

Số: 44608...../CBTT

TPHCM, ngày 14 tháng 08 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 bán niên 2023 đã kiểm toán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15 tháng 08 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 CHI CƯỜNG

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



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

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	
Ông Tạ Chí Cường	Thành viên	
Ông Lê Thái Thành	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 4 năm 2023
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 4 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám đốc
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 này là ông Tạ Chí Cường.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11945716/E-67057456

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (“Công ty”) được lập ngày 14 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính giữa niên độ trình bày việc Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 để sửa chữa sai sót kế toán của năm trước.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		60.494.557.535	60.668.062.100
110	I. Tiền	4	10.279.073.187	11.179.981.027
111	1. Tiền		10.279.073.187	11.179.981.027
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	42.494.079.646	41.560.363.979
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	199.842.294.602	199.506.419.245
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.463.372.400	2.357.939.410
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	39.438.412.644	38.946.005.324
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.4	(199.250.000.000)	(199.250.000.000)
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		7.721.404.702	7.927.717.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.613.325	32.422.122
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	6.772.429.235	6.948.932.830
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	946.362.142	946.362.142
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		604.987.871.266	600.881.924.057
210	I. Phải thu dài hạn		280.005.000.000	280.005.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	280.005.000.000	280.005.000.000
220	II. Tài sản cố định		27.819.011	34.001.009
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	27.819.011	34.001.009
222	Nguyên giá		1.605.526.374	1.636.799.224
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.577.707.363)	(1.602.798.215)
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	8	2.297.451.138	2.399.560.074
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	15.627.123.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.329.672.319)	(13.227.563.383)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		321.675.732.708	316.857.359.896
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	265.993.397.052	265.854.658.870
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	55.682.335.656	51.002.701.026
260	V. Tài sản dài hạn khác		981.868.409	1.586.003.078
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	965.270.309	1.554.454.978
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	16.598.100	31.548.100
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		665.482.428.801	661.549.986.157

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		220.417.494.482	216.593.913.289
310	I. Nợ ngắn hạn		218.513.113.594	214.885.661.769
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	17.596.583.944	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	13	46.197.092	95.781.932
314	4. Phải trả người lao động		253.092.387	192.563.184
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	-	568.873.999
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	125.726.653.475	126.120.161.243
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	71.039.502.930	71.039.502.930
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	3.851.083.766	4.108.600.433
330	II. Nợ dài hạn		1.904.380.888	1.708.251.520
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	1.821.390.388	1.550.511.020
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	16	82.990.500	157.740.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		445.064.934.319	444.956.072.868
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	445.064.934.319	444.956.072.868
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		(192.841.894.631)	(192.950.756.082)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(192.950.756.082)	4.645.142.321
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) kỳ này		108.861.451	(197.595.898.403)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		665.482.428.801	661.549.986.157

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 14 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	8.735.840.521	7.994.561.693
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(2.300.904.563)	(2.349.625.462)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		6.434.935.958	5.644.936.231
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	16.264.627	3.951.791.094
25	5. Chi phí bán hàng		-	(50.495.350)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(6.337.930.426)	(6.638.184.996)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		113.270.159	2.908.046.979
31	8. Thu nhập khác		10.541.292	21.435.489
40	9. Lợi nhuận khác		10.541.292	21.435.489
50	10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		123.811.451	2.929.482.468
51	11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	-	(699.283.343)
52	12. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	(14.950.000)	4.508.550
60	13. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		108.861.451	2.234.707.675
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	3	58
71	15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	3	58

Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		123.811.451	2.929.482.468
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7, 8	108.290.934	108.290.934
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(74.750.000)	22.542.750
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(16.264.627)	(3.951.791.094)
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		141.087.758	(891.474.942)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(757.512.072)	58.699.807.924
11	Giảm các khoản phải trả		(464.367.406)	(5.219.542.458)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		618.993.466	(2.137.694.068)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(2.689.890.498)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(257.516.667)	(198.150.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(719.314.921)	47.563.055.957
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(198.157.546)	(945.444.180)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		300.000	21.600.000
23	Tiền chi cho vay		-	(335.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	475.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(280.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	49.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		16.264.627	8.423.023.971
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(181.592.919)	(83.500.820.209)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(900.907.840)	(35.937.764.252)
60	Tiền đầu kỳ		11.179.981.027	46.704.236.570
70	Tiền cuối kỳ	4	10.279.073.187	10.766.472.318

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 14 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty 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 30 tháng 6 năm 2023 là 26 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 29).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

3.10 *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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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 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 kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

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

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

3.21 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	107.022.070	75.467.605
Tiền gửi ngân hàng	10.172.051.117	11.104.513.422
TỔNG CỘNG	10.279.073.187	11.179.981.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	199.250.000.000	199.250.000.000
Phải thu khách hàng khác	<u>592.294.602</u>	<u>256.419.245</u>
TỔNG CỘNG	199.842.294.602	199.506.419.245
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(199.250.000.000)</u>	<u>(199.250.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>592.294.602</u>	<u>256.419.245</u>

(i) Đây là khoản phải thu còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức theo Hợp đồng số 11305/2019/HĐCNVG vào ngày 31 tháng 5 năm 2019. 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. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Giải pháp Tự động hóa ETEK	2.258.652.600	2.258.652.600
Khác	<u>204.719.800</u>	<u>99.286.810</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.463.372.400</u>	<u>2.357.939.410</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.3 Phải thu ngắn hạn khác

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng cho nhân viên (i)	39.423.207.320	38.900.800.000
Các khoản khác	15.205.324	45.205.324
TỔNG CỘNG	<u>39.438.412.644</u>	<u>38.946.005.324</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	-	30.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	39.438.412.644	38.916.005.324

(i) Số dư này chủ yếu là các khoản tạm ứng cho các nhân viên của Công ty để phục vụ cho đầu tư dự án Hàm Tân. Vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc vẫn đang theo dõi chặt chẽ tiến độ triển khai dự án cũng như việc thu hồi các khoản tạm ứng này.

5.4 Nợ xấu

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	199.250.000.000	(199.250.000.000)	199.250.000.000	(199.250.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	280.000.000.000	280.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
TỔNG CỘNG	<u>280.005.000.000</u>	<u>280.005.000.000</u>

(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 giữa niên độ này, Công ty và HVBL đã thống nhất thay đổi thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý dự án, quy hoạch, pháp lý về xây dựng chậm nhất đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và thời gian thực hiện hợp đồng chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 theo Phụ lục 1 ngày 10 tháng 4 năm 2023.

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	814.575.275	822.223.949	1.636.799.224
Thanh lý	<u>(31.272.850)</u>	<u>-</u>	<u>(31.272.850)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>783.302.425</u>	<u>822.223.949</u>	<u>1.605.526.374</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	783.302.425	760.403.949	1.543.706.374
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(814.575.275)	(788.222.940)	(1.602.798.215)
Khấu hao trong kỳ	-	(6.181.998)	(6.181.998)
Thanh lý	<u>31.272.850</u>	<u>-</u>	<u>31.272.850</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(783.302.425)</u>	<u>(794.404.938)</u>	<u>(1.577.707.363)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>34.001.009</u>	<u>34.001.009</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>-</u>	<u>27.819.011</u>	<u>27.819.011</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>15.627.123.457</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	<u>10.521.676.572</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu kỳ	(13.227.563.383)
Khấu hao trong kỳ	<u>(102.108.936)</u>
Số cuối kỳ	<u>(13.329.672.319)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	<u>2.399.560.074</u>
Số cuối kỳ	<u>2.297.451.138</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	8.735.840.521	7.994.561.693
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	2.300.904.563	2.349.625.462

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)</i>
Dự án khu dân cư Cần Giờ	158.662.491.417	158.662.491.417
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	106.744.808.133	106.744.808.133
Các dự án khác	<u>586.097.502</u>	<u>447.359.320</u>
TỔNG CỘNG	<u>265.993.397.052</u>	<u>265.854.658.870</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án tòa nhà văn phòng Fideco – 28 Đường Phùng Khắc Khoan	<u>55.682.335.656</u>	<u>51.002.701.026</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	2.613.325	32.422.122
Công cụ, dụng cụ	2.613.325	32.422.122
Dài hạn	965.270.309	1.554.454.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	881.448.626	1.362.238.790
Công cụ, dụng cụ	83.821.683	192.216.188
TỔNG CỘNG	<u>967.883.634</u>	<u>1.586.877.100</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần 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
Khác	625.680.016	544.028.025
TỔNG CỘNG	<u>17.596.583.944</u>	<u>12.585.307.161</u>

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	6.948.932.830	701.347.020	(877.850.615)	6.772.429.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
TỔNG CỘNG	<u>7.895.294.972</u>	<u>701.347.020</u>	<u>(877.850.615)</u>	<u>7.718.791.377</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	95.781.932	330.536.433	(380.121.273)	46.197.092
Khác	-	92.846.612	(92.846.612)	-
TỔNG CỘNG	<u>95.781.932</u>	<u>423.383.045</u>	<u>(472.967.885)</u>	<u>46.197.092</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lương tháng 13	-	305.540.667
Khác	-	263.333.332
TỔNG CỘNG	-	568.873.999
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	-	83.333.332
<i>Bên khác</i>	-	485.540.667

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
Ngắn hạn		
Nhận ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	66.097.508.056	66.069.508.056
Tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	3.078.691.130	3.614.059.498
Cổ tức phải trả	678.224.173	678.224.173
Khác	149.082.840	35.222.240
TỔNG CỘNG	125.726.653.475	126.120.161.243
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	1.821.390.388	1.550.511.020
TỔNG CỘNG	127.548.043.863	127.670.672.263

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	71.039.502.930	71.039.502.930
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	82.990.500	157.740.500

17. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	4.108.600.433	5.242.950.810
Giảm trong kỳ	(257.516.667)	(198.150.001)
Số cuối kỳ	3.851.083.766	5.044.800.809

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng,giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	Tổng cộng
					VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	4.645.142.321	642.551.971.271
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.234.707.675	2.234.707.675
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>6.879.849.996</u>	<u>644.786.678.946</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	(192.950.756.082)	444.956.072.868
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	108.861.451	108.861.451
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>(192.841.894.631)</u>	<u>445.064.934.319</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>386.299.880.000</u>	<u>386.299.880.000</u>

18.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu được phép phát hành	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	38.629.988	38.629.988
Cổ phiếu quỹ	(6.500)	(6.500)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	38.623.488	38.623.488

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

18.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	108.861.451	2.234.707.675
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	38.623.488	38.623.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3	58
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3	58

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Doanh thu cho thuê văn phòng	<u>8.735.840.521</u>	<u>7.994.561.693</u>

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	<u>16.264.627</u>	<u>3.951.791.094</u>

20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>2.300.904.563</u>	<u>2.349.625.462</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân viên	4.747.915.494	4.312.851.802
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.231.460.874	1.855.965.214
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 7</i>)	6.181.998	6.181.998
Chi phí khác	352.372.060	463.185.982
TỔNG CỘNG	<u>6.337.930.426</u>	<u>6.638.184.996</u>

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân viên	5.033.564.454	4.705.310.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.188.379.766	2.797.914.698
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 7 và 8</i>)	108.290.934	108.290.934
Chi phí khác	1.308.599.835	1.426.789.634
TỔNG CỘNG	<u>8.638.834.989</u>	<u>9.038.305.808</u>

23. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	699.283.343
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	14.950.000	(4.508.550)
TỔNG CỘNG	<u>14.950.000</u>	<u>694.774.793</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	123.811.451	2.929.482.468
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	24.762.290	585.896.494
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	147.726.627	108.878.299
Lỗi năm trước chuyển sang	(157.538.917)	-
Chi phí thuế TNDN	14.950.000	694.774.793

23.2 Thuế TNDN hiện hành

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

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16.598.100	31.548.100	(14.950.000)	4.508.550
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.598.100	31.548.100		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(14.950.000)	4.508.550

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 195.438.801.440 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 196.226.496.025 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023
2022	2027	<u>196.226.496.025</u>	<u>(787.694.585)</u>	<u>195.438.801.440</u>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các lỗ trên do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 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, Tổng Giám đốc
Ông Lê Thái Thành	Thành viên HĐQT từ ngày 7 tháng 4 năm 2023
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT từ ngày 7 tháng 4 năm 2023
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn
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 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 Đầu tư Dịch vụ và Thương mại ATP	Doanh nghiệp mà ông Hồ Anh Tuấn – Thành viên HĐQT, là Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Kangsung Vina	Doanh nghiệp mà ông Hồ Anh Tuấn – Thành viên HĐQT, là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Thái Nam	Doanh nghiệp mà ông Lê Thái Thành – Thành viên HĐQT, là Chủ tịch HĐQT và Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn ASI	Doanh nghiệp mà ông Lê Thái Thành – Thành viên HĐQT, là thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Kim Nhật Thành	Doanh nghiệp mà ông Lê Thái Thành – Thành viên HĐQT, là thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thang máy Thái Nam	Doanh nghiệp mà ông Lê Thái Thành – Thành viên HĐQT, là Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những 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	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Thanh lý tài sản Phí thuê tài sản	- 25.757.577	20.000.000 -

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

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc Thành viên HĐQT	512.222.224	299.848.485
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc	383.208.445	228.745.008
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT	179.999.999	158.555.556
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	101.111.111	87.999.999
TỔNG CỘNG		<u>1.176.541.779</u>	<u>775.149.048</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Đặt cọc thuê tài sản	-	30.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Cổ đông lớn	Phải trả tiền thuê tài sản	-	83.333.332

25. CÁC CAM KẾT

25.1 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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	1.300.240.754	1.300.240.754
Từ 1 đến 5 năm	5.230.376.968	5.224.494.178
Trên 5 năm	7.114.668.563	7.770.671.730
TỔNG CỘNG	13.645.286.285	14.295.406.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

25.2 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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	18.555.519.944	11.925.711.509
Từ 1 đến 5 năm	15.315.395.766	8.256.928.706
TỔNG CỘNG	33.870.915.710	20.182.640.215

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có các cam kết trị giá 96.593.772.716 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 96.156.049.597 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng và phát triển dự án văn phòng cho thuê của Công ty.

26. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	13.157.800.000	13.157.800.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	613,35	619,95

27. ĐIỀU CHỈNH LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 để sửa chữa sai sót kế toán của năm trước liên quan đến việc ghi nhận thiếu chi phí tiền sử dụng đất với chi tiết như sau:

	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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



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 14 tháng 8 năm 2023





CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ CHÍ MINH
FOREIGN TRADE DEVELOPMENT & INVESTMENT CORPORATION OF HOCHIMINH CITY

28 Phùng Khắc Khoan, P.ĐaKao, Quận 1, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 - 38221044 - 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

Số : 05/2023/CVGT

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 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
(Sau đây gọi là Công ty)**

Địa chỉ : 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 giữa niên độ đã được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ báo cáo giữa niên độ năm nay có sự thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2023: (+) **108.861.451 đồng**
- Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2022 : (+) **2.234.707.675 đồng**

Mặc dù 6 tháng đầu năm 2023 Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ tăng và các khoản chi phí đều giảm so với cùng kỳ, tuy nhiên Doanh thu tài chính lại giảm mạnh, giảm hơn 3,9 tỷ đồng do cùng kỳ năm 2022 công ty có phát sinh khoản lãi cho vay từ số tiền nhàn rỗi.

Doanh thu tài chính giảm là nguyên nhân chính dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2023 giảm một khoản hơn 2,1 tỷ đồng (tương đương giảm 95,12%) so với cùng kỳ năm 2022.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty.

Trân trọng,

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



TRẦN CHÍ CƯỜNG