

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022



## 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 35

# 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đề ngày 30 tháng 5 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được đầy đủ thông tin về 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 Công ty và công ty con.

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

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 5 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.

NS  
VI  
CHI  
H  
K



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>718.567.159.528</b>	<b>468.684.310.563</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>9.791.835.720</b>	<b>6.478.534.710</b>
111	1. Tiền		9.791.835.720	6.478.534.710
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>399.197.255.056</b>	<b>371.424.424.991</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	48.543.897.844	9.881.994.047
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	86.363.230.671	61.566.491.191
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	278.906.360.588	314.592.173.800
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 7	(14.616.234.047)	(14.616.234.047)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>301.654.079.520</b>	<b>90.485.560.223</b>
141	1. Hàng tồn kho		301.654.079.520	90.485.560.223
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.923.989.232</b>	<b>295.790.639</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		294.852.806	295.790.639
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	7.629.136.426	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>180.629.513.830</b>	<b>179.747.428.843</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.741.983.978</b>	<b>2.202.571.025</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	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)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>3.714.486.465</b>	<b>3.738.555.524</b>
231	1. Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(91.060.084)	(66.991.025)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>49.352.121.860</b>	<b>49.342.748.969</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	49.352.121.860	49.342.748.969
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>109.100.000.000</b>	<b>109.100.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		107.300.000.000	107.300.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	1.800.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.720.921.527</b>	<b>15.363.553.325</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	15.720.921.527	15.363.553.325
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>899.196.673.358</b>	<b>648.431.739.406</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>437.136.221.755</b>	<b>243.244.603.667</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>403.802.221.755</b>	<b>243.244.603.667</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	32.092.022.516	4.559.557.899
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	51.334.582.429	43.515.126.788
314	3. Phải trả người lao động		594.506.019	376.473.284
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		618.338.888	312.297.042
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	164.696.771.903	113.952.698.648
320	6. Vay ngắn hạn	17	154.466.000.000	80.528.450.006
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>33.334.000.000</b>	-
338	1. Vay dài hạn	17	33.334.000.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>462.060.451.603</b>	<b>405.187.135.739</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>462.060.451.603</b>	<b>405.187.135.739</b>
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		191.661.811.603	134.788.495.739
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		134.788.495.739	87.003.767.598
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		56.873.315.864	47.784.728.141
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>899.196.673.358</b>	<b>648.431.739.406</b>



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 RIÊNG 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	19	167.244.242.145	65.898.368.594
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	167.244.242.145	65.898.368.594
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(39.070.021.302)	(21.293.276.652)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		128.174.220.843	44.605.091.942
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		52.031.003	1.287.539
22	7. Chi phí tài chính	21	(4.440.873.634)	(1.573.989.002)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.440.873.634)	(1.573.989.002)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(40.346.867.295)	(17.276.265.307)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(9.859.057.258)	(10.072.747.203)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.579.453.659	15.683.377.969
31	11. Thu nhập khác		-	1.000.120.001
32	12. Chi phí khác	23	(2.108.589.538)	(3.235.355.669)
40	13. Lỗ khác		(2.108.589.538)	(2.235.235.668)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.470.864.121	13.448.142.301
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(14.597.548.257)	(2.965.567.130)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		56.873.315.864	10.482.575.171

  
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 RIÊNG 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>71.470.864.121</b>	<b>13.448.142.301</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		865.510.651	826.571.106
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(52.031.003)	(1.287.539)
06	Chi phí lãi vay		4.440.873.634	1.573.989.002
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>76.725.217.403</b>	<b>15.847.414.870</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(35.289.500.127)	(31.600.321.545)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(211.168.519.297)	21.178.405.947
11	Tăng các khoản phải trả		83.821.664.989	2.275.566.839
12	Tăng chi phí trả trước		(356.430.369)	(13.853.793.390)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.119.831.788)	(1.435.401.776)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.120.186.998)	(1.238.847.683)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(102.507.586.187)</b>	<b>(8.826.976.738)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.502.693.800)	(46.935.391)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(3.500.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		52.031.003	1.287.539
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.450.662.797)</b>	<b>(3.545.647.852)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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		3.313.301.010	(9.197.684.457)
60	Tiền đầu kỳ		6.478.534.710	11.343.456.451
70	Tiền cuối kỳ	4	9.791.835.720	2.145.771.994

  
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 RIÊNG 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 34 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 35 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 đề ngày 30 tháng 5 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được đầy đủ thông tin về 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 Công ty và công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

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

### 3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho bất động sản khác*

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 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là 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 riêng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 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, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ:

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 riêng 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 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 các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 riêng 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 RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế 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
- ▶ 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 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.17 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**4. TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
Tiền mặt	547.852.147	288.348.771
Tiền gửi ngân hàng	9.243.983.573	6.190.185.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.791.835.720</b>	<b>6.478.534.710</b>

**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	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
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 An Phú	9.174.987.500	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	138.000.000	265.760.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.543.897.844</b>	<b>9.881.994.047</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.047)

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
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	9.300.000.000	9.300.000.000
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 ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	18.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.363.230.671</b>	<b>61.566.491.191</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022		Ngày 30 tháng 9 năm 2021	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
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)	139.132.598.000	(5.000.000.000)	61.802.098.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	30.802.200.000		33.471.700.000	-
- 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	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	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	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>278.906.360.588</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>314.592.173.800</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 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 đã 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.

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

**7. 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>14.616.234.047</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022		Ngày 30 tháng 9 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>301.654.079.520</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*

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>288.676.481.511</b>	<b>82.246.214.951</b>

(\*) 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 17.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**9. 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>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
- Mua trong kỳ	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>				
Đã khấu hao hết	768.309.091	65.036.364	-	833.345.455
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
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
<b>Giá trị còn lại:</b>				
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

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	66.991.025	66.991.025
Khấu hao trong kỳ	-	24.069.059	24.069.059
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	-	91.060.084	91.060.084
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	2.362.327.119	1.376.228.405	3.738.555.524
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	2.362.327.119	1.352.159.346	3.714.486.465

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 RIÊNG (tiếp theo)

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

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.352.121.860</b>	<b>49.342.748.969</b>

(\*) 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.

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND					
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022			Ngày 30 tháng 9 năm 2021		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty Primo	99,9%	107.300.000.000	-	99,9%	107.300.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	18%	1.800.000.000	-	18%	1.800.000.000	-
		<b>109.100.000.000</b>	<b>-</b>		<b>109.100.000.000</b>	<b>-</b>

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các 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 các khoản đầu tư này.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
Chi phí thuê văn phòng	14.284.726.046	14.715.017.364
Chi phí sửa chữa	479.523.857	185.194.782
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	591.156.971	111.041.179
Chi phí trả trước khác	365.514.653	352.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.720.921.527</b>	<b>15.363.553.325</b>



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

**14. 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	423.842.971	488.412.899
Phải trả cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 26)</i>	<u>1.668.179.545</u>	<u>4.071.145.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.092.022.516</u></b>	<b><u>4.559.557.899</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ 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>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	10.979.180.571	15.975.925.746	(12.211.398.761)	14.743.707.556
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.468.343.671	14.597.548.257	(12.120.186.998)	29.945.704.930
Thuế thu nhập cá nhân	11.437.724	218.343.072	(102.656.738)	127.124.058
Khác	<u>5.056.164.822</u>	<u>1.540.949.775</u>	<u>(79.068.712)</u>	<u>6.518.045.885</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.515.126.788</u></b>	<b><u>32.332.766.850</u></b>	<b><u>(24.513.311.209)</u></b>	<b><u>51.334.582.429</u></b>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, 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 bù trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	19.700.937.029	(12.071.800.603)	7.629.136.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b><u>19.700.937.029</u></b>	<b><u>(12.071.800.603)</u></b>	<b><u>7.629.136.426</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**16. 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 khác	380.260.964	353.851.564
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>27.950.000.000</u>	<u>26.450.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.696.771.903</u></b>	<b><u>113.952.698.648</u></b>

- (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 Ủy ban nhân dân 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. 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>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	17.1	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	17.2	228.450.006	228.450.006	16.666.000.000	(228.450.006)	16.666.000.000	16.666.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.528.450.006</b>	<b>80.528.450.006</b>	<b>116.566.000.000</b>	<b>(42.628.450.006)</b>	<b>154.466.000.000</b>	<b>154.466.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	17.2	-	-	50.000.000.000	(16.666.000.000)	33.334.000.000	33.334.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>(16.666.000.000)</b>	<b>33.334.000.000</b>	<b>33.334.000.000</b>

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

**17. VAY** (tiếp theo)

**17.1 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
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	26.100.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Lãi vay trả hàng tháng.	6,8% - 7,2%	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.
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.
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%	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.
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.
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.
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.
Ngân hàng TMCP Phương Đông	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 9 tháng tính từ ngày 7 tháng 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.800.000.000</u></b>			

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

**17. VAY** (tiếp theo)

**17.2 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.000.000.000</u></b>			
<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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 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	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	207.999.970.000	149.402.437.598	357.402.407.598
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thường	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	10.482.575.171	10.482.575.171
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>270.398.640.000</u>	<u>97.486.342.769</u>	<u>367.884.982.769</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	270.398.640.000	134.788.495.739	405.187.135.739
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	56.873.315.864	56.873.315.864
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>270.398.640.000</u>	<u>191.661.811.603</u>	<u>462.060.451.603</u>

**18.2 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	64,01	161.096.850.000	59,58
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>270.398.640.000</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>270.398.640.000</u></b>	<b><u>100</u></b>

**18.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>27.039.864</b>	<b>27.039.864</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>27.039.864</b>	<b>27.039.864</b>
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	27.039.864
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>27.039.864</b>	<b>27.039.864</b>
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**18.4 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
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu kỳ	270.398.640.000	207.999.970.000
Tăng trong kỳ	-	62.398.670.000
Số cuối kỳ	<u>270.398.640.000</u>	<u>270.398.640.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**18.5 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
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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 giữa niên độ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>		
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2021: 14,999 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	40.559.460.000	-

**19. 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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>167.244.242.145</b>	<b>65.898.368.594</b>
<i>Trong đó:</i>		
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	125.454.546	109.090.910
<b>Giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>167.244.242.145</b></u>	<u><b>65.898.368.594</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<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>
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	90.813.273
Giá vốn hoạt động cho thuê	40.006.295	24.057.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>39.070.021.302</u></b>	<b><u>21.293.276.652</u></b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<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 lãi vay	4.440.873.634	1.573.989.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.440.873.634</u></b>	<b><u>1.573.989.002</u></b>

**22. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.346.867.295</u></b>	<b><u>17.276.265.307</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	5.141.786.632	4.776.771.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.693.497.575	1.664.344.805
Chi phí khấu hao tài sản cố định	776.749.306	754.130.146
Chi phí bằng tiền khác	2.247.023.745	2.877.501.028
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.859.057.258</u></b>	<b><u>10.072.747.203</u></b>



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

**23. 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>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt	1.511.036.706	1.379.693.350
Chi phí khác	597.552.832	1.855.662.319
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.108.589.538</b>	<b>3.235.355.669</b>

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, 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>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	32.913.972.962	21.178.405.947
Chi phí nhân công	5.141.786.632	4.776.771.224
Chi phí khấu hao và hao mòn	865.510.651	826.571.106
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.821.197.531	18.434.924.642
Chi phí khác	2.271.730.816	3.425.616.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.014.198.592</b>	<b>48.642.289.162</b>

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

## 25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 25.1 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	14.597.548.257	2.965.567.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.597.548.257</b>	<b>2.965.567.130</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:

	<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	71.470.864.121	13.448.142.301
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	14.294.172.824	2.689.628.460
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	303.375.433	275.938.670
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>14.597.548.257</b>	<b>2.965.567.130</b>

### 25.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	18.000.000.000	-
			<b>18.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)</b>				
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
			<b>1.668.179.545</b>	<b>4.071.145.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)</b>				
Công ty Primo	Công ty con	Nhận đặt cọc (*)	26.450.000.000	26.450.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc (**)	1.500.000.000	-
			<b>27.950.000.000</b>	<b>26.450.000.000</b>

(\*) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Primo để chuyển nhượng một phần một dự án của Công ty.

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

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

**26. 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 và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức 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
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.679.817.700</b>	<b>1.678.317.000</b>

**27. CÁC CAM KẾT**

*Cam kết đi thuê tài sản*

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	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
Đến 1 năm	17.020.456.994	16.998.456.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.020.456.994</b>	<b>16.998.456.994</b>

*Cam kết cho thuê tài sản*

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 cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 30 tháng 9 năm 2021
Đến 1 năm	18.181.818	127.272.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.181.818</b>	<b>127.272.727</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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