

Số: 02403...../CBTT

TPHCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- 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 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21 tháng 03 năm 2024 tại đường dẫn <https://fideco.com.vn/vi/>

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 ủy quyền CBTT

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



**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 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 32

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	
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 năm 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 năm 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 năm 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 2023, 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:



Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11945716/E-67057456

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 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 để sửa chữa sai sót kế toán của năm trước.

Ý kiến kiểm toán 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 20 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2759-2020-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		61.543.502.589	60.668.062.100
110	I. Tiền	4	12.098.716.525	11.179.981.027
111	1. Tiền		12.098.716.525	11.179.981.027
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	5	42.109.615.244	41.560.363.979
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	199.767.692.644	199.506.419.245
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.271.422.600	2.357.939.410
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	39.320.500.000	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		7.335.170.820	7.927.717.094
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	123.107.123	32.422.122
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13	6.265.701.555	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		607.778.914.094	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		21.637.013	34.001.009
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	21.637.013	34.001.009
222	Nguyên giá		1.605.526.374	1.636.799.224
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.583.889.361)	(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	2.195.342.202	2.399.560.074
231	1. Nguyên giá		15.627.123.457	15.627.123.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.431.781.255)	(13.227.563.383)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		324.631.566.044	316.857.359.896
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	9	266.002.755.679	265.854.658.870
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	58.628.810.365	51.002.701.026
260	V. Tài sản dài hạn khác		925.368.835	1.586.003.078
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	908.770.735	1.554.454.978
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	23.3	16.598.100	31.548.100
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		669.322.416.683	661.549.986.157

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		223.641.558.714	216.593.913.289
310	I. Nợ ngắn hạn		220.956.223.954	214.885.661.769
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	20.382.165.691	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	54.490.259	95.781.932
314	4. Phải trả người lao động		-	192.563.184
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	727.461.833	568.873.999
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	125.193.458.675	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	3.559.144.566	4.108.600.433
330	II. Nợ dài hạn		2.685.334.760	1.708.251.520
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	2.602.344.260	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		445.680.857.969	444.956.072.868
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	445.680.857.969	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		(192.225.970.981)	(192.950.756.082)
421a	- (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(192.950.756.082)	4.645.142.321
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay		724.785.101	(197.595.898.403)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		669.322.416.683	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 20 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	18.771.213.545	17.217.337.262
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(5.175.434.423)	(4.722.952.144)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		13.595.779.122	12.494.385.118
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	26.384.691	3.967.060.512
25	5. Chi phí bán hàng		-	(50.495.350)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(13.103.723.113)	(214.035.611.481)
30	7. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		518.440.700	(197.624.661.201)
31	8. Thu nhập khác		221.294.401	25.142.371
32	9. Chi phí khác		-	(238.123)
40	10. Lợi nhuận khác		221.294.401	24.904.248
50	11. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		739.735.101	(197.599.756.953)
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	-	-
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	(14.950.000)	3.858.550
60	14. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		724.785.101	(197.595.898.403)
70	15. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	19	(5.116)
71	16. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	18.4	19	(5.116)


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 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


VND

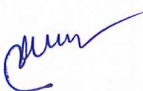
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		739.735.101	(197.599.756.953)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7, 8	216.581.868	216.581.868
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(74.750.000)	186.365.392.750
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(492.259)	(518.202)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(25.061.709)	(3.966.542.310)
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		856.013.001	(14.984.842.847)
09	Giảm các khoản phải thu		133.680.010	94.554.777.957
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		108.899.499	(2.208.560.067)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		554.999.242	(1.566.159.298)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(2.689.890.498)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(549.455.867)	(1.134.350.377)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.104.135.885	71.970.974.870
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(211.254.355)	(25.120.388.125)
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		25.061.709	8.635.280.060
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(185.892.646)	(107.463.508.065)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(32.240.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(32.240.550)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		918.243.239	(35.524.773.745)
60	Tiền đầu năm		11.179.981.027	46.704.236.570
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		492.259	518.202
70	Tiền cuối năm	4	12.098.716.525	11.179.981.027


Vũ Thị Ngọc Hiền
Người lập


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng



Ta Chí Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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-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.

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 120 tháng, hoạt động cho thuê văn phòng là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29 (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 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 2023 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. 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.

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 2023 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 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 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 2023 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 2023 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 người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty được trích theo mức 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 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 46 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 năm, 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 2023 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 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 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 2023 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 thuận 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	158.904.551	75.467.605
Tiền gửi ngân hàng	11.939.811.974	11.104.513.422
TỔNG CỘNG	12.098.716.525	11.179.981.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	199.250.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	190.987.568	150.508.476
Phải thu khách hàng khác	326.705.076	105.910.769
TỔNG CỘNG	199.767.692.644	199.506.419.245
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(199.250.000.000)	(199.250.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	517.692.644	256.419.245

(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.

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	2.258.652.600
Khác	12.770.000	99.286.810
TỔNG CỘNG	2.271.422.600	2.357.939.410

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.3 Phải thu ngắn hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên (i)	39.320.000.000	38.900.800.000
Các khoản khác	500.000	45.205.324
TỔNG CỘNG	39.320.500.000	38.946.005.324
Trong đó:		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	-	30.000.000
<i>Phải thu bên khác</i>	39.320.500.000	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 việc đầu tư dự án của Công ty. Vào ngày lập báo cáo tài chính 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			
	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)	199.250.000.000	(199.250.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số cuối năm
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 Vương Bến Lức ("HVBL") nhằm kinh doanh dự án trên khu đất tại Xã Thanh Phú, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Đến ngày lập báo cáo tài chính 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	814.575.275	822.223.949	1.636.799.224
Thanh lý	<u>(31.272.850)</u>	-	<u>(31.272.850)</u>
Số cuối năm	<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			
Số đầu năm	(814.575.275)	(788.222.940)	(1.602.798.215)
Khấu hao trong năm	-	(12.363.996)	(12.363.996)
Thanh lý	<u>31.272.850</u>	-	<u>31.272.850</u>
Số cuối năm	<u>(783.302.425)</u>	<u>(800.586.936)</u>	<u>(1.583.889.361)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	34.001.009	34.001.009
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>21.637.013</u>	<u>21.637.013</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	<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 năm	<u>(13.227.563.383)</u>
Khấu hao trong năm	<u>(204.217.872)</u>
Số cuối năm	<u>(13.431.781.255)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>2.399.560.074</u>
Số cuối năm	<u>2.195.342.202</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 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

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	18.771.213.545	17.217.337.262
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.175.434.423	4.722.952.144

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
Dự án khu dân cư Cần Giờ	158.662.491.417	158.662.491.417
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông	106.775.318.646	106.744.808.133
Các dự án khác	<u>564.945.616</u>	<u>447.359.320</u>
TỔNG CỘNG	<u>266.002.755.679</u>	<u>265.854.658.870</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	<u>58.628.810.365</u>	<u>51.002.701.026</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	123.107.123	32.422.122
Chi phí sửa chữa	123.107.123	-
Công cụ, dụng cụ	-	32.422.122
Dài hạn	908.770.735	1.554.454.978
Chi phí sửa chữa văn phòng	872.304.066	1.362.238.790
Công cụ, dụng cụ	36.466.659	192.216.188
TỔNG CỘNG	<u>1.031.877.858</u>	<u>1.586.877.100</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	19.585.772.614	11.473.955.136
Chi nhánh Công ty TNHH Apave Châu Á - Thái Bình Dương tại TP.HCM	-	567.324.000
Khác	796.393.077	544.028.025
TỔNG CỘNG	<u>20.382.165.691</u>	<u>12.585.307.161</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	6.948.932.830	1.171.868.489	(1.855.099.764)	6.265.701.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
TỔNG CỘNG	<u>7.895.294.972</u>	<u>1.171.868.489</u>	<u>(1.855.099.764)</u>	<u>7.212.063.697</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	95.781.932	630.229.224	(671.520.897)	54.490.259
Khác	-	225.517.125	(225.517.125)	-
TỔNG CỘNG	<u>95.781.932</u>	<u>855.746.349</u>	<u>(897.038.022)</u>	<u>54.490.259</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	667.461.833	305.540.667
Khác	<u>60.000.000</u>	<u>263.333.332</u>
TỔNG CỘNG	<u>727.461.833</u>	<u>568.873.999</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	-	83.333.332
<i>Bên khác</i>	727.461.833	485.540.667

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (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	2.679.694.050	3.614.059.498
Cổ tức phải trả	678.224.173	678.224.173
Khác	<u>14.885.120</u>	<u>35.222.240</u>
TỔNG CỘNG	<u>125.193.458.675</u>	<u>126.120.161.243</u>
Dài hạn		
Tiền đặt cọc của khách hàng thuê văn phòng	<u>2.602.344.260</u>	<u>1.550.511.020</u>
TỔNG CỘNG	<u>127.795.802.935</u>	<u>127.670.672.263</u>

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
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>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>82.990.500</u>	<u>157.740.500</u>

17. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.108.600.433	5.242.950.810
Giảm trong năm	<u>(549.455.867)</u>	<u>(1.134.350.377)</u>
Số cuối năm	<u>3.559.144.566</u>	<u>4.108.600.433</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 2023 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 lấy kế)	VND Tổng cộng
Năm trước					
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>
Năm nay					
Số đầu năm	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	(192.950.756.082)	444.956.072.868
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	724.785.101	724.785.101
Số cuối năm	<u>386.299.880.000</u>	<u>251.697.570.000</u>	<u>(90.621.050)</u>	<u>(192.225.970.981)</u>	<u>445.680.857.969</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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
Vốn cổ phần đã phát hành		
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 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	724.785.101	(197.595.898.403)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	38.623.488	38.623.488
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19	(5.116)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	19	(5.116)

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

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	<u>18.771.213.545</u>	<u>17.217.337.262</u>

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	25.061.709	3.966.542.310
Khác	<u>1.322.982</u>	<u>518.202</u>
TỔNG CỘNG	<u>26.384.691</u>	<u>3.967.060.512</u>

20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn cho thuê văn phòng	<u>5.175.434.423</u>	<u>4.722.952.144</u>

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nhân viên	10.139.704.269	10.326.888.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.179.714.295	3.878.330.124
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 7)	12.363.996	12.363.996
Chi phí dự phòng	-	198.763.900.000
Chi phí khác	<u>771.940.553</u>	<u>1.054.129.276</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.103.723.113</u>	<u>214.035.611.481</u>

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nhân viên	10.761.353.343	11.044.667.112
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.252.020.571	5.977.967.264
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 7 và 8)	216.581.868	216.581.868
Chi phí dự phòng	-	198.763.900.000
Chi phí khác	<u>3.049.201.754</u>	<u>2.805.942.731</u>
TỔNG CỘNG	<u>18.279.157.536</u>	<u>218.809.058.975</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

23.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	14.950.000	(3.858.550)
TỔNG CỘNG	14.950.000	(3.858.550)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	739.735.101	(197.599.756.953)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	147.947.020	(39.519.951.391)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	225.604.056	270.793.636
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	39.245.299.205
Lỗ năm trước chuyển sang	(358.601.076)	-
Chi phí thuế TNDN	14.950.000	(3.858.550)

23.2 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm này 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 thời việc	16.598.100	31.548.100	(14.950.000)	3.858.550
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)	3.858.550

23.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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 năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 194.433.490.642 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	
			<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
2022	2027	196.226.496.025	(1.793.005.383)	194.433.490.642

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 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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 đến ngày 17 tháng 8 năm 2023
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành Công	Cổ đông lớn từ ngày 3 tháng 1 năm 2023
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hikari Việt Nam	Doanh nghiệp mà ông Vũ Thiện Chương – Chủ tịch HĐQT, là Giám Đốc
Công ty Cổ phần Techhaus Việt Nam	Doanh nghiệp mà ông Tạ Chí Cường – Thành viên HĐQT, là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Pensilia	Doanh nghiệp mà ông Tạ Chí Cường – Thành viên HĐQT, là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn 3 Group	Doanh nghiệp mà ông Nguyễn Quốc Việt – Thành viên HĐQT, là Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Y tế 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 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 Pin Ác Quy Miền Nam	Doanh nghiệp mà ông Nguyễn Quốc Việt – Thành viên HĐQT, là thành viên HĐQT
Công ty TNHH Quản lý Quỹ Thành Công	Doanh nghiệp mà ông Nguyễn Quốc Việt – Thành viên HĐQT, là thành viên HĐQT
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
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 năm như sau:

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Phí thuê xe	25.757.577	83.333.332
	Thanh lý tài sản	-	20.000.000
	Mua công cụ dụng cụ	-	6.000.000

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

VND			
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Tạ Chí Cường	Tổng Giám Đốc	1.006.111.114	794.848.487
	Thành viên HĐQT		
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám Đốc	747.724.445	597.267.500
Ông Vũ Thiện Chương	Chủ tịch HĐQT	313.333.331	495.037.039
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT	191.111.111	181.666.666
TỔNG CỘNG		<u>2.258.280.001</u>	<u>2.068.819.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	Đặt cọc thuê tài sản	-	30.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	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 năm, các khoản tiền thuê phải trả 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	1.300.240.754	1.300.240.754
Từ 1 đến 5 năm	5.236.259.758	5.224.494.178
Trên 5 năm	6.458.665.396	7.770.671.730
TỔNG CỘNG	<u>12.995.165.908</u>	<u>14.295.406.662</u>

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 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	15.752.587.698	11.925.711.509
Từ 1 đến 5 năm	7.624.671.602	8.256.928.706
TỔNG CỘNG	<u>23.377.259.300</u>	<u>20.182.640.215</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các cam kết trị giá 92.827.389.400 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

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	13.157.800.000	13.157.800.000
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	1.216,29	619,95

27. ĐIỀU CHỈNH LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 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:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	VND Số đầu năm (trình bày lại)
--	--	------------	--------------------------------------

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 26 tháng 1 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01401/NQHĐQT thông qua chủ trương hợp tác đầu tư phát triển dự án bất động sản mới và tạm ứng chi phí cho các nhân sự tham gia triển khai dự án.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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



Tạ Chí Cường
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2024





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 : 01/2024/CVGT

TP.HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024

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”)

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 31/12/2023 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 lỗ của kỳ báo cáo năm trước sang lãi của kỳ báo cáo năm nay như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2022: (-) **197.595.898.403 đồng**

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023 : (+) **724.785.101 đồng**

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 ghi nhận lãi và tăng hơn 198 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu do năm 2022 công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi với số tiền 199,25 tỷ đồng dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2022 tăng đột biến. Các khoản khác biến động không nhiều.

Trân trọng,

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



TẠ CHÍ CƯỜNG