

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng căn đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 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. Công ty cũng nhận được 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, đầu tư 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.

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	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thành Thúc Luân	Thành viên	
Ông Thành Hà Nhất Thông	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hà Thành Thúc Luân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	

BAN KIỂM SOÁT (*)

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

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Lê Huy Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Trương Thị Dung Nhì	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (*)

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
-----------------------	------------	-----------------------------------

(*) Theo nội dung phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc giải thể Ban Kiểm soát và thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Chức năng của Ban Kiểm toán nội bộ là tổ chức thực kiểm, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hoạt động có liên quan đến công tác quản trị rủi ro, kiểm toán nội bộ và kiểm soát báo cáo tài chính của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 10 năm 2019 đến ngày 22 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Hào Hiệp và từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔ PHẦN
ĐỊA ỐC
FIRST REAL

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61581028/21871523/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 7 tháng 12 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Building a better
working world

Vấn đề cản nhẫn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã phân loại lại một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cản nhẫn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 22 tháng 11 năm 2019.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁCH HÀ NỘI
PHÒNG MẠNH PHÚ

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

Nguyễn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3342-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐOÎ KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		414.883.519.701	315.761.669.042
110	I. Tiền	4	12.182.435.108	2.338.944.582
111	1. Tiền		12.182.435.108	2.338.944.582
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		265.389.312.369	118.677.529.795
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	30.879.754.535	9.870.634.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	108.258.877.200	26.117.372.244
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	140.866.914.682	87.721.923.504
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6.7	(14.616.234.048)	(5.032.399.999)
140	III. Hàng tồn kho	8	132.167.526.277	184.376.474.562
141	1. Hàng tồn kho		132.167.526.277	184.376.474.562
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.144.245.947	10.368.720.103
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.280.446.930	863.600.788
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.842.790.479	9.503.619.315
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		21.008.538	1.500.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		134.724.338.312	134.455.461.028
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.000.000	915.474.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		100.000.000	915.474.000
220	II. Tài sản cố định		29.060.204.955	30.654.263.171
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.745.204.955	5.339.263.171
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.005.026.397)	(3.410.968.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.315.000.000	25.315.000.000
228	Nguyên giá		25.315.000.000	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	55.312.427.035	51.834.904.728
231	1. Nguyên giá		55.640.451.277	51.834.904.728
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(328.024.242)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		49.295.813.578	49.123.245.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	49.295.813.578	49.123.245.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		955.892.744	1.927.574.129
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	955.892.744	1.916.574.129
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	11.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		549.607.858.013	450.217.130.070

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		183.062.442.330	131.812.438.832
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		182.587.649.912	131.066.422.169
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.115.993.188	828.854.500
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	6.448.707.273	2.700.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	34.719.651.639	23.303.859.981
314	4. Phải trả người lao động		560.769.409	755.837.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.221.519.313	116.520.751
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		18.181.818	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	102.554.195.965	102.554.949.393
320	8. Vay ngắn hạn	18	34.948.631.307	806.400.000
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		474.792.418	746.016.663
337	1. Phải trả dài hạn khác		246.342.400	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	228.450.018	746.016.663
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		366.545.415.683	318.404.691.238
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	19	366.545.415.683	318.404.691.238
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		207.999.970.000	130.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		207.999.970.000	130.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		157.373.436.844	187.049.464.483
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		109.049.494.483	94.725.180.260
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		48.323.942.361	92.324.284.223
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.172.008.839	1.355.226.755
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		549.607.858.013	450.217.130.070

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Hà Thành Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

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	20	176.157.420.288	327.862.913.170
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	176.157.420.288	327.862.913.170
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(61.244.684.859)	(171.302.988.230)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.912.735.429	156.559.924.940
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		20.283.387	9.411.499
22	7. Chi phí tài chính		(2.567.021.893)	(1.425.513.670)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.567.021.893)	(1.425.513.670)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(20.327.748.503)	(8.392.944.151)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(31.597.849.092)	(30.897.728.261)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.440.399.328	115.853.150.357
31	11. Thu nhập khác	23	1.259.365.914	7.820.645.732
32	12. Chi phí khác	23	(3.495.908.918)	(5.753.557.771)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	23	(2.236.543.004)	2.067.087.961
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.203.856.324	117.920.238.318
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(10.052.131.879)	(25.054.540.436)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(11.000.000)	(1.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		48.140.724.445	92.864.697.882
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		48.323.942.361	92.324.284.223
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(183.217.916)	540.413.659
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	2.323	4.439
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	2.323	4.439

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020



Hà Thành Thúc Luân
Tổng Giám đốc

#

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TẾ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		58.203.856.324	117.920.238.318
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.922.082.458	1.463.184.721
03	Các khoản dự phòng		9.583.834.049	2.500.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.283.387)	(9.411.499)
06	Chi phí lãi vay		2.567.021.893	1.425.513.670
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.256.511.337	123.299.525.210
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(109.780.902.325)	196.466.671.023
10	Giảm hàng tồn kho		48.403.401.736	85.955.339.098
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		9.109.434.198	(267.532.241.454)
12	Giảm chi phí trả trước		543.835.243	2.391.576.219
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.418.775.610)	(1.451.128.269)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.684.473.524)	(22.357.102.958)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.429.031.055	116.772.638.869
	II. LƯU CHUYÊN 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		(40.230.488.578)	(96.173.849.728)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.283.387	9.411.499
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(40.210.205.191)	(96.164.438.229)

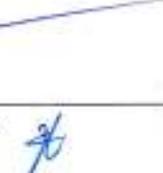
BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp		-	100.000.000
34	Tiền thu từ đi vay		72.515.231.311	30.228.000.000
35	Tiền trả nợ gốc vay		(38.890.566.649)	(60.578.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		33.624.664.662	(30.250.400.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.843.490.526	(9.642.199.360)
60	Tiền đầu năm		2.338.944.582	11.981.143.942
70	Tiền cuối năm	4	12.182.435.108	2.338.944.582



Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiểm Kế toán trưởng

Hà Thân Thủ Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 51 người (ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 76 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty sở hữu trực tiếp 2 công ty con (30 tháng 9 năm 2019 : 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	90%	90%	Lô 32 B2-22 Phạm Tuân Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Môi giới bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Công ty Primo")	99,90%	99,90%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YÊU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

Hàng tồn kho bất động sản khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán cuối năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tồn thắt do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.7 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.299.075.349	1.406.402.336
Tiền gửi ngân hàng	10.883.359.759	932.542.246
TỔNG CỘNG	12.182.435.108	2.338.944.582

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	14.773.439.800	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án biển Mỹ Cảnh	4.354.200.000	-
Khác	2.135.880.688	254.399.999
TỔNG CỘNG	30.879.754.535	9.870.634.046
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.048)	(32.399.999)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bach Đằng	40.057.920.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	32.009.942.000	-
Công ty TNHH C-Media	18.502.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	8.524.650.000
Khác	208.467.500	245.524.544
TỔNG CỘNG	108.258.877.200	26.117.372.244

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
Số dư		Số dư		
Ngân hạn				
Các khoản đặt cọc (*)	125.498.598.000	(5.000.000.000)	80.898.598.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	48.068.200.000	-	43.068.200.000	-
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	27.100.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiến	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung	14.000.000.000	-	-	-
- Ông Vũ Bình Cường	8.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	-	-	9.500.000.000	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	6.945.592.682	-	6.823.325.504	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Lasting Capital	3.534.000.000	-	-	-
Tạm ứng	3.366.050.000	-	-	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.522.674.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	140.866.914.582	(5.000.000.000)	87.721.923.504	(5.000.000.000)

(*) 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.

7. NỢ XÂU

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.048	-	-	-
Công ty TNHH MTV 5A Property	-	-	32.399.999	-
TỔNG CỘNG	14.616.234.048	-	5.032.399.999	-

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5.859.968.182	-	9.175.545.455	-
Hàng hóa bất động sản (*)	126.307.558.095	-	175.200.929.107	-
TỔNG CỘNG	132.167.526.277	-	184.376.474.562	-

(*) 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cánh	91.400.301.092	127.544.043.410	
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	26.976.292.727	39.732.750.815	
Dự án Phường Nam Lý	7.560.911.894	7.554.082.500	
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382	
TỔNG CỘNG	126.307.558.095	175.200.929.107	

(**) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, một số lô đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 với giá trị ghi sổ là 5,7 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Ngắn hạn			
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.490.769	130.841.435	
Chi phí bảo hiểm	216.434.732	71.386.782	
Chi phí trả trước khác	1.051.521.429	661.372.571	
TỔNG CỘNG	1.280.446.930	863.600.788	
Dài hạn			
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	343.359.327	837.423.759	
Chi phí sửa chữa	427.043.419	586.539.675	
Chi phí khác	185.489.998	492.610.695	
TỔNG CỘNG	955.892.744	1.916.574.129	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Phương tiện vận tải (*)</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm (<i>Phân loại lại</i>)	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Số cuối năm	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	2.983.364.807	28.267.634	399.335.740	3.410.968.181
Khấu hao trong năm	1.114.331.308	22.352.295	457.374.613	1.594.058.216
Số cuối năm	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (<i>Phân loại lại</i>)	3.629.907.921	36.768.730	1.672.586.520	5.339.263.171
Số cuối năm	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, một số phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1,31 tỷ VND của Nhóm Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 18.2.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2, Đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (<i>Phân loại lại</i>)	42.560.359.273	9.274.545.455	51.834.904.728
Tăng trong năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số cuối năm	<u>44.922.686.392</u>	<u>10.717.764.885</u>	<u>55.640.451.277</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	328.024.242	328.024.242
Số cuối năm	-	328.024.242	328.024.242
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (<i>Phân loại lại</i>)	42.560.359.273	9.274.545.455	51.834.904.728
Số cuối năm	<u>44.922.686.392</u>	<u>10.389.740.643</u>	<u>55.312.427.035</u>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty đang trong quá trình thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên (ngày 30 tháng 9 năm 2019: 51.834.904.728 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	<u>49.295.813.578</u>	<u>49.123.245.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>49.295.813.578</u>	<u>49.123.245.000</u>	

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc	6.245.980.000	2.700.000.000
Khác	<u>202.727.273</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>6.448.707.273</u>	<u>2.700.000.000</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.130.850.819	19.313.421.888	(16.223.567.761)	4.220.704.946
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>21.782.036.000</u>	<u>10.052.131.879</u>	<u>(1.684.473.524)</u>	<u>30.149.694.355</u>
Thuế thu nhập cá nhân	359.176.988	392.653.448	(402.578.098)	349.252.338
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	<u>31.796.174</u>	<u>11.522.733</u>	<u>(43.318.907)</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>23.303.859.981</u>	<u>29.769.729.948</u>	<u>(18.353.938.290)</u>	<u>34.719.651.639</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.781.753.507	-
Chi phí lãi vay	<u>149.767.034</u>	<u>1.520.751</u>
Chi phí khác	<u>289.998.772</u>	<u>115.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.221.519.313</u>	<u>116.520.751</u>

17. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu Phố Điện Nam Bắc (*)	102.082.111.554	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	<u>472.084.411</u>	<u>472.837.839</u>
TỔNG CỘNG	<u>102.554.195.965</u>	<u>102.554.949.393</u>

(*) 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". Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị		
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	18.1	228.000.000	228.000.000	-	72.515.231.311	(37.999.000.000) (228.000.000)	34.516.231.311
Vay cá nhân							-
Nợ dài hạn đến hạn trả	18.2	578.400.000	578.400.000	517.566.645	(663.566.649)	432.399.996	432.399.996
TỔNG CỘNG		806.400.000	806.400.000	73.032.797.956	(38.890.566.649)	34.948.631.307	34.948.631.307
 Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	18.2	746.016.663	746.016.663	-	(517.566.645)	228.450.018	228.450.018
TỔNG CỘNG		746.016.663	746.016.663		(517.566.645)	228.450.018	228.450.018
 18.1 Các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn							
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn bằng VND được trình bày như sau:							
Ngân hàng		Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi		Lãi suất (%/hãm)	Hình thức đảm bảo	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hưng Vương	19.999.391.791	Kỳ hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 7 tháng 12 năm 2020. Lãi vay trả hàng tháng. Sau kỳ các khoản vay này đã được gia hạn và ngày đáo hạn cuối cùng sẽ là ngày 5 tháng 5 năm 2021.		9,50%	Quyền sử dụng đất của Công ty tại lô 20-A2 và 21-A2 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.516.839.520	Kỳ hạn vay 175 ngày, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 18 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.		8,50%	Một số hàng tồn kho là đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.		
TỔNG CỘNG					34.516.231.311		

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	660.850.014	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 18 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng	11,10%	Phương tiện vận tải của Nhôm Công ty
<hr/>				
TỔNG CỘNG				660.850.014
<i>Tổng số: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả</i>				
<i>228.450.018 432.399.996</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	92.324.284.223	640.413.659	92.964.697.882
Số cuối năm	<u>130.000.000.000</u>	<u>187.049.464.483</u>	<u>1.355.226.755</u>	<u>318.404.691.238</u>
Năm nay				
Số đầu năm	130.000.000.000	187.049.464.483	1.355.226.755	318.404.691.238
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	48.323.942.361	(183.217.916)	48.140.724.445
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>157.373.436.844</u>	<u>1.172.008.839</u>	<u>366.545.415.683</u>

(*) Theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 5 tháng 2 năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	%	Tổng số	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	75.044.360.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	18.880.000.000	9,08%	11.800.000.000	9,08%
Các cổ đông khác	114.075.610.000	54,84%	71.297.270.000	54,84%
TỔNG CỘNG	207.999.970.000	100%	130.000.000.000	100%

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.4 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	130.000.000.000	130.000.000.000
Tăng trong năm	77.999.970.000	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>130.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	77.999.970.000	-

19.5 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 2019: 6.000 VND/cổ phiếu	77.999.970.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2020		-

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	176.157.420.288	327.862.913.170
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	173.633.835.559	326.461.076.806
Doanh thu môi giới bất động sản	1.092.595.455	1.401.836.364
Doanh thu cho thuê	1.430.989.274	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	176.157.420.288	327.862.913.170

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.430.989.274	-
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	491.162.741	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.967.039.242	170.872.988.230
Giá vốn môi giới bất động sản	786.482.876	430.000.000
Giá vốn dịch vụ cho thuê	491.162.741	-
TỔNG CỘNG	61.244.684.859	171.302.988.230

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.662.015.565	7.316.295.901
Chi phí nhân viên bán hàng	-	430.000.000
Chi phí khác	665.732.938	633.128.250
Chi phí bảo hành	-	13.520.000
TỔNG CỘNG	20.327.748.503	8.392.944.151
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	9.151.881.758	7.582.595.319
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định và công cụ dụng cụ	1.629.248.081	2.017.363.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.839.634.815	10.311.508.403
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.360.850.390	8.486.260.997
TỔNG CỘNG	31.597.849.092	30.897.728.261

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	1.259.046.414	7.009.273.001
Thu từ An Spa	-	670.000.000
Thu nhập khác	319.500	141.372.731
	1.259.365.914	7.820.645.732
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường cho khách hàng	-	2.538.667.000
Các khoản phạt	1.844.274.596	1.840.857.469
Các khoản thanh lý, đèn bù khác	1.549.268.445	432.970.400
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc	-	670.000.000
Chi phí khác	102.365.877	271.062.902
	3.495.908.918	5.753.557.771
(Lỗ)/lợi nhuận thuần khác	(2.236.543.004)	2.067.087.961

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	59.967.039.242	170.872.988.230
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí nhân công	10.259.168.270	8.442.595.319
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.922.082.458	1.367.268.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.326.487.846	18.930.512.428
Chi phí khác	5.060.397.863	8.480.295.838
TỔNG CỘNG	113.151.409.727	210.593.660.642

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.052.131.879	25.054.540.436
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	11.000.000	1.000.000
TỔNG CỘNG	10.063.131.879	25.055.540.436

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	58.203.856.324	117.920.238.318
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.640.771.264	23.584.047.664
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.923.246.809	-
Tài sản thuê TNDN hoàn lại chưa ghi nhận đối với lô tính thuế	331.121.355	-
Chi phí không được khấu trừ khác	461.200.399	1.470.492.772
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Giảm trừ 30% (*)	(4.304.207.948)	-
Chi phí thuế TNDN	10.052.131.879	25.054.540.436

(*) Theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội ngày 19 tháng 6 năm 2020, Công ty thuộc nhóm đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2020.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2020	Đơn vị tính: VND
			đến ngày 30/9/2020	Không được chuyển lỗ		
2020	2025	1.655.606.775	-	-	1.655.606.775	
TỔNG CỘNG		1.655.606.775			1.655.606.775	

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế của Nhóm Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nếu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	1.522.674.000	-

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

Số dư các khoản phải thu tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 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 2020, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 30 tháng 9 năm 2019: 0).

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phái thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	1.522.674.000	-
TỔNG CỘNG			1.522.674.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.563.474.100	1.460.000.000
TỔNG CỘNG	1.563.474.100	1.460.000.000

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.290.944.260	-
Từ 1 – 5 năm	1.589.847.289	-
TỔNG CỘNG	2.880.791.549	-

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.323.942.361	92.324.284.223
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.323.942.361	92.324.284.223
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.799.997	20.799.997
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	20.799.997	20.799.997
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	2.323	4.439
Lãi suy giảm	2.323	4.439

29. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020. Chi tiết như sau:

Mã số	Khoản mục	Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			Phân loại	Số đầu năm (Phân loại lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
220	Tài sản cố định (i)	82.489.167.899	(51.834.904.728)	30.654.263.171
221	Tài sản cố định hữu hình (i)	14.613.808.626	(9.274.545.455)	5.339.263.171
222	Nguyên giá tài sản cố định hữu hình (i)	18.024.776.807	(9.274.545.455)	8.750.231.352
227	Tài sản cố định vô hình (i)	67.875.359.273	(42.560.359.273)	25.315.000.000
228	Nguyên giá tài sản cố định vô hình (i)	67.875.359.273	(42.560.359.273)	25.315.000.000
230	Bất động sản đầu tư (i)	-	51.834.904.728	51.834.904.728
231	Nguyên giá bất động sản đầu tư (i)	-	51.834.904.728	51.834.904.728

- (i) Nhóm Công ty đã phân loại lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tòa nhà tại số 320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng từ khoản mục tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình sang khoản mục bất động sản đầu tư.

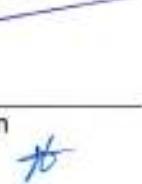
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt việc phát hành thêm 6.239.867 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với giá trị là 62.398.670.000 VND.

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


Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiểm Kế toán trưởng


Hà Thành Thúc Luân
Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020