

Số/No.: 125.08.../CBTT

14/08/2026.....

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
STATE SECURITIES COMMISSION OF VN
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
VIET NAM STOCK EXCHANGE
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TPHCM / *Foreign Trade Development & Investment Corporation of HCMC*

- Mã chứng khoán / *Security code*: FDC

- Địa chỉ / *Address*: 28 PHÙNG KHẮC KHOAN, PHƯỜNG TÂN ĐỊNH, TPHCM, VIỆT NAM

- Điện thoại liên hệ / *Tel*: 028 3822 1043

Fax: 028 3822 5241

- E-mail: fideco@fidecovn.com

2. Nội dung thông tin công bố / *Contents of disclosure*:

Báo cáo tài chính bán niên 2026 soát xét / *The audited financial statement for the 1st half of 2026*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày / *This information was published on our website on* 14/08/2026..... tại đường dẫn / *via* www.fideco.com.vn

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 / *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm /

Attachment

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện pháp luật

Legal representative

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(*Sign & Seal*)



HỒ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 – 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	08 – 32

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 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 (“gọi tắt là Báo cáo tài chính giữa niên độ”).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hồ Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 07/05/2026

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Hồ Anh Tuấn - Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Hồ Anh Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Số: 187 /VACO/BCKiT.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
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 (gọi tắt là “Công ty”), được phê duyệt ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (gọi chung là “báo cáo tài chính giữa niên độ”).

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 của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, 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 cho 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, 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 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.



Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.386.027.597	251.901.502.645
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	20.445.572.212	31.764.131.561
1. Tiền	111		20.445.572.212	1.264.131.561
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.500.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.258.527.562	215.481.118.905
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	421.115.465	199.534.538.098
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.497.412.097	409.799.985
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	17.340.000.000	34.786.780.822
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	-	(19.250.000.000)
III. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.681.927.823	4.656.252.179
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	139.771.506	114.095.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.595.794.175	3.595.794.175
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	10	946.362.142	946.362.142
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.002.889.021.013	815.601.222.303
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		72.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	72.000.000	5.000.000
II. Tài sản cố định	220		339.080.114	349.497.619
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	339.080.114	349.497.619
- Nguyên giá	222		1.984.220.183	1.953.581.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.645.140.069)	(1.604.083.675)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		278.572.525	278.572.525
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(278.572.525)	(278.572.525)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	151.461.938.431	154.796.647.531
- Nguyên giá	241		177.247.658.290	177.247.658.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(25.785.719.859)	(22.451.010.759)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		268.356.472.515	266.327.220.494
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	14	268.356.472.515	266.327.220.494
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	15	577.387.294.000	387.387.294.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		577.387.294.000	387.387.294.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		5.272.235.953	6.735.562.659
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	5.255.637.853	6.718.964.559
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		16.598.100	16.598.100
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.050.275.048.610	1.067.502.724.948

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		375.837.000.845	402.541.253.331
I. Nợ ngắn hạn	310		66.692.129.750	66.918.633.409
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		166.506.966	84.730.050
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		672.412.973	678.224.173
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	10	3.422.069.235	6.635.655.145
4. Phải trả người lao động	315		-	1.086.125.334
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	3.003.533.562	2.858.793.328
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	49.662.863.393	50.799.796.573
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	684.385.820	682.920.420
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	7.980.000.004	4.000.000.001
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.100.357.797	92.388.385
II. Nợ dài hạn	330		309.144.871.095	335.622.619.922
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	17	44.186.663.808	66.279.995.712
2. Phải trả dài hạn khác	338	18	148.815.713.860	149.220.130.780
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	45.019.999.997	49.000.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	20	71.122.493.430	71.122.493.430
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		674.438.047.765	664.961.471.617
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	674.438.047.765	664.961.471.617
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		386.299.880.000	386.299.880.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		386.299.880.000	386.299.880.000
2. Thặng dư vốn	412		251.697.570.000	251.697.570.000
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(90.621.050)	(90.621.050)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.058.000.000	-
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		32.473.218.815	27.054.642.667
- LNST/(Lỗ) chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		21.643.642.667	(187.163.923.498)
- LNST chưa phân phối kỳ nay	420b		10.829.576.148	214.218.566.165
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.050.275.048.610	1.067.502.724.948

Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	24	36.068.602.718	37.455.232.807
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		36.068.602.718	37.455.232.807
3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	25	9.957.942.436	9.214.933.867
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		26.110.660.282	28.240.298.940
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	410.835.862	962.718.226
6. Chi phí tài chính	23	28	2.765.438.355	2.633.105.198
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2.765.438.355	2.633.105.198
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	9.830.495.057	4.331.365.952
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 22 - 23 - 26)	30		13.925.562.732	22.238.546.016
9. Thu nhập khác	31		4.477.680	-
10. Chi phí khác	32		-	280.095
11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		4.477.680	(280.095)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.930.040.412	22.238.265.921
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	3.100.464.264	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		10.829.576.148	22.238.265.921
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	280	576


Mai Thị Hòa
Người lập biểu


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng


Hỗ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	13.930.040.412	22.238.265.921
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.375.765.494	3.369.272.043
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(410.835.862)	(962.718.226)
- Chi phí đi vay	06	2.765.438.355	2.633.105.198
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	19.660.408.399	27.277.924.936
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	13.773.370.521	26.027.665.000
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.029.252.021)	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(25.162.318.186)	106.171.798.912
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.437.651.062	1.373.152.936
- Chi phí đi vay đã trả	14	(2.565.452.387)	(3.327.285.599)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.899.755.667)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(345.030.588)	(376.958.699)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.130.378.867)	157.146.297.486
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(679.485.966)	(769.997.583)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	20.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(190.000.000.000)	(107.387.294.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	180.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	497.116.684	1.123.134.661
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(10.182.369.282)	(87.034.156.922)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(56.582.560.824)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.811.200)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(5.811.200)	(56.582.560.824)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(11.318.559.349)	13.529.579.740
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	31.764.131.561	35.590.809.394
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	20.445.572.212	49.120.389.134

Mai Thị Hòa
Người lập biểu

Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng

Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300590663 ngày 27 tháng 12 năm 1993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép điều chỉnh.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản (trừ hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Chế tác đá quý theo quy định hiện hành của Nhà nước;
- Sản xuất lương thực, thực phẩm (không sản xuất tại trụ sở);
- Công nghệ thông tin, quản trị ứng dụng trong doanh nghiệp;
- Sản xuất, gia công giày dép;
- Sản xuất, gia công quần áo;
- Đào tạo: dạy nghề, ngoại ngữ;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (trừ hoạt động cung cấp dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn, quy hoạch phát triển ngành phải được Chính phủ Việt Nam cho phép);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật, trưởng chi nhánh phải là người thường trú tại Việt Nam).

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu kỳ này so sánh được với số liệu kỳ trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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 trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Kỷ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ này được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán; phải trả cổ tức, lợi nhuận; phải trả khác; các khoản chi phí phải trả; dự phòng phải trả dài hạn và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính văn phòng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Các khoản góp vốn liên doanh được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty chỉ gồm các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó chủ yếu là các bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang 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 bất động sản xây dựng dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế và các khoản chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư.

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

Giá vốn 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 đã bán đi.

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,...) có thể xảy ra đối với 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 năm tài chính.

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.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao (Năm)
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định hữu hình khác	05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Phần mềm vi tính

Phần mềm vi tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Phần mềm kế toán được tính hao mòn theo phương pháp đường thẳng trong vòng 08 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 15 đến 25 năm.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Chi phí khác: bao gồm chi phí bảo hiểm, chi phí thuê xe, chi phí phần mềm được phân bổ theo thời hạn sử dụng và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về cho thuê văn phòng liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Vay

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu mua lại của chính mình: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi đã được trích lập các quỹ và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được 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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ và Thương mại ATP

Công ty TNHH Kangsung Vina

Mối quan hệ

Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc

Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT Công ty là Thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Bên liên quan (Tiếp theo)

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sideros River	Doanh nghiệp mà Bà Nguyễn Thị Mai Anh - Chủ tịch HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Thương Mại Huy Thịnh	Doanh nghiệp mà Ông Hồ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT Công ty là Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thái Minh Group	Doanh nghiệp mà Ông Trần Ngọc Đạt - Thành viên HĐQT Công ty là Tổng Giám đốc

Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	150.752.264	98.584.698
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.294.819.948	1.165.546.863
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức	14.911.063.640	1.059.227.248
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hà Đông	5.300.121.235	-
- Các ngân hàng khác	83.635.073	106.319.615
Các khoản tương đương tiền	-	30.500.000.000
Cộng	20.445.572.212	31.764.131.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (i)	-	199.250.000.000
Các đối tượng khác	421.115.465	284.538.098
Cộng	421.115.465	199.534.538.098

Ghi chú:

- (i) Ngày 19 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01101/NQHDQT thông qua chủ trương bán toàn bộ khoản nợ phải thu quá hạn của Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương ("Liên Phương"). Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nợ cho bên thứ 3, với tổng giá trị hợp đồng là 180.000.000.000 VND. Trong tháng 01 năm 2026, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền 180.000.000.000 VND nêu trên. Giá trị còn lại của khoản nợ tương ứng 19.250.000.000 VND đã được Công ty xử lý bù trừ với khoản Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Xem thuyết minh số 8).

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	17.340.000.000	34.786.780.822
<i>a1) Phải thu từ bên liên quan</i>	-	10.000.000.000
Tạm ứng	-	10.000.000.000
<i>a2) Phải thu các đối tượng khác</i>	17.340.000.000	24.786.780.822
Tiền lãi dự thu	-	86.280.822
Tạm ứng (i)	17.280.500.000	24.700.000.000
Ký cược, ký quỹ	59.500.000	500.000
b) Dài hạn	72.000.000	5.000.000
Ký cược, ký quỹ	72.000.000	5.000.000
Cộng	17.412.000.000	34.791.780.822

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để phục vụ cho các dự án của Công ty được thực hiện theo các quyết định phê duyệt của Tổng Giám đốc của Công ty.

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (Xem thuyết minh số 6)	-	-	199.250.000.000	(19.250.000.000)
Cộng	-	-	199.250.000.000	(19.250.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	139.771.506	114.095.862
Công cụ, dụng cụ	33.734.189	16.502.212
Chi phí sửa chữa	13.983.087	34.298.921
Chi phí khác	92.054.230	63.294.729
b) Dài hạn	5.255.637.853	6.718.964.559
Công cụ, dụng cụ	74.751.532	92.354.625
Chi phí sửa chữa	5.066.220.575	6.569.155.928
Chi phí khác	114.665.746	57.454.006
Cộng	5.395.409.359	6.833.060.421

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	946.362.142	-	-	946.362.142
Cộng	946.362.142	-	-	946.362.142
b) Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	705.424.493	409.358.507	836.451.326	278.331.674
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.899.755.667	3.100.464.264	5.899.755.667	3.100.464.264
Thuế thu nhập cá nhân	30.474.985	211.018.692	198.220.380	43.273.297
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	118.432.346	118.432.346	-
Cộng	6.635.655.145	3.839.273.809	7.052.859.719	3.422.069.235

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	836.542.425	1.117.038.869	1.953.581.294
- Mua trong kỳ	30.638.889	-	30.638.889
Số dư cuối kỳ	867.181.314	1.117.038.869	1.984.220.183
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	784.411.591	819.672.084	1.604.083.675
- Khấu hao trong kỳ	4.862.204	36.194.190	41.056.394
Số dư cuối kỳ	789.273.795	855.866.274	1.645.140.069
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	52.130.834	297.366.785	349.497.619
Tại ngày cuối kỳ	77.907.519	261.172.595	339.080.114

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.538.399.374 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 1.476.579.374 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	278.572.525
Số dư cuối kỳ	278.572.525
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	278.572.525
Số dư cuối kỳ	278.572.525
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối kỳ	-

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 278.572.525 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 278.572.525 VND).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	177.247.658.290
Số dư cuối kỳ	177.247.658.290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	22.451.010.759
- Khấu hao trong kỳ	3.334.709.100
Số dư cuối kỳ	25.785.719.859
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	154.796.647.531
Tại ngày cuối kỳ	151.461.938.431

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 10.521.676.572 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 10.521.676.572 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã thế chấp bất động sản là Tòa nhà văn phòng Fideco với giá trị ghi sổ còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 149.777.140.909 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 153.009.741.073 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa thực hiện đánh giá và xác định một cách chính thức nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ. Căn cứ vào tình hình cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026:

STT	Danh mục Bất động sản đầu tư	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Tòa nhà thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, vị trí tiếp giáp với trụ sở Công ty tại 28 Phùng Khắc Khoan	10.521.676.572	10.521.676.572	-
2	Chung cư Fideco Riverview	5.105.446.885	3.420.649.363	1.684.797.522
3	Tòa nhà Văn phòng Fideco	161.620.534.833	11.843.393.924	149.777.140.909

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu dân cư Cần Giờ (i)	161.489.622.330	159.490.880.822
Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông (ii)	106.866.850.185	106.836.339.672
Cộng	268.356.472.515	266.327.220.494

Ghi chú:

- (i) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư 29,8 ha tại xã Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là huyện Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh) do Công ty làm chủ đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, toàn bộ Quyền sử dụng đất và Quyền tài sản phát sinh liên quan đến Dự án đã được Công ty sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay và phát hành LC tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Liệu của các bên thứ ba theo các Hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226891587/HĐTC-CG-META và 202226891587/HĐTC-QTS-CG-META ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Meta.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202528641476/HĐTC-CG-ATLAS và 202628641476/HĐTC-QTS-CS-ATLAS ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu tư Atlas.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202528293005/HĐTC-CG-INTESUN và 202528293005/HĐTC-QTS-CG-INTESUN ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Intesun.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 202630114847/HĐTC-CG-FINCOMEX và 202630114847/HĐTC-QTS-CG-FINCOMEX ngày 18 tháng 05 năm 2026 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Fincomex.

Các hợp đồng thế chấp tài sản này có hiệu lực từ ngày ký đến khi nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt, việc bảo đảm bằng tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác, hoặc tài sản bảo đảm đã được xử lý hoặc theo thỏa thuận của các bên.

- (ii) Đây là các chi phí của Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất tại phường Bình Trưng, Tp. Hồ Chí Minh (địa chính cũ là phường Bình Trưng Đông, quận 02, Tp. Hồ Chí Minh) do Công ty cùng với 14 đơn vị tham gia để thực hiện và khai thác.

Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty đang triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư Cần Giờ và vẫn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai Dự án Khu dân cư Bình Trưng Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị	Dự	Giá gốc	Giá trị	Dự
	VND	có thể thu hồi VND	phòng VND	VND	có thể thu hồi VND	phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đô thị Tân Thái Bình Dương (i)	297.387.294.000	297.387.294.000	-	107.387.294.000	107.387.294.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức (ii)	280.000.000.000	280.000.000.000	-	280.000.000.000	280.000.000.000	-
Cộng	577.387.294.000	577.387.294.000	-	387.387.294.000	387.387.294.000	-

- (i) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Đô thị Tân Thái Bình Dương

- Hợp đồng số 00106/HĐHT/TTBD-FDC ký kết ngày 20 tháng 01 năm 2025 nhằm góp vốn hợp tác thực hiện dự án tại tỉnh Quảng Ngãi (địa chính cũ là tỉnh Quảng Ngãi), thời hạn thực hiện hợp đồng là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, xây dựng dự án, các bên sẽ thống nhất chi phí đầu tư, xây dựng để làm cơ sở cho việc phân chia lợi nhuận.

- Hợp đồng số 00601/HĐHT/TTBD/FDC ký kết ngày 20 tháng 01 năm 2026 nhằm góp vốn hợp tác thực hiện dự án tại xã Đông Anh - Tp. Hà Nội (địa chính cũ là xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Tp. Hà Nội), thời hạn thực hiện hợp đồng là 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư, xây dựng dự án, các bên sẽ thống nhất chi phí đầu tư, xây dựng để làm cơ sở cho việc phân chia lợi nhuận.

- (ii) Đây là khoản vốn góp của Công ty theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 08603/HĐ/FDC-HV ký kết ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hưng Vượng Bến Lức nhằm phát triển, kinh doanh dự án trên khu đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (địa chính cũ là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An). Theo Phụ lục 02 ký ngày 27 tháng 06 năm 2025, thời gian hoàn thành thủ tục pháp lý dự án, quy hoạch, pháp lý về xây dựng được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 và thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 30 tháng 06 năm 2028.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	2.751.353.424	2.551.367.456
Chi phí trích trước khác	252.180.138	307.425.872
Cộng	3.003.533.562	2.858.793.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	49.662.863.393	50.799.796.573
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê (i)	49.662.863.393	50.799.796.573
b) Dài hạn	44.186.663.808	66.279.995.712
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê (i)	44.186.663.808	66.279.995.712
Cộng	93.849.527.201	117.079.792.285

Ghi chú:

- (i) Đây chủ yếu là doanh thu nhận trước từ Ngân hàng Thương mại Xuất nhập khẩu Việt Nam cho Hợp đồng thuê Văn phòng tại Tòa nhà Văn phòng Fideco tại số 28 đường Phùng Khắc Khoan, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh và Tòa nhà thuộc khu đất số 55 Mạc Đĩnh Chi, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Ngắn hạn	684.385.820	682.920.420
Kinh phí công đoàn	41.075.120	40.629.120
Ký quỹ, ký cược	625.769.440	621.352.520
Các khoản phải trả khác	17.541.260	20.938.780
b) Dài hạn	148.815.713.860	149.220.130.780
Phải trả tiền hợp tác kinh doanh (i)	66.325.119.064	66.325.119.064
Tiền đặt cọc của khách mua dự án KDC Bình Trưng Đông	55.723.147.276	55.723.147.276
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (ii)	26.767.447.520	27.171.864.440
Cộng	149.500.099.680	149.903.051.200

Ghi chú:

- (i) Đây là khoản tiền nhận ứng trước cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 ký ngày 28/02/2002 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("Savico"). Ngày 18/07/2025, Savico đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 với Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex ("Gelex") để chuyển nhượng toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Savico sang Gelex. Vào ngày 30/06/2026, Gelex đã hoàn tất chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Bất động sản Việt Nam ("Bất động sản Việt Nam") để chuyển nhượng toàn bộ giá trị phần vốn góp, cùng toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Gelex sang Bất động sản Việt Nam.
- (ii) Đây là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn cho các hợp đồng thuê văn phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Ghi chú (Tiếp theo):

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	7.980.000.004	4.000.000.001
Trong năm thứ hai	8.000.000.005	8.000.000.004
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	37.019.999.992	39.000.000.007
Sau năm năm	-	1.999.999.989
Cộng	53.000.000.001	53.000.000.001
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được phân loại ở phần vay ngắn hạn)	7.980.000.004	4.000.000.001
Số phải trả sau 12 tháng	45.019.999.997	49.000.000.000

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	82.990.500	82.990.500
Tiền lãi phải trả ước tính cho khách hàng đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (i)	71.039.502.930	71.039.502.930
Cộng	71.122.493.430	71.122.493.430

Ghi chú:

- (i) Đây là giá trị dự phòng về tiền lãi phải trả ước tính cho các khách hàng đã đặt cọc mua dự án khu dân cư Bình Trưng Đông. Khoản dự phòng này đã được trích lập từ những năm trước, cho đến hiện nay, hầu hết các khách hàng đều vẫn mong muốn tiếp tục cùng Công ty thực hiện dự án, do vậy Công ty không tiếp tục trích lập dự phòng thêm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/(Lỗ) chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	-	(187.163.923.498)	450.742.905.452
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	214.218.566.165	214.218.566.165
Số cuối năm trước	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	-	27.054.642.667	664.961.471.617
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	10.829.576.148	10.829.576.148
Trích Quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	4.058.000.000	(4.058.000.000)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.353.000.000)	(1.353.000.000)
Số cuối kỳ này	386.299.880.000	251.697.570.000	(90.621.050)	4.058.000.000	32.473.218.815	674.438.047.765

Ghi chú:

(i) Công ty thực hiện trích lập Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 29 tháng 04 năm 2026.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
--	------------	------------

- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng
+ Cổ phần phổ thông 38.629.988 38.629.988
- Số lượng cổ phiếu quỹ
+ Cổ phần phổ thông 6.500 6.500
- Số lượng cổ phần đang lưu hành
+ Cổ phần phổ thông 38.623.488 38.623.488

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý

Số cuối kỳ	Số đầu năm
VND	VND
13.157.800.000	13.157.800.000
13.157.800.000	13.157.800.000

Nợ khó đòi đã xử lý
Cộng

Ngoại tệ các loại:

Số cuối kỳ	Số đầu năm
USD	
1.135,55	1.154,83

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong kỳ, Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê văn phòng và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

24. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

Kỳ này	Kỳ trước
VND	VND
36.068.602.718	37.455.232.807
36.068.602.718	37.455.232.807

Doanh thu cung cấp dịch vụ
Cộng

25. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

Kỳ này	Kỳ trước
VND	VND
9.957.942.436	9.214.933.867
9.957.942.436	9.214.933.867

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp
Cộng

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Kỳ này	Kỳ trước
VND	VND
264.914.494	261.077.529
4.814.004.511	4.328.225.319
3.375.765.494	3.369.272.043
8.843.192.153	4.726.600.370
2.490.560.841	861.124.558
19.788.437.493	13.546.299.819

Chi phí nguyên liệu, vật liệu
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao tài sản cố định
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền
Cộng

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Kỳ này	Kỳ trước
VND	VND
410.835.862	962.718.226
410.835.862	962.718.226

Lãi tiền gửi ngân hàng
Cộng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.765.438.355	2.633.105.198
Cộng	2.765.438.355	2.633.105.198

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.152.746.869	2.718.521.082
Chi phí đồ dùng văn phòng	154.805.185	119.390.712
Chi phí khấu hao TSCĐ	425.540	6.181.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.090.785.703	626.147.602
Các khoản chi phí QLDN khác	2.431.731.760	861.124.558
Cộng	9.830.495.057	4.331.365.952

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	13.930.040.412	22.238.265.921
Điều chỉnh cho thu nhập không chịu thuế		
- <i>Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>1.572.280.909</i>	<i>884.090.863</i>
+ Chi phí không được trừ	1.572.280.909	884.090.863
Thu nhập chịu thuế	15.502.321.321	23.122.356.784
Chuyển lỗ	-	(23.122.356.784)
Thu nhập tính thuế	15.502.321.321	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	3.100.464.264	-

Ngoài khoản điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế nêu trên, Công ty xác định không còn khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế trọng yếu khác. Tuy nhiên, việc xác định sau cùng về nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.829.576.148	22.238.265.921
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	38.623.488	38.623.488
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	280	576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	53.000.000.001	53.000.000.001
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	20.445.572.212	31.764.131.561
Nợ thuần	32.554.427.789	21.235.868.440
Vốn chủ sở hữu	674.438.047.765	664.961.471.617
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	4,83%	3,19%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	(Trình bày lại) VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.445.572.212	31.764.131.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	552.615.465	180.376.318.920
Đầu tư tài chính dài hạn	577.387.294.000	387.387.294.000
Cộng	598.385.481.677	599.527.744.481
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	53.000.000.001	53.000.000.001
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	672.412.973	678.224.173
Phải trả người bán và phải trả khác	149.625.531.526	149.947.152.130
Chi phí phải trả	3.003.533.562	2.858.793.328
Dự phòng phải trả dài hạn	71.122.493.430	71.122.493.430
Cộng	277.423.971.492	277.606.663.062

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính giữa Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Sau 5 năm	Tổng
Số cuối kỳ	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.445.572.212	-	-	20.445.572.212
Phải thu khách hàng và phải thu khác	480.615.465	72.000.000	-	552.615.465
Đầu tư tài chính dài hạn	-	577.387.294.000	-	577.387.294.000
Tổng cộng	20.926.187.677	577.459.294.000	-	598.385.481.677
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	7.980.000.004	45.019.999.997	-	53.000.000.001
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	672.412.973	-	-	672.412.973
Phải trả người bán và phải trả khác	809.817.666	148.815.713.860	-	149.625.531.526
Chi phí phải trả	3.003.533.562	-	-	3.003.533.562
Dự phòng phải trả dài hạn	-	71.122.493.430	-	71.122.493.430
Tổng cộng	12.465.764.205	264.958.207.287	-	277.423.971.492
Chênh lệch thanh khoản thuần	8.460.423.472	312.501.086.713	-	320.961.510.185
Số đầu năm (Trình bày lại)				
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.764.131.561	-	-	31.764.131.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	180.371.318.920	5.000.000	-	180.376.318.920
Đầu tư tài chính dài hạn	-	387.387.294.000	-	387.387.294.000
Tổng cộng	212.135.450.481	387.392.294.000	-	599.527.744.481
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	4.000.000.001	47.000.000.011	1.999.999.989	53.000.000.001
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	678.224.173	-	-	678.224.173
Phải trả người bán và phải trả khác	727.021.350	149.220.130.780	-	149.947.152.130
Chi phí phải trả	2.858.793.328	-	-	2.858.793.328
Dự phòng phải trả dài hạn	-	71.122.493.430	-	71.122.493.430
Tổng cộng	8.264.038.852	267.342.624.221	1.999.999.989	277.606.663.062
Chênh lệch thanh khoản thuần	203.871.411.629	120.049.669.779	(1.999.999.989)	321.921.081.419

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định rằng đa phần các khoản công nợ phải trả khác và các khoản dự phòng phải trả là có liên quan đến các dự án dài hạn đang được Công ty triển khai thực hiện nên sẽ chưa phát sinh yêu cầu phải thanh toán trong ngắn hạn. Đồng thời với các hợp đồng cho thuê văn phòng đã ký kết và các khoản lợi ích sẽ thu được từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có đủ nguồn tài chính cần thiết để thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ nợ khi đến hạn.

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.369.199.700	1.369.199.700
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	3.080.699.325	3.879.399.150
Cộng	4.449.899.025	5.248.598.850

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê mặt bằng thuộc khu đất tại số 55 Mạc Đĩnh Chi, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh với thời hạn thuê đến ngày 31 tháng 10 năm 2029. Chi phí tiền thuê mặt bằng đã ghi nhận kỳ này là 684.599.850 VND (kỳ trước là 651.194.776 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Thù lao và thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Nguyễn Thị Mai Anh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Hồ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	637.777.778	510.555.556
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	90.000.000	30.000.000
Ông Trần Ngọc Đạt	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	90.000.000	90.000.000
Ông Lê Hải Trọng	Thành viên HĐQT	90.000.000	30.000.000
Ông Hà Hữu Ước	Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	505.075.091	433.602.000
Bà Phạm Thị Oanh	Kế toán trưởng	436.142.842	341.519.091
Tổng cộng		1.968.995.711	1.555.676.647

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho khoản mục phí tiền tệ

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ bao gồm 86.280.822 VND là số tiền lãi gửi tiết kiệm phát sinh trong năm trước nhận được trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm 2.751.353.424 VND (năm trước là 2.551.367.456 VND) là số tiền lãi vay phát sinh trong kỳ mà chưa được thanh toán tại ngày cuối kỳ, nhưng đã bao gồm 2.551.367.456 VND (năm trước là 3.275.998.081 VND) là số tiền lãi phát sinh năm trước được thanh toán trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ bao gồm 704.060.000 VND là số tiền trả trước nhà cung cấp về mua sắm tài sản cố định và chi phí xây dựng dở dang trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ không bao gồm 65.496.773 VND là số tiền mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong kỳ này chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số chênh lệch đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99. Theo đó, một số số liệu kỳ/năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Số đã báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Báo cáo tình hình tài chính (i)				
Phải thu dài hạn khác	216	387.392.294.000	(387.387.294.000)	5.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	-	387.387.294.000	387.387.294.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	678.224.173	678.224.173
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.361.144.593	(678.224.173)	682.920.420
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ii)				
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(81.359.629.000)	107.387.294.000	26.027.665.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(107.387.294.000)	(107.387.294.000)


Mai Thị Hòa
Người lập biểu


Phạm Thị Oanh
Kế toán trưởng


Hồ Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026





CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HỒ CHÍ MINH
FOREIGN TRADE DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION OF HOCHIMINH CITY
28 Phùng Khắc Khoan, P.Tân Định, TP.HCM - Tel. (84-28) 38221043 – 38221044 – 38221045
Email: fideco@fideco.com.vn Website: http://www.fideco.com.vn

Số/No. : 05/2026/CVGT

TP.HCM, ngày 14 tháng 08 năm 2026
Ho Chi Minh City, 14 August, 2026

Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh
Ho Chi Minh City Stock Exchange

Tên tổ chức: Công ty CP Ngoại Thương và Phát triển Đầu tư TP.Hồ Chí Minh
("Công ty Cổ Phần Fideco")

Name of organization: Foreign Trade Development and Investment Corporation of Ho Chi Minh City ("Fideco Joint Stock Company")

Trụ sở chính: 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Tân Định, TP.Hồ Chí Minh

Head office: No.28 Phung Khac Khoan, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại: 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Tel: 028 3822 1043 Fax: 028 3822 5241

Mã chứng khoán: FDC

Securities code: FDC

Căn cứ vào:

Pursuant to:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024;

Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024;

- Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Vaco.

Interim Financial Statements 2026 have been reviewed by VACO Auditing Company Limited.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") năm nay có sự chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước như sau:

Company would like to explain the fluctuation in profit after corporate income tax ("CIT") this year changed more than 10% compared to the same period as follows:





DVT: VNĐ

Chỉ tiêu Criteria	6T đầu năm 2026 First six months of 2026 (VNĐ)	6T đầu năm 2025 First six months of 2025 (VNĐ)	Tăng/ giảm Increase/ decrease	Tỷ lệ (%) Rate (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)	(5) = (4) / (3)
Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after CIT	10.829.576.148	22.238.265.921	-11.408.689.773	-51,30%

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2026 có kết quả lãi và giảm hơn 11 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do hai nguyên nhân chính sau:

Profit after CIT in the first six months of 2026 is profitable and decreased by more than VND 11 billion over the same period in 2025, mainly due to in the fact:

- Một số chi phí của hoạt động cho thuê, chi phí quản lý doanh nghiệp biến động tăng do thời giá. Các chi phí bảo trì, thay thế trang thiết bị tòa nhà cho thuê cũng tăng do thời gian sử dụng. Ngoài ra phát sinh một số khoản chi phí trong giai đoạn nghiên cứu các lĩnh vực đầu tư mới.

Some leasing-related operating costs and business management expenses increased due to price fluctuations. Costs for maintenance and replacement of building equipment due to usage time. In addition, some expenses were incurred during the research phase for new investment sectors..

- Kỳ này phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, còn kỳ trước đang được chuyển lỗ từ các năm trước.

Corporate income tax expenses were incurred this period, while the previous period had losses carried over from previous years.

Trân trọng/ Sincerely,

CÔNG TY CỔ PHẦN FIDECO
FIDECO JOINT STOCK COMPANY
TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



HỒ ANH TUÂN