

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng năm kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 đề ngày 29 tháng 12 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Thế Trung
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

Số tham chiếu: 0012828197/22965688

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 9 năm 2022

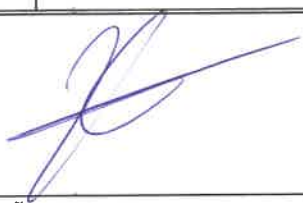
Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.137.219.650.440	468.684.310.563
110	I. Tiền	4	25.358.982.722	6.478.534.710
111	1. Tiền		25.358.982.722	6.478.534.710
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		740.809.882.472	371.424.424.991
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	47.553.488.797	9.881.994.047
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	220.522.551.784	61.566.491.191
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	130.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	362.350.075.938	314.592.173.800
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(19.616.234.047)	(14.616.234.047)
140	III. Hàng tồn kho	8	370.887.817.075	90.485.560.223
141	1. Hàng tồn kho		370.887.817.075	90.485.560.223
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		162.968.171	295.790.639
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	162.968.171	295.790.639
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		181.402.141.855	179.747.428.843
220	I. Tài sản cố định		2.865.419.324	2.202.571.025
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.865.419.324	2.202.571.025
222	Nguyên giá		7.766.190.442	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.900.771.118)	(6.547.660.327)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	3.690.413.846	3.738.555.524
231	1. Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(115.132.703)	(66.991.025)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		50.826.928.160	49.342.748.969
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	50.826.928.160	49.342.748.969
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	109.100.000.000	109.100.000.000
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
260	V. Tài sản dài hạn khác		14.919.380.525	15.363.553.325
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	14.919.380.525	15.363.553.325
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.318.621.792.295	648.431.739.406

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		596.616.077.829	243.244.603.667
310	I. Nợ ngắn hạn		489.515.410.496	243.244.603.667
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	887.831.044	4.559.557.899
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	92.210.764.069	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	39.593.933.936	43.515.126.788
314	4. Phải trả người lao động		622.686.784	376.473.284
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	955.068.610	312.297.042
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	115.651.626.053	113.952.698.648
320	7. Vay ngắn hạn	19	239.593.500.000	80.528.450.006
330	II. Nợ dài hạn		107.100.667.333	-
338	1. Vay dài hạn	19	107.100.667.333	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		722.005.714.466	405.187.135.739
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	722.005.714.466	405.187.135.739
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		446.150.150.000	270.398.640.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		446.150.150.000	270.398.640.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		208.527.324.466	134.788.495.739
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		94.235.465.739	87.003.767.598
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.291.858.727	47.784.728.141
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.318.621.792.295	648.431.739.406


Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng


Nguyễn Thế Trung
Phó Tổng Giám đốc


Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	382.719.348.269	194.954.170.150
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	382.719.348.269	194.954.170.150
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(128.619.171.025)	(73.217.349.253)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		254.100.177.244	121.736.820.897
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		310.825.056	8.897.889
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(21.043.590.244) (21.036.790.244)	(4.162.120.466) (4.160.800.466)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(58.223.293.014)	(37.203.866.647)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(27.746.437.341)	(17.908.398.117)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		147.397.681.701	62.471.333.556
31	11. Thu nhập khác	25	-	1.000.120.001
32	12. Chi phí khác	25	(2.880.001.203)	(7.331.271.227)
40	13. Lỗ khác	25	(2.880.001.203)	(6.331.151.226)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.517.680.498	56.140.182.330
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(30.225.821.771)	(8.355.454.189)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		114.291.858.727	47.784.728.141


Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.517.680.498	56.140.182.330
	<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		1.567.383.830	1.590.752.228
03	Các khoản dự phòng		5.000.000.000	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(221.193.268)	(8.897.889)
06	Chi phí lãi vay		21.036.790.244	4.160.800.466
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		171.900.661.304	61.882.837.135
09	Tăng các khoản phải thu		(244.137.649.262)	(162.474.706.210)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(280.402.256.852)	66.996.966.054
11	Tăng các khoản phải trả		83.985.507.167	18.351.573.057
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		576.995.268	(13.602.478.629)
14	Tiền lãi vay đã trả		(20.574.018.676)	(4.182.662.249)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(27.468.343.671)	(9.649.782.078)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(316.119.104.722)	(42.678.252.920)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.273.438.281)	(46.935.391)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		545.454.546	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(7.500.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		35.099.142	8.897.889
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(133.692.884.593)	(7.538.037.502)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp chủ sở hữu		202.526.720.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		420.900.000.000	136.759.915.657
34	Tiền trả nợ gốc vay		(154.734.282.673)	(91.408.546.976)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		468.692.437.327	45.351.368.681
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		18.880.448.012	(4.864.921.741)
60	Tiền đầu năm		6.478.534.710	11.343.456.451
70	Tiền cuối năm	4	25.358.982.722	6.478.534.710



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 35 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 32 người).

Cơ cấu tổ chức

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

<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 năm</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,9%	99,9%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đề ngày 29 tháng 12 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng 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, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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.

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

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

3.5 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 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.

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 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 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

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 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:

- ▶ 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.

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

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

3.11 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 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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.

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.

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	414.102.608	288.348.771
Tiền gửi ngân hàng	24.944.880.114	6.190.185.939
TỔNG CỘNG	25.358.982.722	6.478.534.710

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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng dự án An Phú	37.837.254.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Các khoản phải thu khách hàng khác	100.000.000	265.760.000
TỔNG CỘNG	47.553.488.797	9.881.994.047
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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Lasting Capital	54.668.482.780	9.519.848.670
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	42.042.470.366	-
Công ty TNHH C-Media	38.970.217.024	10.372.429.545
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa Ốc SCD	4.399.900.865	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	4.333.600.000	-
Khác	3.649.010.007	28.074.212.976
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	58.858.870.742	-
TỔNG CỘNG	220.522.551.784	61.566.491.191
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.000.000.000)	-

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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)	34.505.005.328	-	201.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	124.247.558.454	(5.000.000.000)	61.802.098.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	27.090.160.454	-	33.471.700.000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	-	-	-
- Ông Vũ Đình Cường	30.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	49.087.811.936	-	44.213.700.000	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương (iv)	7.789.531.800	-	7.576.375.800	-
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (v)	139.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.220.168.420	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>362.350.075.938</u>	<u>(5.000.000.000)</u>	<u>314.592.173.800</u>	<u>(5.000.000.000)</u>

- (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.
- (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.
- (v) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Khoản ủy thác đầu tư này được đảm bảo bằng các hồ sơ đầu tư và các cổ phiếu của các doanh nghiệp dự kiến đầu tư.

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

7. NỢ XẤU

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	12.121.355	170.666.398
Chi phí trả trước khác	150.846.816	125.124.241
TỔNG CỘNG	162.968.171	295.790.639
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	13.852.070.490	14.715.017.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	434.802.221	185.194.782
Chi phí sửa chữa	460.527.960	111.041.179
Chi phí trả trước khác	171.979.854	352.300.000
TỔNG CỘNG	14.919.380.525	15.363.553.325

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số cuối năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	66.991.025	66.991.025
Khấu hao trong năm	-	48.141.678	48.141.678
Số cuối năm	-	115.132.703	115.132.703
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.362.327.119	1.376.228.405	3.738.555.524
Số cuối năm	2.362.327.119	1.328.086.727	3.690.413.846

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.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</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 vào công ty con						
Công ty Primo	99,9%	107.300.000.000	-	99,9%	107.300.000.000	-
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	-
		109.100.000.000	-		109.100.000.000	-

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả đối tượng khác	887.831.044	488.412.899
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	4.071.145.000
TỔNG CỘNG	887.831.044	4.559.557.899

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là khoản tiền người mua trả trước để nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/bù trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	10.979.180.571	41.283.052.943	(47.369.276.605)	4.892.956.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.468.343.671	30.225.821.771	(27.468.343.671)	30.225.821.771
Thuế thu nhập cá nhân	11.437.724	561.847.999	(422.613.298)	150.672.425
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.056.164.822	1.680.448.609	(2.412.130.600)	4.324.482.831
TỔNG CỘNG	43.515.126.788	73.751.171.322	(77.672.364.174)	39.593.933.936

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay	590.068.610	127.297.042
Chi phí khác	365.000.000	185.000.000
TỔNG CỘNG	955.068.610	312.297.042

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (i)	43.796.330.689	62.048.847.084
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (ii)	43.274.038.400	-
Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	-	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	4.700.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	631.256.964	353.851.564
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	27.950.000.000	26.450.000.000
TỔNG CỘNG	115.651.626.053	113.952.698.648

- (i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc
- (ii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam” do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 1 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

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

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	19.1	80.300.000.000	80.300.000.000	181.400.000.000	(142.360.000.000)	119.340.000.000	119.340.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	19.2	228.450.006	228.450.006	132.399.332.667	(12.374.282.673)	120.253.500.000	120.253.500.000
TỔNG CỘNG		80.528.450.006	80.528.450.006	313.799.332.667	(154.734.282.673)	239.593.500.000	239.593.500.000
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	19.2	-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333
TỔNG CỘNG		-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính 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 được trình bày như sau:

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

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính 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 được trình bày như sau:

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số đầu năm	207.999.970.000	-	149.402.437.598	357.402.407.598
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	62.398.670.000	-	(62.398.670.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	47.784.728.141	47.784.728.141
Số cuối năm	<u>270.398.640.000</u>	<u>-</u>	<u>134.788.495.739</u>	<u>405.187.135.739</u>
Năm nay				
Số đầu năm	270.398.640.000	-	134.788.495.739	405.187.135.739
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu (*)	135.198.480.000	67.599.240.000	-	202.797.720.000
- Giảm khác (*)	-	(271.000.000)	-	(271.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	114.291.858.727	114.291.858.727
Số cuối năm	<u>446.150.150.000</u>	<u>67.328.240.000</u>	<u>208.527.324.466</u>	<u>722.005.714.466</u>

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

20.3 Cổ phiếu

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

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

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

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

20.5 Cổ tức

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

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	382.719.348.269	194.954.170.150
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>363.576.133.495</i>	<i>159.919.692.148</i>
<i>Doanh thu môi giới bất động sản</i>	<i>18.810.487.500</i>	<i>34.816.296.182</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>332.727.274</i>	<i>218.181.820</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	382.719.348.269	194.954.170.150

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Giá vốn môi giới bất động sản	6.116.042.045	3.791.854.182
Giá vốn dịch vụ cho thuê	68.328.844	48.118.298
TỔNG CỘNG	128.619.171.025	73.217.349.253

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	21.036.790.244	4.160.800.466
Chênh lệch tỷ giá	6.800.000	1.320.000
TỔNG CỘNG	21.043.590.244	4.162.120.466

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.031.519.504	36.292.865.509
Chi phí bằng tiền khác	191.773.510	911.001.138
TỔNG CỘNG	58.223.293.014	37.203.866.647
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	10.363.764.805	8.883.881.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.210.069.529	2.761.957.995
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.423.718.383	1.445.778.601
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	5.748.884.624	4.816.780.344
TỔNG CỘNG	27.746.437.341	17.908.398.117

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

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	-	1.000.120.001
	-	1.000.120.001
Chi phí khác		
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	1.028.588.071	3.841.233.786
Các khoản phạt	1.530.251.291	3.490.037.441
Thanh lý tài sản cố định	61.714.047	-
Chi phí khác	259.447.794	-
	2.880.001.203	7.331.271.227
LỖ THUẬN KHÁC	(2.880.001.203)	(6.331.151.226)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Chi phí nhân công	10.363.764.805	8.883.881.177
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.567.383.830	1.590.752.228
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.603.964.026	42.846.677.686
Chi phí khác	1.412.327.405	5.630.926.153
TỔNG CỘNG	220.382.240.202	128.329.614.017

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

27. 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 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.225.821.771	8.355.454.189
TỔNG CỘNG	30.225.821.771	8.355.454.189

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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.517.680.498	56.140.182.330
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	28.903.536.099	11.228.036.466
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ khác	322.285.672	708.326.661
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.000.000.000	-
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp	-	(3.580.908.938)
Chi phí thuế TNDN	30.225.821.771	8.355.454.189

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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm.

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	48.651.532	450.000.000
		Hoàn ứng	48.651.532	450.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Thu hộ	-	3.435.700.000
		Tạm ứng	109.570.940	300.000.000
		Hoàn ứng	109.570.940	300.000.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	9.570.940	600.000.000
		Hoàn ứng	-	600.000.000
Công ty Primo	Công ty con	Nhận đặt cọc	-	26.450.000.000
		Góp vốn	-	7.500.000.000
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Chuyển tiền cho vay vốn	130.000.000.000	-
		Nhận cọc môi giới	1.500.000.000	-
		Nhận hoàn lại ứng trước môi giới	27.000.000.000	-
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	75.000.000.000	-
		Phí môi giới	17.266.960.508	13.010.036.001

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 30 tháng 9 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022. 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 (30 tháng 9 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.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	58.858.870.742	-
			58.858.870.742	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Protech	Công ty liên kết	Cho vay (*)	130.000.000.000	-
			130.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	-	4.071.145.000
			-	4.071.145.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Primo	Công ty con	Nhận đặt cọc (**)	26.450.000.000	26.450.000.000
Công ty Protech	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc (***)	1.500.000.000	-
			27.950.000.000	26.450.000.000

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

(**) 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 lô đất nền 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 (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ (“KTNB”):

Đơn vị tính: VND

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

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

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê tài sản

Công ty hiện đang 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
TỔNG CỘNG	16.998.456.994	16.998.456.994

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	218.181.818	127.272.727
Trên 1 - 5 năm	345.454.545	-
TỔNG CỘNG	563.636.363	127.272.727

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

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



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Trung
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022