><u>76.152.205.548</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	<u>71.039.502.930</u>	<u>71.039.502.930</u>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>157.740.500</u>	<u>138.447.750</u>

**17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	5.242.950.810	6.006.143.985
Giảm trong năm	<u>(1.134.350.377)</u>	<u>(763.193.175)</u>
Số cuối năm	<u>4.108.600.433</u>	<u>5.242.950.810</u>



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỡ lũy kế)	VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	835.399.271	638.742.228.221
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.809.743.050	3.809.743.050
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>4.645.142.321</u>	<u>642.551.971.271</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	4.645.142.321	642.551.971.271
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(197.595.898.403)	(197.595.898.403)
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>(192.950.756.082)</u>	<u>444.956.072.868</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

**18.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu quỹ	(6.500)	(6.500)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	38.623.488	38.623.488

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

**18.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	(197.595.898.403)	3.809.743.050
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	38.623.488	38.623.488
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(5.116)	99
(Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(5.116)	99

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

Không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	17.217.337.262	15.831.995.733
Doanh thu khác	-	45.543.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.217.337.262</u></b>	<b><u>15.877.538.825</u></b>

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	3.966.542.310	8.317.114.687
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	14.469.830.974
Khác	518.202	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.967.060.512</u></b>	<b><u>22.786.945.661</u></b>

**20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>4.722.952.144</u>	<u>4.465.263.771</u>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	2.088.537.875
Lãi vay	-	1.245.714.903
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	1.523.953.492
Khác	-	190.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4.858.397.257</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	198.763.900.000	4.973.550.000
Chi phí nhân viên	10.326.888.085	6.838.263.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.878.330.124	2.235.451.427
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 7</i> )	12.363.996	96.150.831
Chi phí khác	1.054.129.276	2.174.531.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>214.035.611.481</u></b>	<b><u>16.317.947.205</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	198.763.900.000	4.973.550.000
Chi phí nhân viên	11.044.667.112	7.527.863.111
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.977.967.264	4.652.173.788
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 7 và 8</i> )	216.581.868	300.368.703
Chi phí khác	2.805.942.731	3.377.871.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>218.809.058.975</u></b>	<b><u>20.831.826.726</u></b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	9.275.437.484
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.858.550)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(3.858.550)</u></b>	<b><u>9.275.437.484</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(197.599.756.953)</b>	<b>13.085.180.534</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(39.519.951.391)	2.617.036.107
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	270.793.636	283.400.678
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	39.245.299.205	-
Thu nhập chuyển nhượng bất động sản chịu thuế TNDN	-	6.375.000.699
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>(3.858.550)</b>	<b>9.275.437.484</b>

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập (lỗ) chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập (lỗ) chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm 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 năm.

**24.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	31.548.100	27.689.550	3.858.550	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>31.548.100</b>	<b>27.689.550</b>	<b>3.858.550</b>	<b>-</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>3.858.550</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 3 năm 2022
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch HĐQT từ ngày 8 tháng 2 năm 2022 đến ngày 15 tháng 3 năm 2022
Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT đến ngày 8 tháng 2 năm 2022
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 8 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên HĐQT từ ngày 26 tháng 3 năm 2022
Ông Phan Phương Anh	Thành viên HĐQT đến ngày 18 tháng 2 năm 2022
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 1 tháng 3 năm 2022
Bà Lương Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 3 năm 2022
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 15 tháng 3 năm 2022
Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây
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 MyMind	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 TPHCM	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 Quản lý Quỹ đầu tư MB	Doanh nghiệp có liên quan đến Ông Phan Phương Anh - Thành viên HĐQT trước đây



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Thanh lý tài sản	20.000.000	-
		Phí thuê xe	83.333.332	-
		Mua công cụ dụng cụ	6.000.000	-
		Thu tiền cho vay	-	160.000.000.000
		Cho vay	-	100.000.000.000
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	-	24.600.000.000
		Thu hồi từ thanh lý HĐHTKD	-	24.600.000.000
		Chi hộ công nợ	-	14.202.351.293
		Thu tiền cho mượn	-	9.000.000.000
		Cho mượn	-	6.000.000.000
		Cán trừ công nợ	-	5.035.301.848
		Lãi cho vay	-	3.611.616.438
		Mua tài sản	-	500.000.000
Doanh thu cho thuê	-	44.363.635		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Thu công nợ theo thỏa thuận chuyển nhượng vốn ("Thỏa thuận")	49.000.000.000	-
		Cán trừ công nợ theo Thỏa Thuận	118.601.747.957	-
		Phải thu công nợ theo Thỏa Thuận	-	118.601.747.957
		Chuyển nhượng vốn	-	75.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Năm nay	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/03/2022) Thành viên HĐQT (từ ngày 26/03/2022)	794.848.487	-	-
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc (từ ngày 01/03/2022)	597.267.500	-	-
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26/03/2022)	495.037.039	-	-
Ông Lê Chí Hiếu (lương chuyên trách)	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 8 tháng 2 năm 2022)	266.666.667	1.176.666.667	
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	181.666.666	23.030.303	
Ông Nguyễn Khánh Linh	Phó Chủ tịch HĐQT- Tổng Giám đốc (đến ngày 8 tháng 3 năm 2022)	108.787.878	53.333.332	
Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 15/03/2022)	34.545.454	159.999.996	
Bà Trần Lệ Gia Uyên	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 26/03/2022)	30.000.000	120.000.000	
Ông Phan Phương Anh	Thành viên HĐQT (đến ngày 18 tháng 2 năm 2022)	26.666.666	23.030.303	
Ông Trần Cao Long	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 15/3/2022)	17.272.728	11.515.151	
Bà Đoàn Thị Thu Sương	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 28 tháng 2 năm 2022)	14.545.455	11.515.151	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.567.304.540</u></b>	<b><u>1.579.090.903</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	49.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Đặt cọc thuê tài sản	30.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Med Tech An An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt trước đây	Phải thu công nợ theo thỏa thuận chuyển nhượng vốn đầu tư	-	118.601.747.957
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Phải trả tiền thuê xe	83.333.332	-

**26. CÁC CAM KẾT**

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

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	1.300.240.754	1.320.011.160
Từ 1 đến 5 năm	5.224.494.178	5.160.044.640
Trên 5 năm	7.770.671.730	4.961.355.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.295.406.662</b>	<b>11.441.411.040</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.925.711.509	11.318.316.399
Từ 1 đến 5 năm	<u>8.256.928.706</u>	<u>13.437.989.326</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.182.640.215</u></b>	<b><u>24.756.305.725</u></b>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các cam kết trị giá 96.156.049.597 VND (31 tháng 12 năm 2021: 81.718.040.000 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng và phát triển dự án văn phòng cho thuê của Công ty.

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

CHỈ TIÊU	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	639

(\*) Số dư tăng thêm thể hiện các khoản nợ khó đòi đã được xử lý theo Nghị quyết HĐQT số 34801/NQHĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Vũ Thị Ngọc Hiền  
Người lập



Phạm Thị Oanh  
Kế toán trưởng



Ta Chí Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2023



Số: 02/2023/CVGT

TP.HCM, ngày 30 tháng 03 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**

**Căn cứ vào:**

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020;

- Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của kỳ báo cáo năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với kỳ báo cáo 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 năm 2021: **(+) 3.809.743.050 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 : **(-) 197.595.898.403 đồng**

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 bị lỗ và giảm một khoản hơn 201 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do nguyên nhân sau:

- Năm 2021 công ty ghi nhận lãi thanh lý một khoản đầu tư dài hạn, trong khi năm 2022 không phát sinh.
- Năm 2022 công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp tăng đột biến, trong khi năm 2021 không phát sinh khoản này.
- Các khoản khác biến động không nhiều.

Trân trọng,

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



**TẠ CHỊ CƯỜNG**