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 2021

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 38

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. 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 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	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021

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.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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 2021, 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
M.S.D.N: 0401623121 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

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: 61581028/22573483/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 12 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phùng Mạnh Phú	Lê Hồng Vân
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**505.874.930.181**	**414.883.519.701**
110	***I. Tiền***	***5***	***6.956.558.741***	***12.182.435.108***
111	1. Tiền		6.956.558.741	12.182.435.108
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***405.470.137.722***	***265.389.312.369***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.927.706.778	30.879.754.535
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	68.566.491.191	108.258.877.200
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	341.592.173.800	140.866.914.682
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7, 8	(14.616.234.047)	(14.616.234.048)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***90.485.560.223***	***132.167.526.277***
141	1. Hàng tồn kho		90.485.560.223	132.167.526.277
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.962.673.495***	***5.144.245.947***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	315.767.623	1.280.446.930
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.646.905.872	3.842.790.479
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	21.008.538
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**127.594.130.531**	**134.724.338.312**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***-***	***100.000.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	100.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***2.202.571.025***	***29.060.204.955***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.202.571.025	3.745.204.955
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.547.660.327)	(5.005.026.397)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	25.315.000.000
228	Nguyên giá		-	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***58.625.416.012***	***55.312.427.035***
231	1. Nguyên giá		59.419.461.277	55.640.451.277
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(794.045.265)	(328.024.242)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***49.342.748.969***	***49.295.813.578***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	49.342.748.969	49.295.813.578
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.800.000.000***	***-***
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	1.800.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***15.623.394.525***	***955.892.744***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	15.623.394.525	955.892.744
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**633.469.060.712**	**549.607.858.013**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**228.250.403.660**	**183.062.442.330**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***218.099.079.274***	***182.587.649.912***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.690.498.739	1.115.993.188
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		167.022.277	6.448.707.273
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	43.557.538.502	34.719.651.639
314	4. Phải trả người lao động		401.303.181	560.769.409
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		362.297.042	2.221.519.313
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	888.840.000	18.181.818
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	87.503.129.527	102.554.195.965
320	8. Vay ngắn hạn	20	80.528.450.006	34.948.631.307
330	***II. Nợ dài hạn***		***10.151.324.386***	***474.792.418***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	9.999.450.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		151.874.386	246.342.400
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	-	228.450.018
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**405.218.657.052**	**366.545.415.683**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	**405.218.657.052**	***366.545.415.683***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		270.398.640.000	207.999.970.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*270.398.640.000*	*207.999.970.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		134.720.091.964	157.373.436.844
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*94.974.766.844*	*109.049.494.483*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*39.745.325.120*	*48.323.942.361*
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		99.925.088	1.172.008.839
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**633.469.060.712**	**549.607.858.013**

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	196.414.674.697	176.157.420.288
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	196.414.674.697	176.157.420.288
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(74.125.330.549)	(61.244.684.859)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.289.344.148	114.912.735.429
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		10.075.439	20.283.387
22	7. Chi phí tài chính	24	(11.120.889.682)	(2.567.021.893)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(4.260.992.689)*	*(2.567.021.893)*
25	8. Chi phí bán hàng	25	(37.203.866.647)	(20.327.748.503)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(19.163.192.265)	(31.597.849.092)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.811.470.993	60.440.399.328
31	11. Thu nhập khác	26	1.000.121.099	1.259.365.914
32	12. Chi phí khác	26	(7.779.261.942)	(3.495.908.918)
40	13. Lỗ khác	26	(6.779.140.843)	(2.236.543.004)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.032.330.150	58.203.856.324
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(8.397.024.671)	(10.052.131.879)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(11.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		39.635.305.479	48.140.724.445

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**39.745.325.120**	**48.323.942.361**
62	**19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(110.019.641)**	**(183.217.916)**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**1.470**	**1.787**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**31**	**1.470**	**1.787**

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

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**		**48.032.330.150**	**58.203.856.324**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.008.654.953	1.922.082.458
03	Các khoản dự phòng		-	9.583.834.049
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		6.848.501.554	(20.283.387)
06	Chi phí lãi vay		4.260.992.689	2.567.021.893
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**61.150.479.346**	**72.256.511.337**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(152.602.540.835)	(109.780.902.325)
10	Giảm hàng tồn kho		66.996.966.054	48.403.401.736
11	Tăng các khoản phải trả		5.455.389.745	9.109.434.198
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(13.807.461.537)	543.835.243
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.282.854.472)	(2.418.775.610)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(9.671.353.397)	(1.684.473.524)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(46.761.375.096)**	**16.429.031.055**
	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		(3.825.945.391)	(40.230.488.578)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.075.439	20.283.387
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(3.815.869.952)**	**(40.210.205.191)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		141.759.915.657	72.515.231.311
35	Tiền trả nợ gốc vay		(96.408.546.976)	(38.890.566.649)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**45.351.368.681**	**33.624.664.662**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(5.225.876.367)**	**9.843.490.526**
60	**Tiền đầu năm**		**12.182.435.108**	**2.338.944.582**
70	**Tiền cuối năm**	**5**	**6.956.558.741**	**12.182.435.108**

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 36 người (ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 51 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2020: 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 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

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

3.14 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê

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

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

Tiền lãi

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

3.15 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.15 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech") đã tăng vốn cổ phần lên 10 tỷ VND, tuy nhiên, Nhóm Công ty không góp thêm vốn vào công ty con này. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm từ 90% xuống 18% và Nhóm Công ty không còn nắm quyền kiểm soát Công ty Protech từ ngày 5 tháng 3 năm 2021.

Tại ngày mất quyền kiểm soát nêu trên, giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Protech là 9,6 tỷ VND; theo đó, giá trị tài sản thuần theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty giảm và lỗ tài chính tương ứng ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty là 8,6 tỷ VND và 6,8 tỷ VND.

5. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	325.887.999	1.299.075.349
Tiền gửi ngân hàng	6.630.670.742	10.883.359.759
TỔNG CỘNG	**6.956.558.741**	**12.182.435.108**

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	-	14.773.439.800
Khách hàng dự án biển Mỹ Cảnh	-	4.354.200.000
Khác	311.472.731	2.135.880.688
TỔNG CỘNG	**9.927.706.778**	**30.879.754.535**
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.048)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH W Axis	16.300.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	14.287.361.992	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	10.372.429.545	18.502.300.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital	9.519.848.670	32.009.942.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	-	40.057.920.000
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	133.050.000
Khác	606.603.284	208.467.500
TỔNG CỘNG	**68.566.491.191**	**108.258.877.200**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số dư	*Dự phòng*	*Số dư*	*Dự phòng*
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam (i)	201.000.000.000	-	-	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	88.802.098.000	(5.000.000.000)	125.498.598.000	(5.000.000.000)
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam*	*33.471.700.000*	-	*48.068.200.000*	-
- *Công ty Cổ phần Lasting Captial*	27.000.000.000	-	27.100.000.000	-
- *Công ty TNHH Hoàng Tiên*	*23.330.398.000*	-	*23.330.398.000*	-
- *Ông Trương Tử Minh*	*5.000.000.000*	*(5.000.000.000)*	*5.000.000.000*	*(5.000.000.000)*
- *Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung*	-	-	*14.000.000.000*	-
- *Ông Vũ Đình Cương*	-	-	*8.000.000.000*	-
Tạm ứng (iii)	44.213.700.000	-	3.366.050.000	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương (iv)	7.576.375.800	-	-	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	-	-	6.945.592.682	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	-	3.534.000.000	-
Phải thu khác từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	-	-	1.522.674.000	-
TỔNG CỘNG	**341.592.173.800**	**(5.000.000.000)**	**140.866.914.682**	**(5.000.000.000)**

(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 được đảm bảo bằng 1.400.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi một số cá nhân có liên quan theo Thỏa thuận bảo đảm tài sản số 01/2021 ngày 30 tháng 9 năm 2021.

(iv) Đây là khoản tiền Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương để thực hiện các hạng mục công việc và phát triển Dự án "Khu dân cư Quảng Lăng" tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.048	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**14.616.234.047**	**-**	**14.616.234.048**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.239.345.272	-	5.859.968.182	-
Hàng hóa bất động sản (*)	82.246.214.951	-	126.307.558.095	-
TỔNG CỘNG	**90.485.560.223**	**-**	**132.167.526.277**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	59.999.469.105	91.400.301.092
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	18.104.737.019	26.976.292.727
Dự án Phường Nam Lý	3.771.956.445	7.560.911.894
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
TỔNG CỘNG	**82.246.214.951**	**126.307.558.095**

(**) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, 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 9.569 triệu 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 20.1.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	12.490.769
Chi phí bảo hiểm	190.643.382	216.434.732
Chi phí trả trước khác	125.124.241	1.051.521.429
TỔNG CỘNG	**315.767.623**	**1.280.446.930**
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	14.715.017.364	-
Chi phí sửa chữa	370.882.379	427.043.419
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	185.194.782	343.359.327
Chi phí trả trước khác	352.300.000	185.489.998
TỔNG CỘNG	**15.623.394.525**	**955.892.744**

11. TÀI SẢN CỐ 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
Số cuối năm	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*768.309.091*	*65.036.364*	-	*833.345.455*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Khấu hao trong năm	1.068.196.875	14.416.435	460.020.620	1.542.633.930
Số cuối năm	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955
Số cuối năm	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, một số phương tiện vận tải của Nhóm Công ty với giá trị còn lại là 813 triệu VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.2.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Trong năm, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài 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 đã được cho thuê và theo đó, Công ty đã chuyển quyền sử dụng đất lâu dài này sang khoản mục bất động sản đầu tư.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	44.922.686.392	10.717.764.885	55.640.451.277
Tăng trong năm (*)	25.315.000.000	3.779.010.000	29.094.010.000
Giảm trong năm (*)	(25.315.000.000)	-	(25.315.000.000)
Số cuối năm	44.922.686.392	14.496.774.885	59.419.461.277
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	328.024.242	328.024.242
Khấu hao trong năm	-	466.021.023	466.021.023
Số cuối năm	-	794.045.265	794.045.265
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	44.922.686.392	10.389.740.643	55.312.427.035
Số cuối năm	44.922.686.392	13.702.729.620	58.625.416.012

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.

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển quyền sử dụng đất lâu dài 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 nguyên giá là 25.315.000.000 VND từ khoản mục tài sản cố định vô hình sang khoản mục bất động sản đầu tư do Công ty đã ký hợp đồng cho thuê lô đất này. Cũng trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng cho thuê nêu trên và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	49.342.748.969	49.295.813.578
TỔNG CỘNG	**49.342.748.969**	**49.295.813.578**

(*) 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.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	18%	1.800.000.000	-		-	-
		1.800.000.000	**-**		**-**	**-**

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, khoản đầu tư vào Công ty Protech đã được chuyển từ khoản mục đầu tư vào công ty con sang khoản mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ông Hồ Văn Hiệp	-	338.800.000
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	-	213.258.375
Phải trả đối tượng khác	619.353.739	563.934.813
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	4.071.145.000	-
TỔNG CỘNG	**4.690.498.739**	**1.115.993.188**

17. 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*	*Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	4.220.704.946	16.728.773.470	(9.970.297.845)	-	10.979.180.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.149.694.355	8.397.024.671	(9.671.353.397)	(1.365.451.476)	27.509.914.153
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	444.976.548	(774.316.721)	(7.633.209)	12.278.956
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.065.532.041	(8.507.781)	(859.438)	5.056.164.822
TỔNG CỘNG	**34.719.651.639**	**30.636.306.730**	**(20.424.475.744)**	**(1.373.944.123)**	**43.557.538.502**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đang ghi nhận tổng phải trả Ngân sách Nhà nước với số tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là 34,9 tỷ VND, trong đó, số tiền thuế quá hạn là 29,6 tỷ VND và số tiền phạt và phạt chậm nộp ước tính là 5,3 tỷ VND.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính:VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	888.840.000	-
Doanh thu chưa thực hiện từ bên thứ ba	-	18.181.818
TỔNG CỘNG	**888.840.000**	**18.181.818**
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	9.999.450.000	-
TỔNG CỘNG	**9.999.450.000**	**-**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (i)	62.048.847.084	102.082.111.554
Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh (ii)	20.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital (iii)	4.700.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	354.282.443	472.084.411
TỔNG CỘNG	**87.503.129.527**	**102.554.195.965**

(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 Uỷ 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 các khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc các dự án của Công ty.

(iii) Đây là khoản tiền Công ty nhận ký quỹ từ Công ty Cổ phần Lasting Capital liên quan đến quyền bao tiêu các sản phẩm thuộc một dự án của Công ty và cung cấp dịch vụ tiếp thị, môi giới độc quyền bán toàn bộ sản phẩm đất nền phân lô thuộc dự án này.

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	20.1	34.516.231.311	34.516.231.311	141.759.915.657	(95.976.146.968)	80.300.000.000	80.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	20.2	432.399.996	432.399.996	228.450.018	(432.400.008)	228.450.006	228.450.006
TỔNG CỘNG		**34.948.631.307**	**34.948.631.307**	**141.988.365.675**	**(96.408.546.976)**	**80.528.450.006**	**80.528.450.006**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	20.2	228.450.018	228.450.018	-	(228.450.018)	-	-
TỔNG CỘNG		**228.450.018**	**228.450.018**	**-**	**(228.450.018)**	**-**	**-**

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn 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 Đông Nam Á	38.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng, đáo hạn ngày ngày 29 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	9,10%	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 147, tờ bản đồ 19, số 320 Đường 2/9, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty Primo.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	29.600.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 3 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	6,8% - 7,2%	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.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng, đáo hạn ngày 3 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	Một số hàng tồn kho là đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngoc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng, đáo hạn ngày 29 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thanh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
TỔNG CỘNG	**80.300.000.000**			

20. VAY (tiếp theo)

20.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết các khoản vay ngân hàng 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	228.450.006	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,49% - 11,1%	Phương tiện vận tải của Nhóm Công ty
TỔNG CỘNG	**228.450.006**			
Trong đó:				
Vay dài hạn	-			
Vay dài hạn đến hạn trả	*228.450.006*			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*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	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	207.999.970.000	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
Năm nay				
Số đầu năm	207.999.970.000	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-	-
- Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	39.745.325.120	(110.019.641)	39.635.305.479
Số cuối năm	270.398.640.000	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052

(*) Theo Nghị quyết số 22/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

21.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**27.039.864**	**20.799.997**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	**27.039.864**	**20.799.997**
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu đang lưu hành	**27.039.864**	**20.799.997**
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 *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	207.999.970.000	130.000.000.000
Tăng trong năm	62.398.670.000	77.999.970.000
Số cuối năm	270.398.640.000	207.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	***62.398.670.000***	***77.999.970.000***

21.4 *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 2020: 3.000 VND/cổ phiếu	62.398.670.000	-
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 năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	-

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**196.414.674.697**	**176.157.420.288**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*159.919.692.148*	*173.633.835.559*
Doanh thu môi giới bất động sản	*34.816.296.182*	*1.092.595.455*
Doanh thu cho thuê	*1.678.686.367*	*1.430.989.274*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**196.414.674.697**	**176.157.420.288**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*195.971.964.697*	*176.157.420.288*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*442.710.000*	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.678.686.367	1.430.989.274
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	615.873.342	491.162.741

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.377.376.773	59.967.039.242
Giá vốn môi giới bất động sản	4.132.080.434	786.482.876
Giá vốn dịch vụ cho thuê	615.873.342	491.162.741
TỔNG CỘNG	**74.125.330.549**	**61.244.684.859**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ từ mất quyền kiểm soát tại công ty con	6.858.576.993	-
Chi phí lãi vay	4.260.992.689	2.567.021.893
Chi phí khác	1.320.000	-
TỔNG CỘNG	**11.120.889.682**	**2.567.021.893**

25. 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	36.292.865.509	19.662.015.565
Chi phí bằng tiền khác	911.001.138	665.732.938
TỔNG CỘNG	**37.203.866.647**	**20.327.748.503**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	9.861.414.633	9.151.881.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.965.570.576	6.839.634.815
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.445.778.601	1.629.248.081
Chi phí dự phòng	-	9.616.234.048
Chi phí bằng tiền khác	4.890.428.455	4.360.850.390
TỔNG CỘNG	**19.163.192.265**	**31.597.849.092**

26. 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
Thu nhập khác	1.000.121.099	319.500
	1.000.121.099	**1.259.365.914**
Chi phí khác		
Các khoản phạt	3.937.405.728	1.844.274.596
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	3.841.233.786	1.549.268.445
Chi phí khác	622.428	102.365.877
	7.779.261.942	**3.495.908.918**
LỖ THUẦN KHÁC	**(6.779.140.843)**	**(2.236.543.004)**

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản	69.377.376.773	59.967.039.242
Chi phí dự phòng	-	9.616.234.048
Chi phí nhân công	10.212.817.797	10.259.168.270
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.008.654.953	1.922.082.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.188.965.674	26.326.487.846
Chi phí khác	5.704.574.264	5.060.397.863
TỔNG CỘNG	**130.492.389.461**	**113.151.409.727**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.397.024.671	10.052.131.879
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	11.000.000
TỔNG CỘNG	**8.397.024.671**	**10.063.131.879**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 *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	48.032.330.150	58.203.856.324
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.606.466.030	11.640.771.264
Các khoản điều chỉnh		
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	1.923.246.809
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận đối với lỗ tính thuế	-	331.121.355
Chi phí không được khấu trừ khác	797.913.969	461.200.399
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	1.591.369.530	-
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp (*)	(3.598.724.858)	(4.304.207.948)
Chi phí thuế TNDN	**8.397.024.671**	**10.052.131.879**

(*) Theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021, Công ty thuộc nhóm đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2021.

28.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

28.3 *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 năm, 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:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2021*	*Không được chuyển lỗ*	*Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2021*
2020	2025	1.655.606.775	-	-	(1.655.606.775)	-
2021	2026	1.098.270.656	-	-	(1.098.270.656)	-
TỔNG CỘNG		**2.753.877.431**	**-**	**-**	**(2.753.877.431)**	**-**

(*) 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.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	450.000.000	-
		Hoàn ứng	450.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Thu hộ	3.435.700.000	-
		Tạm ứng	300.000.000	-
		Hoàn ứng	300.000.000	-
		Nhận góp vốn	-	100.000.000
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	-	1.522.674.000
		Hoàn ứng	1.522.674.000	-
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	600.000.000	-
		Hoàn ứng	600.000.000	-
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Đặt cọc dự án Trường Thịnh	-	12.562.000.000
		Nhận hoàn trả tiền đặt cọc dự án Trường Thịnh	-	12.562.000.000
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	-	3.000.000.000
		Phí môi giới	13.010.036.001	320.803.636
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	442.710.000	144.045.139
		Trả trước tiền thuê văn phòng	10.888.290.000	-

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 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 2021, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (30 tháng 9 năm 2020: 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	-	1.522.674.000
			-	**1.522.674.000**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 16)*				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	4.071.145.000	-
			4.071.145.000	**-**
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn *(Thuyết minh số 18)*				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	888.840.000	-
			888.840.000	**-**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn *(Thuyết minh số 18)*				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	9.999.450.000	-
			9.999.450.000	**-**

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

Tên	*Chức vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	680.000.000	315.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	714.000.000	245.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	907.304.400	818.474.100
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	680.000.000	615.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	60.000.000	21.612.903
Thành viên khác	Thành viên	-	408.387.097
TỔNG CỘNG		**3.041.304.400**	**2.423.474.100**

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	947.828.287	1.290.944.260
Từ 1 - 5 năm	322.435.880	1.589.847.289
TỔNG CỘNG	**1.270.264.167**	**2.880.791.549**

Cam kết đi thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	16.998.456.994	-
TỔNG CỘNG	**16.998.456.994**	-

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

Nguyễn Xuân Trung Người lập kiêm Kế toán trưởng	Hà Thân Thúc Luân Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021