

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 - 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 11 - 38 |

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 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là 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 giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022

Số tham chiếu: 61581028/22965688/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 5 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

118
CÓN
TN
&
HỆT
H NI
LÀ I
HỆM

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 |
|------------|----------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 755.232.253.889 | 505.874.930.181 |
| 110 | I. Tiền | 4 | 10.179.193.739 | 6.956.558.741 |
| 111 | 1. Tiền | | 10.179.193.739 | 6.956.558.741 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 432.852.738.820 | 405.470.137.722 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.1 | 48.619.381.608 | 9.927.706.778 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5.2 | 86.943.230.671 | 68.566.491.191 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6 | 6.000.000.000 | - |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 305.906.360.588 | 341.592.173.800 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 5.1, 7 | (14.616.234.047) | (14.616.234.047) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 9 | 301.654.079.520 | 90.485.560.223 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 301.654.079.520 | 90.485.560.223 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.546.241.810 | 2.962.673.495 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 304.555.095 | 315.767.623 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 16 | 10.241.686.715 | 2.646.905.872 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 128.610.633.615 | 127.594.130.531 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 2.741.983.978 | 2.202.571.025 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 2.741.983.978 | 2.202.571.025 |
| 222 | Nguyên giá | | 10.131.085.897 | 8.750.231.352 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (7.389.101.919) | (6.547.660.327) |
| 230 | II. Bất động sản đầu tư | 11 | 58.801.447.131 | 58.625.416.012 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 59.839.461.277 | 59.419.461.277 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (1.038.014.146) | (794.045.265) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | | 49.352.121.860 | 49.342.748.969 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 49.352.121.860 | 49.342.748.969 |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 251 | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 13 | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 15.915.080.646 | 15.623.394.525 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 15.915.080.646 | 15.623.394.525 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 883.842.887.504 | 633.469.060.712 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 |
|------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 421.561.512.972 | 228.250.403.660 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 378.505.844.586 | 218.099.079.274 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 32.100.922.516 | 4.690.498.739 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | 134.629.234 | 167.022.277 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 51.424.344.547 | 43.557.538.502 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 620.080.498 | 401.303.181 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | | 618.338.888 | 362.297.042 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 17 | 888.840.000 | 888.840.000 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 138.252.688.903 | 87.503.129.527 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 19 | 154.466.000.000 | 80.528.450.006 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 43.055.668.386 | 10.151.324.386 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 17 | 9.569.844.000 | 9.999.450.000 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | | 151.824.386 | 151.874.386 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 19 | 33.334.000.000 | - |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 462.281.374.532 | 405.218.657.052 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 20 | 462.281.374.532 | 405.218.657.052 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 270.398.640.000 | 270.398.640.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 270.398.640.000 | 270.398.640.000 |
| 421 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 191.782.620.042 | 134.720.091.964 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | 134.720.091.964 | 94.974.766.844 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước | | 57.062.528.078 | 39.745.325.120 |
| 429 | 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 100.114.490 | 99.925.088 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 883.842.887.584 | 633.469.060.712 |



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|----------|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 168.157.063.734 | 66.510.612.379 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 21 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 168.157.063.734 | 66.510.612.379 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 22 | (39.348.380.751) | (21.881.621.313) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 128.808.682.983 | 44.628.991.066 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | | 52.137.217 | 1.426.282 |
| 22 23 | 7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | (4.440.873.634) (4.440.873.634) | (8.432.565.995) (1.573.989.002) |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 24 | (40.346.867.295) | (17.276.265.307) |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | (10.256.923.969) | (11.039.005.987) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 73.816.155.302 | 7.882.580.059 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 50.377 | 1.000.121.099 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 25 | (2.108.589.538) | (3.536.621.741) |
| 40 | 13. Lỗ khác | | (2.108.539.161) | (2.536.500.642) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 71.707.616.141 | 5.346.079.417 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | (14.644.898.661) | (2.996.766.463) |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | - | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 57.062.717.480 | 2.349.312.954 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 61 | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 57.062.528.078 | 2.459.316.434 |
| 62 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 189.402 | (110.003.480) |
| 70 | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 30 | 1.835 | 79 |
| 71 | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 30 | 1.835 | 79 |



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 71.707.616.141 | 5.346.079.417 |
| | <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 | | 1.085.410.473 | 1.024.650.372 |
| 05 | (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (52.137.217) | 6.857.150.710 |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 4.440.873.634 | 1.573.989.002 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 77.181.763.031 | 14.801.869.501 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (28.864.915.577) | (33.050.472.513) |
| 10 | (Tăng)/giảm hàng tồn kho | | (211.168.519.297) | 21.178.405.947 |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 83.193.805.809 | 4.648.538.046 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (280.473.593) | (13.789.113.384) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (4.119.831.788) | (1.435.401.776) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 16 | (12.120.186.998) | (1.259.253.606) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (96.178.358.413) | (8.905.427.785) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | | (1.922.693.800) | (3.825.945.391) |
| 23 | Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (6.000.000.000) | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 52.137.217 | 1.426.283 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (7.870.556.583) | (3.824.519.108) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 149.900.000.000 | 37.959.915.657 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (42.628.450.006) | (34.784.975.524) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 107.271.549.994 | 3.174.940.133 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 3.222.634.998 | (9.555.006.760) |
| 60 | Tiền đầu kỳ | | 6.956.558.741 | 12.182.435.108 |
| 70 | Tiền cuối kỳ | 5 | 10.479.193.739 | 2.627.428.348 |



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real 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 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ 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.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 37 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 36 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 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:

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i> | <i>Tỷ lệ lợi ích</i> | <i>Tỷ lệ biểu quyết</i> | <i>Địa chỉ trụ sở chính</i> | <i>Hoạt động chính trong kỳ</i> |
|------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Công ty Primo") | 99,9% | 99,9% | Số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. | Kinh doanh bất động sản. |

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 giữa niên độ 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 niên độ 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.

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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.8 *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 |

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 kỳ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 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 (tiếp theo)

- ▶ 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.

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 giữa niên độ.

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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

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:

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 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 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 giữa niên độ 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.

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

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 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 giữa niên độ.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 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)

- ▶ 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 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 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 cần phải 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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Tiền mặt | 908.884.094 | 325.887.999 |
| Tiền gửi ngân hàng | 9.270.309.645 | 6.630.670.742 |
| TỔNG CỘNG | 10.179.193.739 | 6.956.558.741 |

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Khách hàng dự án biển Dương Ngọc | 29.614.676.297 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA | 9.616.234.047 | 9.616.234.047 |
| Khách hàng dự án biển An Phú | 9.174.987.500 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 213.483.764 | 311.472.731 |
| TỔNG CỘNG | 48.619.381.608 | 9.927.706.778 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (9.616.234.047) | (9.616.234.047) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 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 (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Công ty Cổ phần Lasting Capital | 20.046.651.609 | 9.519.848.670 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn | 13.600.000.000 | 13.600.000.000 |
| Công ty TNHH C-Media | 13.570.224.665 | 10.372.429.545 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung | 10.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH W Axis | 9.880.000.000 | 16.300.000.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T | - | 14.287.361.992 |
| Khác | 1.846.354.397 | 4.486.850.984 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 18.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 86.943.230.671 | 68.566.491.191 |

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đây là khoản tiền cho ông Ngô Huỳnh Minh Uy vay có kỳ hạn gốc là 6 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm. Tài sản đảm bảo của ông Uy cho khoản này là 200.000 cổ phiếu của ông Uy tại Công ty.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | |
| | <i>Số dư</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Số dư</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam (i) | 73.162.874.788 | - | 201.000.000.000 | - |
| Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii) | 166.132.598.000 | (5.000.000.000) | 88.802.098.000 | (5.000.000.000) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Quảng – Quảng Nam | 30.802.200.000 | - | 33.471.700.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Lasting Capital | 27.000.000.000 | - | 27.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Hoàng Tiên | 23.330.398.000 | - | 23.330.398.000 | - |
| - Ông Lưu Thái Hải | 50.000.000.000 | - | - | - |
| - 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) | 58.898.700.000 | - | 44.213.700.000 | - |
| Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương (iv) | 7.681.187.800 | - | 7.576.375.800 | - |
| Phải thu khác | 31.000.000 | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | 305.906.360.588 | (5.000.000.000) | 341.592.173.800 | (5.000.000.000) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 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.

Các khoản đặt cọc cho Ông Lưu Thái Hải và Ông Vũ Đình Cường được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc quyền sở hữu bởi các cá nhân này.
- (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.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | 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 | - |
| TỔNG CỘNG | 14.616.234.047 | - | 14.616.234.047 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 12.977.598.009 | - | 8.239.345.272 | - |
| Hàng hóa bất động sản (*) | 288.676.481.511 | - | 82.246.214.951 | - |
| TỔNG CỘNG | 301.654.079.520 | - | 90.485.560.223 | - |

(*) 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

| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Dự án Khu dân cư An Phú (*) | 228.010.578.711 | - |
| Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh | 59.999.469.105 | 59.999.469.105 |
| 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 |
| Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung | 370.052.382 | 370.052.382 |
| TỔNG CỘNG | 288.676.481.511 | 82.246.214.951 |

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ với giá trị ghi sổ là 63 tỷ VND 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 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

| | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 6.613.272.728 | 65.036.364 | 2.071.922.260 | 8.750.231.352 |
| - Mua trong năm | 1.380.854.545 | - | - | 1.380.854.545 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | 7.994.127.273 | 65.036.364 | 2.071.922.260 | 10.131.085.897 |
| <i>Trong đó</i> | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | 768.309.091 | 65.036.364 | - | 833.345.455 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 5.165.892.990 | 65.036.364 | 1.316.730.973 | 6.547.660.327 |
| - Khấu hao trong kỳ | 609.794.495 | - | 231.647.097 | 841.441.592 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | 5.775.687.485 | 65.036.364 | 1.548.378.070 | 7.389.101.919 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 1.447.379.738 | - | 755.191.287 | 2.202.571.025 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | 2.218.439.788 | - | 523.544.190 | 2.741.983.978 |

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 44.922.686.392 | 14.496.774.885 | 59.419.461.277 |
| Tăng trong kỳ | - | 420.000.000 | 420.000.000 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | 44.922.686.392 | 14.916.774.885 | 59.839.461.277 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | - | 794.045.265 | 794.045.265 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 243.968.881 | 243.968.881 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | - | 1.038.014.146 | 1.038.014.146 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 44.922.686.392 | 13.702.729.620 | 58.625.416.012 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | 44.922.686.392 | 13.878.760.739 | 58.801.447.131 |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*) | 49.352.121.860 | 49.342.748.969 |
| TỔNG CỘNG | 49.352.121.860 | 49.342.748.969 |

(*) Chủ yếu bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | | | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | | |
| | <i>Tỷ lệ sở hữu</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech") | 18% | 1.800.000.000 | - | 18% | 1.800.000.000 | - |
| | | 1.800.000.000 | - | | 1.800.000.000 | - |

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Chi phí thuê văn phòng | 14.284.726.046 | 14.715.017.364 |
| Chi phí sửa chữa | 479.523.857 | 370.882.379 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 785.316.090 | 185.194.782 |
| Chi phí khác | 365.514.653 | 352.300.000 |
| TỔNG CỘNG | 15.915.080.646 | 15.623.394.525 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam | 30.000.000.000 | - |
| Phải trả đối tượng khác | 432.742.971 | 619.353.739 |
| Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 1.668.179.545 | 4.071.145.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>32.100.922.516</u> | <u>4.690.498.739</u> |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | <i>Số phải nộp trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp/bù trừ trong kỳ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 10.979.180.571 | 16.023.685.778 | (12.259.158.793) | 14.743.707.556 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 27.509.914.153 | 14.644.898.661 | (12.120.186.998) | 30.034.625.816 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 12.278.956 | 218.343.072 | (102.656.738) | 127.965.290 |
| Thuế khác | 5.056.164.822 | 1.540.949.775 | (79.068.712) | 6.518.045.885 |
| TỔNG CỘNG | <u>43.557.538.502</u> | <u>32.427.877.286</u> | <u>(24.561.071.241)</u> | <u>51.424.344.547</u> |

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, Nhóm Công ty đang ghi nhận tổng phải trả Ngân sách Nhà nước với số tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là 17 tỷ VND, trong đó, số tiền phạt và phạt chậm nộp ước tính là 5,8 tỷ VND.

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | <i>Số phát sinh trong kỳ</i> | <i>Số đã bù trừ trong kỳ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 2.646.905.872 | 19.714.341.478 | (12.119.560.635) | 10.241.686.715 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.646.905.872</u> | <u>19.714.341.478</u> | <u>(12.119.560.635)</u> | <u>10.241.686.715</u> |

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 888.840.000 | 888.840.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>888.840.000</u> | <u>888.840.000</u> |
| Dài hạn | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 9.569.844.000 | 9.999.450.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>9.569.844.000</u> | <u>9.999.450.000</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Khách hàng Dự án An Phú (i) | 80.174.950.000 | - |
| Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc (ii) | 56.191.560.939 | 62.048.847.084 |
| Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh | - | 20.400.000.000 |
| Công ty Cổ phần Lasting Capital | - | 4.700.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 386.177.964 | 354.282.443 |
| Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 1.500.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 138.252.688.903 | 87.503.129.527 |

- (i) 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.
- (ii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để 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 UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

Đơn vị tính: VND

| <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> | | <i>Số phát sinh trong kỳ</i> | | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | | |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | <i>Số có khả năng</i> | | <i>Tăng</i> | <i>Giảm</i> | <i>Số có khả năng</i> | | |
| | <i>Giá trị</i> | <i>trả nợ</i> | | | <i>Giá trị</i> | <i>trả nợ</i> | |
| Vay ngắn hạn | | | | | | | |
| Vay ngân hàng | 19.1 | 80.300.000.000 | 80.300.000.000 | 99.900.000.000 | (42.400.000.000) | 137.800.000.000 | 137.800.000.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 19.2 | 228.450.006 | 228.450.006 | 16.666.000.000 | (228.450.006) | 16.666.000.000 | 16.666.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 80.528.450.006 | 80.528.450.006 | 116.566.000.000 | (42.628.450.006) | 154.466.000.000 | 154.466.000.000 |
| Vay dài hạn | | | | | | | |
| Vay ngân hàng | 19.2 | - | - | 50.000.000.000 | (16.666.000.000) | 33.334.000.000 | 33.334.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | - | - | 50.000.000.000 | (16.666.000.000) | 33.334.000.000 | 33.334.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

| <i>Ngân hàng</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022 VND</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á | 38.000.000.000 | Kỳ hạn vay 6 tháng tính từ ngày 30 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng. | 9,1%- 10,1% | Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 147, tờ bản đồ 19, số 320 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty Primo, công ty con của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 26.100.000.000 | Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày 25 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả khi đáo hạn. | 8,54% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam | 13.000.000.000 | Kỳ hạn vay 6 tháng tính từ ngày 2 tháng 11 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng. | 9,2% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | 4.700.000.000 | Kỳ hạn vay 12 tháng tính từ ngày 29 tháng 6 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng. | 8,0% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP An Bình | 30.000.000.000 | Kỳ hạn vay 9 tháng tính từ ngày 10 tháng 3 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng. | 9% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP An Bình | 10.000.000.000 | Kỳ hạn vay 9 tháng tính từ ngày 16 tháng 2 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng. | 7,5% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng Bản Việt | 8.000.000.000 | Kỳ hạn vay 6 tháng tính từ ngày 18 tháng 1 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng. | 9,4% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 8.000.000.000 | Kỳ hạn vay 9 tháng tính từ ngày 7 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng. | 10,5% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| TỔNG CỘNG | 137.800.000.000 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

| <i>Ngân hàng</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022 (VND)</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 50.000.000.000 | Kỳ hạn vay tối đa 36 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay. Gốc vay được trả 6 tháng/lần hoặc 3 tháng/lần theo quy định trên các phụ lục hợp đồng vay. Lãi vay được trả hàng tháng. | 10,5% | Một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ thuộc sở hữu của Công ty. |
| TỔNG CỘNG | <u>50.000.000.000</u> | | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | 33.334.000.000 | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | 16.666.000.000 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 | | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2020 | 207.999.970.000 | 157.373.436.844 | 1.172.008.839 | 366.545.415.683 |
| - Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thường | 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 kỳ | - | 2.459.316.434 | (110.003.480) | 2.349.312.954 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2021 | <u>270.398.640.000</u> | <u>97.434.083.278</u> | <u>99.941.249</u> | <u>367.932.664.527</u> |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | | | | |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | 270.398.640.000 | 134.720.091.964 | 99.925.088 | 405.218.657.052 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | 57.062.528.078 | 189.402 | 57.062.717.480 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | <u>270.398.640.000</u> | <u>191.782.620.042</u> | <u>100.114.490</u> | <u>462.281.374.532</u> |

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 | |
|------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | Vốn góp (VND) | Tỷ lệ (%) | Vốn góp (VND) | Tỷ lệ (%) |
| Ông Nguyễn Hào Hiệp | 42.557.660.000 | 15,74 | 82.557.790.000 | 30,53 |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | 29.744.000.000 | 11,00 | 26.744.000.000 | 9,89 |
| Công ty TNHH Superfine | 25.000.000.000 | 9,25 | - | - |
| Các cổ đông khác | 173.096.980.000 | 64,02 | 161.096.850.000 | 59,58 |
| TỔNG CỘNG | 270.398.640.000 | 100 | 270.398.640.000 | 100 |

20.3 Cổ phiếu

| | Số lượng | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Ngày 30 tháng 9 năm 2021 |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 27.039.864 | 27.039.864 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng | 27.039.864 | 27.039.864 |
| Cổ phiếu phổ thông | 27.039.864 | 27.039.864 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 27.039.864 | 27.039.864 |
| Cổ phiếu phổ thông | 27.039.864 | 27.039.864 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Vốn cổ phần đã phát hành | | |
| Số đầu kỳ | 270.398.640.000 | 207.999.970.000 |
| Tăng trong kỳ | - | 62.398.670.000 |
| Số cuối kỳ | 270.398.640.000 | 270.398.640.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | 62.398.670.000 |

20.5 Cổ tức

| | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Cổ tức đã công bố trong kỳ | | |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | | |
| Cổ tức cho năm 2020: 3.000 VND/cổ phiếu | - | 62.398.670.000 |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 | | |
| Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2021: 14,999 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu | 40.559.460.000 | - |

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
| Tổng doanh thu | 168.157.063.734 | 66.510.612.379 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 160.211.836.463 | 61.593.882.229 |
| Doanh thu môi giới bất động sản | 6.906.951.136 | 4.195.395.455 |
| Doanh thu cho thuê | 1.038.276.135 | 721.334.695 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

21.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê văn phòng

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư | 1.038.276.135 | 721.334.695 |
| Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư | 318.365.744 | 272.175.841 |

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 32.913.972.962 | 21.178.405.947 |
| Giá vốn môi giới bất động sản | 6.116.042.045 | 431.039.525 |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê | 318.365.744 | 272.175.841 |
| TỔNG CỘNG | <u>39.348.380.751</u> | <u>21.881.621.313</u> |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Lỗ từ thoái vốn tại công ty con | - | 6.858.576.993 |
| Chi phí lãi vay | 4.440.873.634 | 1.573.989.002 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.440.873.634</u> | <u>8.432.565.995</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 40.273.405.174 | 16.679.766.564 |
| Chi phí bằng tiền khác | 73.462.121 | 596.498.743 |
| TỔNG CỘNG | 40.346.867.295 | 17.276.265.307 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân công | 5.412.534.426 | 5.581.670.670 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.709.551.731 | 1.794.058.078 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 776.749.306 | 754.130.146 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.358.088.506 | 2.909.147.093 |
| TỔNG CỘNG | 10.256.923.969 | 11.039.005.987 |

25. CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Các khoản phạt | 1.511.036.660 | 1.680.905.249 |
| Chi phí khác | 597.552.878 | 1.855.716.492 |
| TỔNG CỘNG | 2.108.589.538 | 3.536.621.741 |

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Chi phí phát triển bất động sản | 32.913.972.962 | 21.178.405.947 |
| Chi phí nhân công | 5.412.534.426 | 5.933.073.834 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 1.085.410.473 | 1.024.650.372 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 52.895.711.314 | 18.603.500.146 |
| Chi phí khác | 2.382.795.577 | 3.457.262.308 |
| TỔNG CỘNG | 94.690.424.752 | 50.196.892.607 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 14.644.898.661 | 2.996.766.463 |
| TỔNG CỘNG | 14.644.898.661 | 2.996.766.463 |

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:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 71.707.616.141 | 5.346.079.417 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 14.341.523.228 | 1.069.215.883 |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i> | | |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ | 303.375.433 | 336.181.050 |
| Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất | - | 1.591.369.530 |
| Chi phí thuế TNDN | 14.644.898.661 | 2.996.766.463 |

27.2 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Chi phí môi giới | 7.784.221.590 | 2.547.221.400 |
| | | Trả trước phí dịch vụ môi giới | 18.000.000.000 | - |
| | | Nhận đặt cọc | 1.500.000.000 | - |

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

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 31 tháng 3 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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 Công ty (31 tháng 3 năm 2021: 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.

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

| | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Phí dịch vụ môi giới | 18.000.000.000 | - |
| | | | 18.000.000.000 | - |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Phí dịch vụ môi giới | 1.668.179.545 | 4.071.145.000 |
| | | | 1.668.179.545 | 4.071.145.000 |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Cho thuê văn phòng | 888.840.000 | 888.840.000 |
| | | | 888.840.000 | 888.840.000 |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh số 17)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Cho thuê văn phòng | 9.569.844.000 | 9.999.450.000 |
| | | | 9.569.844.000 | 9.999.450.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|---------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18) | | | | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Bên liên quan khác | Nhận đặt cọc (*) | 1.500.000.000 | - |
| | | | 1.500.000.000 | 26.450.000.000 |

(*) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Protech để đặt cọc cho các căn hộ của dự án Khu đô thị An Phú.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

| <i>Tên</i> | <i>Chức vụ</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i> |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| | | | |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | Chủ tịch | 365.000.000 | 380.000.000 |
| Ông Hà Thân Thúc Luân | Tổng Giám Đốc | 432.000.000 | 380.000.000 |
| Ông Nguyễn Thế Trung | Phó Tổng Giám Đốc | 487.817.700 | 508.317.000 |
| Bà Phan Thị Cẩm Thanh | Thành viên | 365.000.000 | 380.000.000 |
| Ông Thân Hà Nhất Thống | Thành viên | 30.000.000 | 30.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 1.679.817.700 | 1.678.317.000 |

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê tài sản

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

Đơn vị tính: VND

| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Đến 1 năm | 1.674.077.379 | 947.828.287 |
| Từ 1 - 5 năm | 4.107.734.429 | 322.435.880 |
| Trên 5 năm | 7.777.350.000 | 322.435.880 |
| TỔNG CỘNG | 13.559.161.808 | 1.270.264.167 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết đi thuê tài sản

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i> |
| Đến 1 năm | 17.020.456.994 | 16.998.456.994 |
| TỔNG CỘNG | 17.020.456.994 | 16.998.456.994 |

30. 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 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:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 (Trình bày lại)</i> |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 57.062.528.078 | 2.459.316.434 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 57.062.528.078 | 2.459.316.434 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 31.095.573 | 31.095.573 |
| Ảnh hưởng suy giảm | - | - |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng) | 31.095.573 | 31.095.573 |
| Lãi trên cổ phiếu | | |
| <i>Lãi cơ bản</i> | 1.835 | 79 |
| <i>Lãi suy giảm</i> | 1.835 | 79 |

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh để phản ánh ảnh hưởng của số lượng cổ phiếu thưởng được phát hành sau kỳ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-HĐQT-FIR ngày 29 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm với tỷ lệ 2:1 (cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu được hưởng 02 quyền, 02 quyền được mua 01 cổ phiếu mới) và trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu tỷ lệ 100:14.999. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm lô cổ phiếu và trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 5 năm 2022