

## **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022



# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## 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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 40

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là FIR.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban
--------------------	------------

### 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 Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Thế Trung, Phó Tổng Giám đốc, được ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất theo Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

### 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 Địa ốc First Real

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

Số tham chiếu: 0012828197/22965688/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 12 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1



Lê Hồng Vân  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.173.872.652.965</b>	<b>505.874.930.181</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>
111	1. Tiền		49.135.701.600	6.956.558.741
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>751.047.608.826</b>	<b>405.470.137.722</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	47.566.696.632	9.927.706.778
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	230.747.070.303	68.566.491.191
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	130.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	362.350.075.938	341.592.173.800
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 7	(19.616.234.047)	(14.616.234.047)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>370.887.817.075</b>	<b>90.485.560.223</b>
141	1. Hàng tồn kho		370.887.817.075	90.485.560.223
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.801.525.464</b>	<b>2.962.673.495</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	162.968.171	315.767.623
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.638.557.293	2.646.905.872
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>128.990.882.081</b>	<b>127.594.130.531</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.865.419.324</b>	<b>2.202.571.025</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.865.419.324	2.202.571.025
222	Nguyên giá		7.766.190.442	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.900.771.118)	(6.547.660.327)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>58.450.751.311</b>	<b>58.625.416.012</b>
231	1. Nguyên giá		59.839.461.277	59.419.461.277
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.388.709.966)	(794.045.265)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>50.826.928.160</b>	<b>49.342.748.969</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	50.826.928.160	49.342.748.969
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>1.800.000.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	1.800.000.000	1.800.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.047.783.286</b>	<b>15.623.394.525</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	15.047.783.286	15.623.394.525
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>580.527.449.278</b>	<b>228.250.403.660</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>464.203.103.559</b>	<b>218.099.079.274</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	898.999.044	4.690.498.739
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	92.283.023.302	167.022.277
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	39.669.222.370	43.557.538.502
314	4. Phải trả người lao động	17	656.376.180	401.303.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.005.068.610	362.297.042
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	888.840.000	888.840.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	89.208.074.053	87.503.129.527
320	8. Vay ngắn hạn	20	239.593.500.000	80.528.450.006
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>116.324.345.719</b>	<b>10.151.324.386</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	9.140.238.000	9.999.450.000
337	2. Phải trả dài hạn khác		83.440.386	151.874.386
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	107.100.667.333	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>722.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>722.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		446.150.150.000	270.398.640.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		446.150.150.000	270.398.640.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		208.757.471.830	134.720.091.964
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		94.167.061.964	94.974.766.844
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.590.409.866	39.745.325.120
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		100.223.938	99.925.088
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>

Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	384.512.017.497	196.414.674.697
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	384.512.017.497	196.414.674.697
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(129.329.348.284)	(74.125.330.549)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		255.182.669.213	122.289.344.148
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		367.341.831	10.075.439
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(21.043.590.244) (21.036.790.244)	(11.120.889.682) (4.260.992.689)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(58.223.293.014)	(37.203.866.647)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(28.509.054.294)	(19.163.192.265)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		147.774.073.492	54.811.470.993
31	11. Thu nhập khác	26	50.377	1.000.121.099
32	12. Chi phí khác	26	(2.882.304.948)	(7.779.261.942)
40	13. Lỗ khác	26	(2.882.254.571)	(6.779.140.843)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.891.818.921	48.032.330.150
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(30.301.110.205)	(8.397.024.671)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		114.590.708.716	39.635.305.479

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		114.590.409.866	39.745.325.120
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		298.850	(110.019.641)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.617	915
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.617	915



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>144.891.818.921</b>	<b>48.032.330.150</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.113.906.853	2.008.654.953
03	Các khoản dự phòng		5.000.000.000	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(277.210.964)	6.848.501.554
06	Chi phí lãi vay		21.036.790.244	4.260.992.689
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>172.765.305.055</b>	<b>61.150.479.346</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(220.569.122.525)	(152.602.540.835)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(280.154.448.633)	66.996.966.054
11	Tăng các khoản phải trả		82.857.360.671	5.455.389.745
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		728.410.691	(13.807.461.537)
14	Tiền lãi vay đã trả		(20.574.018.676)	(4.282.854.472)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(27.509.914.153)	(9.671.353.397)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(292.456.427.570)</b>	<b>(46.761.375.096)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.693.438.281)	(3.825.945.391)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		545.454.546	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		91.116.837	10.075.439
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(134.056.866.898)</b>	<b>(3.815.869.952)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		202.526.720.000	-
34	Tiền thu từ đi vay		420.900.000.000	141.759.915.657
35	Tiền trả nợ gốc vay		(154.734.282.673)	(96.408.546.976)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>468.692.437.327</b>	<b>45.351.368.681</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>42.179.142.859</b>	<b>(5.225.876.367)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>6.956.558.741</b>	<b>12.182.435.108</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký, môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 38 người (ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 36 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2021: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,9%	99,9%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 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 Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 năm sau.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

### 3.1 Tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

#### Hàng tồn kho bất động sản khác

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho bất động sản khác với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.
-------------------------------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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 v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 3.5 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Nhóm 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 các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
------------------------	--------

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong năm 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.

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

#### 3.9 *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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí thuê văn phòng;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định; và
- ▶ Các chi phí khác.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu từ cung cấp dịch vụ sẽ được ghi nhận dựa trên mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định dựa theo khối lượng dịch vụ đã được thực hiện.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Doanh thu cho thuê*

Doanh thu cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu 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.

#### 3.15 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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.

##### *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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 kỳ 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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 thu nhập 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
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.17 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty tạo ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

#### 3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	644.998.919	325.887.999
Tiền gửi ngân hàng	48.490.702.681	6.630.670.742
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

### 5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án An Phú	37.837.254.750	-
Khác	113.207.835	311.472.731
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.566.696.632</b>	<b>9.927.706.778</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.047)

### 5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lasting Capital	54.668.482.780	9.519.848.670
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	52.042.470.366	-
Công ty TNHH C-Media	38.970.217.024	10.372.429.545
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa Ốc SCD	4.399.900.865	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây BĐS World Building	4.333.600.000	-
Công ty TNHH W Axis	-	16.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	-	14.287.361.992
Khác	3.873.528.526	4.486.850.984
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	58.858.870.742	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.747.070.303</b>	<b>68.566.491.191</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.000.000.000)	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam (i)	34.505.005.328	-	201.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	124.247.558.454	(5.000.000.000)	88.802.098.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	27.090.160.454	-	33.471.700.000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	-	27.000.000.000	-
- Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	-	-	-
- Ông Vũ Đình Cường	30.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	49.087.811.936	-	44.213.700.000	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương (iv)	7.789.531.800	-	7.576.375.800	-
Phải thu khác đối tượng cá nhân (v)	139.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.220.168.420	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.350.075.938</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>341.592.173.800</b>	<b>(5.000.000.000)</b>

- (i) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án "Khu đô thị mới An Phú" phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.
- (ii) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án này của Công ty.
- (iii) Khoản tạm ứng cho nhân viên được đảm bảo bằng 1.400.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi một số cá nhân có liên quan theo Thỏa thuận bảo đảm tài sản số 01/2021 ngày 30 tháng 9 năm 2021.
- (iv) Đây là khoản tiền Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương để thực hiện các hạng mục công việc và phát triển Dự án "Khu dân cư Quảng Lăng" tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- (v) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Khoản ủy thác đầu tư này được đảm bảo bằng các hồ sơ đầu tư và các cổ phiếu của các doanh nghiệp dự kiến đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>14.616.234.047</b>	<b>-</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.032.684.094	-	8.239.345.272	-
Hàng hóa bất động sản (*)	356.855.132.981	-	82.246.214.951	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.887.817.075</b>	<b>-</b>	<b>90.485.560.223</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi tiết như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	296.051.588.772	-
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	59.999.469.105	59.999.469.105
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	296.381.313	18.104.737.019
Dự án Phường Nam Lý	-	3.771.956.445
Khác	137.641.409	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>356.855.132.981</b>	<b>82.246.214.951</b>

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	12.121.355	190.643.382
Chi phí trả trước khác	150.846.816	125.124.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>162.968.171</b>	<b>315.767.623</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	13.852.070.490	14.715.017.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	434.802.221	370.882.379
Chi phí sửa chữa	460.527.960	185.194.782
Chi phí trả trước khác	300.382.615	352.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.047.783.286</b>	<b>15.623.394.525</b>

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Đơn vị tính: VND			
	Phương tiện vận tải (*)	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Tăng trong năm	2.789.259.090	-	-	2.789.259.090
Thanh lý	(3.773.300.000)	-	-	(3.773.300.000)
Số cuối năm	5.629.231.818	65.036.364	2.071.922.260	7.766.190.442
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	1.850.054.546	65.036.364	-	1.915.090.910
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Khấu hao trong năm	1.055.113.434	-	464.128.718	1.519.242.152
Thanh lý	(3.166.131.361)	-	-	(3.166.131.361)
Số cuối năm	3.054.875.063	65.036.364	1.780.859.691	4.900.771.118
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025
Số cuối năm	2.574.356.755	-	291.062.569	2.865.419.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	44.922.686.392	14.496.774.885	59.419.461.277
Tăng trong năm	-	420.000.000	420.000.000
Số cuối năm	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	794.045.265	794.045.265
Khấu hao trong năm	-	594.664.701	594.664.701
Số cuối năm	-	1.388.709.966	1.388.709.966
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	44.922.686.392	13.702.729.620	58.625.416.012
Số cuối năm	44.922.686.392	13.528.064.919	58.450.751.311

Nhóm Công ty đang trong quá trình thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty, đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.826.928.160	49.342.748.969
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.826.928.160</b>	<b>49.342.748.969</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan đến việc phát triển Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND						
Số cuối năm			Số đầu năm			
Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	1.800.000.000	-	18%	1.800.000.000	-	
	<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này do cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán và Công ty đang thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đối tượng khác	898.999.044	619.353.739
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	4.071.145.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>898.999.044</b>	<b>4.690.498.739</b>

### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	92.210.764.069	-
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 29)	72.259.233	167.022.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.283.023.302</b>	<b>167.022.277</b>

### 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	10.979.180.571	41.283.052.943	(47.369.276.605)	4.892.956.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.509.914.153	30.301.110.205	(27.509.914.153)	30.301.110.205
Thuế thu nhập cá nhân	12.278.956	561.847.999	(423.454.530)	150.672.425
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.056.164.822	1.680.448.609	(2.412.130.600)	4.324.482.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.557.538.502</b>	<b>73.826.459.756</b>	<b>(77.714.775.888)</b>	<b>39.669.222.370</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay phải trả	590.068.610	127.297.042
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	415.000.000	235.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.005.068.610</b>	<b>362.297.042</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	888.840.000	888.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.840.000</b>	<b>888.840.000</b>

<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.140.238.000	9.999.450.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.140.238.000</b>	<b>9.999.450.000</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (i)	43.796.330.689	62.048.847.084
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (ii)	43.274.038.400	-
Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	-	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital (iii)	-	4.700.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	637.704.964	354.282.443
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.208.074.053</b>	<b>87.503.129.527</b>

(i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc" do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

(ii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam" do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 1 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

Đơn vị tính: VND							
Thuyết minh		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	20.1	80.300.000.000	80.300.000.000	181.400.000.000	(142.360.000.000)	119.340.000.000	119.340.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	20.2	228.450.006	228.450.006	132.399.332.667	(12.374.282.673)	120.253.500.000	120.253.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.528.450.006</b>	<b>80.528.450.006</b>	<b>313.799.332.667</b>	<b>(154.734.282.673)</b>	<b>239.593.500.000</b>	<b>239.593.500.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	20.2	-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239.500.000.000</b>	<b>(132.399.332.667)</b>	<b>107.100.667.333</b>	<b>107.100.667.333</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY** (tiếp theo)

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	30.000.000.000	Kỳ hạn vay 9 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,00%	Quyền sử dụng đất tại một số Thửa đất, tờ bản đồ số 35 tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình của Công ty.
	9.000.000.000	Kỳ hạn vay 9 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	7,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	28.840.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 4 tháng 4 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 05 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	8.600.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 13 tháng 01 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	3.200.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 07 tháng 03 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	3.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 08 tháng 03 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Bản Việt	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 14 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	13,40%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	5.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 28 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9,80%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>119.340.000.000</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY** (tiếp theo)

**20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	120.000.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 26 tháng 4 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	12,50%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 256A, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	41.666.667.333	Kỳ hạn vay 36 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 3 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	10,50%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại Thửa đất (khu đất) số 468, 469, 470, 471 và 472 (Block CL5, 40 lô), tờ bản đồ số 28 tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	37.597.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 5 tháng 8 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,01%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty.
	1.403.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 5 tháng 8 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,70%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	26.687.500.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.354.167.333</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	107.100.667.333			
Vay dài hạn đến hạn trả	120.253.500.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	207.999.970.000	-	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	62.398.670.000	-	(62.398.670.000)	-	-
- Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	39.745.325.120	(110.019.641)	39.635.305.479
Số cuối năm	<u>270.398.640.000</u>	<u>-</u>	<u>134.720.091.964</u>	<u>99.925.088</u>	<u>405.218.657.052</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	270.398.640.000	-	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-	-
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu cho các cổ đồng hiện hữu (**)	135.198.480.000	67.599.240.000	-	-	202.797.720.000
- Giảm khác (**)	-	(271.000.000)	-	-	(271.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	114.590.409.866	298.850	114.590.708.716
Số cuối năm	<u>446.150.150.000</u>	<u>67.328.240.000</u>	<u>208.757.471.830</u>	<u>100.223.938</u>	<u>722.336.085.768</u>

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành 4.055.303 cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chào bán 13.519.848 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu. Công ty cũng phát sinh chi phí phát hành cổ phiếu với số tiền là 271 triệu VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 30 tháng 9 năm 2021	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Hào Hiệp	60.219.710.000	13,50	82.557.790.000	30,53
Ông Nguyễn Anh Tuấn	57.377.270.000	12,86	26.744.000.000	9,89
Công ty TNHH Superfine	41.249.750.000	9,25	-	-
Các cổ đông khác	287.303.420.000	64,40	161.096.850.000	59,58
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>100</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>100</b>

**21.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
Cổ phiếu phổ thông	44.615.015	27.039.864
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
Cổ phiếu phổ thông	44.615.015	27.039.864

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	270.398.640.000	207.999.970.000
Tăng trong năm	175.751.510.000	62.398.670.000
Số cuối năm	446.150.150.000	270.398.640.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>40.553.030.000</b>	<b>62.398.670.000</b>

**21.5 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</b>		
Cổ tức cho năm 2021: 2.000 VND/cổ phiếu	40.553.030.000	-
Cổ tức cho năm 2020: 3.000 VND/cổ phiếu	-	62.398.670.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

### 22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>384.512.017.497</b>	<b>196.414.674.697</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	363.576.133.495	159.919.692.148
Doanh thu môi giới bất động sản	18.810.487.500	34.816.296.182
Doanh thu cho thuê	2.125.396.502	1.678.686.367
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>384.512.017.497</b>	<b>196.414.674.697</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	384.512.017.497	195.971.964.697
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	442.710.000

### 22.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	2.010.851.048	1.814.273.578
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	762.568.867	615.873.342

## 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Giá vốn môi giới bất động sản	6.116.042.045	4.132.080.434
Giá vốn dịch vụ cho thuê	778.506.103	615.873.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.329.348.284</b>	<b>74.125.330.549</b>

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ mất quyền kiểm soát tại công ty con	-	6.858.576.993
Chi phí lãi vay	21.036.790.244	4.260.992.689
Chi phí khác	6.800.000	1.320.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.043.590.244</b>	<b>11.120.889.682</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.031.519.504	36.292.865.509
Chi phí bằng tiền khác	191.773.510	911.001.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.223.293.014</b>	<b>37.203.866.647</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	10.845.808.872	9.861.414.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.285.002.493	2.965.570.576
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.423.718.383	1.445.778.601
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	5.954.524.546	4.890.428.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.509.054.294</b>	<b>19.163.192.265</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	-	-
Thu nhập khác	50.377	1.000.121.099
	<b>50.377</b>	<b>1.000.121.099</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	1.028.588.071	3.841.233.786
Các khoản phạt	1.530.251.291	3.937.405.728
Chi phí khác	323.465.586	622.428
	<b>2.882.304.948</b>	<b>7.779.261.942</b>
<b>LỖ THUẬN KHÁC</b>	<b>(2.882.254.571)</b>	<b>(6.779.140.843)</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Chi phí nhân công	10.845.808.872	10.212.817.797
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.113.906.853	2.008.654.953
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.842.551.226	43.188.965.674
Chi phí khác	1.617.967.327	5.704.574.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.855.034.414</b>	<b>130.492.389.461</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.301.110.205	8.397.024.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.891.818.921	48.032.330.150
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	28.978.363.784	9.606.466.030
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ khác	322.746.421	797.913.969
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.000.000.000	-
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	-	1.591.369.530
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp	-	(3.598.724.858)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Protech	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc Công ty/Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty Primo
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Primo
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Công ty
Ông Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng Công ty
Bà Lê Thị Trinh	Kế toán trưởng Công ty Primo

Ngoài những khoản đảm bảo của các cá nhân có liên quan như trình bày trong các thuyết minh nêu trên, những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	48.651.532	450.000.000
		Hoàn ứng	48.651.532	450.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Thu hộ	-	3.435.700.000
		Tạm ứng	109.570.940	300.000.000
		Hoàn ứng	109.570.940	300.000.000
		Nhận góp vốn	-	-
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	9.570.940	600.000.000
		Hoàn ứng	-	600.000.000
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí môi giới	17.266.960.508	13.010.036.001
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	442.710.000
		Trả trước tiền thuê văn phòng	-	10.888.290.000
		Cho vay	130.000.000.000	-
		Nhận cọc môi giới	1.500.000.000	-
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	75.000.000.000	-
		Nhận hoàn lại ứng trước môi giới	27.000.000.000	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Nhóm Công ty mua và bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (30 tháng 9 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay (*)	130.000.000.000	-
			<b>130.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	-	4.071.145.000
				<b>4.071.145.000</b>
<b>Người mua trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay	72.259.233	167.022.277
			<b>72.259.233</b>	<b>167.022.277</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	888.840.000	888.840.000
			<b>888.840.000</b>	<b>888.840.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	1.500.000.000	-
			<b>1.500.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	9.140.238.000	9.999.450.000
			<b>9.140.238.000</b>	<b>9.999.450.000</b>

(\*) Khoản cho vay Công ty Protech theo hợp đồng cho vay tín chấp số 239/2022/HĐCV ngày 23 tháng 9 năm 2022, với thời hạn vay 12 tháng và lãi suất 13,5%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ ("KTNB"):

		Đơn vị tính: VND	
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	735.000.000	680.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	862.000.000	714.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	966.479.700	907.304.400
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	775.000.000	680.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban KTNB	185.150.000	63.800.000
Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban KTNB	-	238.636.364
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.583.629.700</b>	<b>3.343.740.764</b>

**30. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm		741.654.660	947.828.287
Từ 1 - 5 năm		379.090.892	322.435.880
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.120.745.552</b>	<b>1.270.264.167</b>

***Cam kết đi thuê hoạt động***

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

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm		16.998.456.994	16.998.456.994
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>16.998.456.994</b>	<b>16.998.456.994</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	114.590.409.866	39.745.325.120
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>114.590.409.866</b>	<b>39.745.325.120</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	43.781.555	43.458.312
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)</b>	<b>43.781.555</b>	<b>43.458.312</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	2.617	915
Lãi suy giảm	2.617	915

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 đã được điều chỉnh lại do việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chào bán thêm cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2021/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

