

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng

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 cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 32

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.

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
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
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 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 Thân 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 Phương	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 Nhi	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 hiện, 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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 để ngày 7 tháng 12 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020



Số tham chiếu: 61581028/21871523

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 12 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

11/8/2021
10:20 AM
11/8/2021

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		353.609.942.085	310.593.333.728
110	I. Tiền	4	11.343.456.451	1.335.589.248
111	1. Tiền		11.343.456.451	1.335.589.248
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		208.849.718.781	118.691.170.023
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	30.171.718.947	9.860.634.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	98.345.993.200	26.081.847.700
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	94.948.240.682	87.781.088.276
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(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		1.249.240.576	6.190.099.895
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.249.240.576	678.746.999
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	5.509.852.896
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	1.500.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		184.650.317.114	140.090.764.078
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.000.000	852.400.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		100.000.000	852.400.000
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	3.786.673.822	-
231	1. Nguyên giá		3.805.546.549	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(18.872.727)	-
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
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	101.600.000.000	57.600.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		101.600.000.000	57.600.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		807.624.759	1.860.855.907
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	807.624.759	1.849.855.907
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	11.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		538.260.259.199	450.684.097.806

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		180.857.851.601	143.123.498.759
310	I. Nợ ngắn hạn		180.629.401.583	142.377.482.096
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.080.195.224	828.854.500
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	6.445.980.000	2.700.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	33.321.366.147	20.766.895.949
314	4. Phải trả người lao động		388.614.808	532.719.765
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.998.870.794	116.520.751
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	102.445.743.303	116.854.091.131
320	7. Vay ngắn hạn	19	34.948.631.307	578.400.000
330	II. Nợ dài hạn		228.450.018	746.016.663
338	1. Vay dài hạn	19	228.450.018	746.016.663
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		357.402.407.598	307.560.599.047
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	357.402.407.598	307.560.599.047
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		149.402.437.598	177.560.599.047
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		99.560.629.047	90.091.862.398
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		49.841.808.551	87.468.736.649
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		538.260.259.199	450.684.097.806

Phan Thị Cẩm Thanh

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	21	174.125.749.195	327.862.913.170
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	174.125.749.195	327.862.913.170
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(60.306.715.605)	(171.302.988.230)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		113.819.033.590	156.559.924.940
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		19.912.815	7.870.970
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	23	(20.199.319.777)	(19.907.474.659)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(29.153.633.068)	(26.530.639.290)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		61.918.971.667	108.704.168.291
31	11. Thu nhập khác	24	1.282.319.500	7.683.209.368
32	12. Chi phí khác	24	(3.326.902.056)	(5.228.552.050)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	24	(2.044.582.556)	2.454.657.318
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		59.874.389.111	111.158.825.609
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(10.021.580.560)	(23.689.088.960)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(11.000.000)	(1.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		49.841.808.551	87.468.736.649



Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		59.874.389.111	111.158.825.609
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.612.930.943	1.463.184.721
03	Các khoản dự phòng		9.583.834.049	2.500.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(19.912.815)	-
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		73.618.263.181	116.547.524.000
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(53.420.709.911)	198.551.590.713
10	Giảm hàng tồn kho		48.403.401.736	85.955.339.098
11	Giảm các khoản phải trả		(4.612.645.139)	(262.522.369.886)
12	Giảm chi phí trả trước		471.737.571	298.793.100
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.418.775.610)	(1.451.128.269)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.675.493.524)	(22.307.329.989)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		60.365.778.304	115.072.418.767
	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		(40.230.488.578)	(44.338.945.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	9.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(44.000.000.000)	(55.800.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		19.912.815	-
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(84.210.575.763)	(91.138.945.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		72.515.231.311	30.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(38.662.566.649)	(60.578.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		33.852.664.662	(30.578.400.000)
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		10.007.867.203	(6.644.926.233)
60	Tiền đầu năm		1.335.589.248	7.980.515.481
70	Tiền cuối năm	4	11.343.456.451	1.335.589.248



Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc



Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 32 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 31 người).

Cơ cấu tổ chức

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	90%	90%	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn 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")	99,9%	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đề ngày 7 tháng 12 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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, công trình xây dựng	30 năm
------------------------------	--------

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 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)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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 RIÊNG (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)

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

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

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	579.323.492	564.031.932
Tiền gửi ngân hàng	10.764.132.959	771.557.316
TỔNG CỘNG	<u>11.343.456.451</u>	<u>1.335.589.248</u>

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

5.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng dự án 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 Mỹ Cảnh	4.354.200.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.427.845.100	244.399.999
TỔNG CỘNG	<u>30.171.718.947</u>	<u>9.860.634.046</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.616.234.048)	(32.399.999)

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	40.057.920.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	32.009.942.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	6.002.300.000	-
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	148.467.500	210.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.647.116.000	-
TỔNG CỘNG	<u>98.345.993.200</u>	<u>26.081.847.700</u>

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (*)	84.398.598.000	(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 TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Ông Vũ Đình 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	-
Tạm ứng	70.050.000	-	-	-
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	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-	59.164.772	-
TỔNG CỘNG	94.948.240.682	(5.000.000.000)	87.781.088.276	(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 XẤU

Đơn vị tính: VND

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

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

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	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 Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.908.333	3.101.366
Chi phí bảo hiểm	194.810.814	71.386.782
Chi phí trả trước khác	1.051.521.429	604.258.851
TỔNG CỘNG	1.249.240.576	678.746.999
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	343.359.327	827.748.106
Chi phí sửa chữa	279.911.393	529.497.106
Chi phí trả trước khác	184.354.039	492.610.695
TỔNG CỘNG	807.624.759	1.849.855.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Đơn vị tính: VND

	<i>Phương tiện vận tải (*)</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
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
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	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 của Công ty với giá trị còn lại là 1,31 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 19.2.

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 Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số cuối năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	18.872.727	18.872.727
Số cuối năm	-	18.872.727	18.872.727
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	2.362.327.119	1.424.346.703	3.786.673.822

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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

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

(*) 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.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>				<i>Số đầu năm</i>			
	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Dự Giá gốc</i>	<i>Giá trị phỏng hợp lý</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Dự Giá gốc</i>	<i>Giá trị phỏng hợp lý</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	
Đầu tư vào công ty con								
Công ty Protech	90%	1.800.000.000	-	(*)	90%	1.800.000.000	-	(*)
Công ty Primo (**)	99,9%	99.800.000.000	-	(*)	99,82%	55.800.000.000	-	(*)
TỔNG CỘNG		101.600.000.000	-	(*)		57.600.000.000	-	(*)

(*) Công ty đang thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán;

(**) Theo Quyết định số 10/2019/QĐ-HĐQT-FIR ngày 6 tháng 8 năm 2019 của Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty cam kết góp vốn 199 tỷ VND vào Công ty Primo. Tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty đã góp được 99,8 tỷ VND vào Công ty Primo.

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	6.245.980.000	2.700.000.000
Khách hàng dự án biển Mỹ Cảnh	200.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>6.445.980.000</u>	<u>2.700.000.000</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/bù trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	19.149.571.825	(14.940.129.576)	4.209.442.249
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.416.584.524	10.021.580.560	(1.675.493.524)	28.762.671.560
Thuế thu nhập cá nhân	350.311.425	392.653.448	(393.712.535)	349.252.338
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>20.766.895.949</u>	<u>29.575.328.566</u>	<u>(17.020.858.368)</u>	<u>33.321.366.147</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phạt chậm nộp	1.669.103.760	-
Chi phí lãi vay	149.767.034	1.520.751
Chi phí khác	180.000.000	115.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.998.870.794</u>	<u>116.520.751</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng Dự án Điện Nam Bắc (*)	102.082.111.554	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	363.631.749	271.979.577
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>102.445.743.303</u>	<u>116.854.091.131</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" do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09-DN

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

19. 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	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Vay ngân hàng	-	-	72.515.231.311	(37.999.000.000)	34.516.231.311	34.516.231.311		
Nợ dài hạn đến hạn trả	578.400.000	578.400.000	517.566.645	(663.566.649)	432.399.996	432.399.996		
TỔNG CỘNG	578.400.000	578.400.000	73.032.797.956	(38.662.566.649)	34.948.631.307	34.948.631.307		
Vay dài hạn								
Vay ngân hàng	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		

19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng 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 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

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn 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 Công ty

TỔNG CỘNG

660.850.014

Trong đó:

Vay dài hạn

228.450.018

Vay dài hạn đến hạn trả

432.399.996

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước			
Số đầu năm	130.000.000.000	90.091.862.398	220.091.862.398
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	87.468.736.649	87.468.736.649
Số cuối năm	<u>130.000.000.000</u>	<u>177.560.599.047</u>	<u>307.560.599.047</u>
Năm nay			
Số đầu năm	130.000.000.000	177.560.599.047	307.560.599.047
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	49.841.808.551	49.841.808.551
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>149.402.437.598</u>	<u>357.402.407.598</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.

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Tổng số (VND)</i>	<i>%</i>	<i>Tổng số (VND)</i>	<i>%</i>
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	<u>207.999.970.000</u>	100%	<u>130.000.000.000</u>	100%

20.3 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	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	-

20.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 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	-	-

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	174.125.749.195	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	401.004.545	1.401.836.364
Doanh thu cho thuê	90.909.091	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>174.125.749.195</u>	<u>327.862.913.170</u>

22. 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	320.803.636	430.000.000
Giá vốn dịch vụ cho thuê	18.872.727	-
TỔNG CỘNG	<u>60.306.715.605</u>	<u>171.302.988.230</u>

12/10/2020

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.533.586.839	18.915.434.077
Chi phí bằng tiền khác	665.732.938	548.520.582
Chi phí lương	-	430.000.000
Chi phí bảo hành	-	13.520.000
TỔNG CỘNG	20.199.319.777	19.907.474.659
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.274.485.406	11.447.797.168
Chi phí nhân viên quản lý	7.471.556.800	7.041.661.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.497.742.339	1.262.521.646
Chi phí bằng tiền khác	4.293.614.475	4.278.659.450
TỔNG CỘNG	29.153.633.068	26.530.639.290

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	1.282.000.000	7.009.273.001
Thu nhập khác	319.500	673.936.367
	1.282.319.500	7.683.209.368
Chi phí khác		
Các khoản phạt	1.675.267.734	1.783.337.077
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	1.549.268.445	-
Chi phí bồi thường cho khách hàng do thanh lý hợp đồng cho thuê ki-ốt và các địa điểm kinh doanh	-	2.538.667.000
Chi phí khác	102.365.877	906.547.973
	3.326.902.056	5.228.552.050
(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẬN KHÁC	(2.044.582.556)	2.454.657.318

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	59.967.039.242	170.872.988.230
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí nhân công	7.792.360.436	7.471.661.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.612.930.943	1.463.184.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.808.072.245	26.922.358.985
Chi phí khác	4.844.158.809	8.510.909.667
TỔNG CỘNG	109.640.795.723	217.741.102.179

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.021.580.560	23.652.281.721
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của năm trước vào chi phí thuế TNDN của năm nay	-	36.807.239
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	11.000.000	-
TỔNG CỘNG	10.032.580.560	23.690.088.960

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	59.874.389.111	111.158.825.609
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.974.877.822	22.231.765.122
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.923.246.809	-
Chi phí không được khấu trừ khác	418.419.026	1.420.516.599
Giảm trừ 30% (*)	(4.294.963.097)	-
Chi phí thuế TNDN	10.021.580.560	23.652.281.721

(*) 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.

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con	Ký cược dự án Trường Thịnh	12.562.000.000	-
		Nhận hoàn trả tiền ký cược dự án Trường Thịnh	12.562.000.000	-
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	3.000.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới	320.803.636	-
		Mua dịch vụ	-	18.146.581.986
		Thu hồi cho vay	-	9.000.000.000
		Góp Vốn	44.000.000.000	55.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Công ty con			

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Protech	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	2.647.116.000	-
TỔNG CỘNG			2.647.116.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Công ty Protech	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	-	59.164.772
TỔNG CỘNG			-	59.164.772
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Protech	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	14.500.000.000
TỔNG CỘNG			-	14.500.000.000

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

27. 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
Tổng thu nhập	1.263.474.100	1.460.000.000
TỔNG CỘNG	1.263.474.100	1.460.000.000

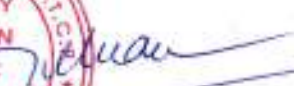

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 riêng của Công ty.


Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng




Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc 

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020