

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến ngày

31 tháng 12 năm 2020

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận**

**Đăng ký Doanh nghiệp số** 0401623121

ngày 17 tháng 9 năm 2014

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 25 tháng 11 năm 2020. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban Kiểm toán nội bộ**

Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng Ban
-----------------------	------------

**Trụ sở đăng ký**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**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 cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý từ ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng quý 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 quý. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- a) Báo cáo tài chính riêng quý được trình bày từ trang 3 đến trang 29 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho kỳ 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 cho quý; và
- b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính cho quý đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hà Thân Thúc Luân**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B01-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/10/2020
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>337.485.147.011</b>	<b>353.609.942.085</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.284.901.098	11.343.456.451
Tiền	111	V.1	9.284.901.098	11.343.456.451
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>206.209.978.844</b>	<b>208.849.718.781</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	19.709.512.687	30.171.718.947
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	87.821.799.455	98.345.993.200
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	113.294.900.750	94.948.240.682
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(14.616.234.048)	(14.616.234.048)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>120.441.618.389</b>	<b>132.167.526.277</b>
Hàng tồn kho	141	V.6	120.441.618.389	132.167.526.277
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.548.648.680</b>	<b>1.249.240.576</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	850.019.861	1.249.240.576
Thuế GTGT được khấu trừ	152		698.628.819	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>202.794.307.077</b>	<b>184.650.317.114</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	100.000.000	100.000.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.659.728.454</b>	<b>29.060.204.955</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.344.728.454	3.745.204.955
<i>Nguyên giá</i>	222		8.750.231.352	8.750.231.352
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.405.502.898)	(5.005.026.397)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	25.315.000.000	25.315.000.000
<i>Nguyên giá</i>	228		25.315.000.000	25.315.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>3.774.646.244</b>	<b>3.786.673.822</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		3.805.546.549	3.805.546.549
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(30.900.305)	(18.872.727)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.11	<b>49.305.186.469</b>	<b>49.295.813.578</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		49.305.186.469	49.295.813.578
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>105.100.000.000</b>	<b>101.600.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251	V.12	105.100.000.000	101.600.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.854.745.910</b>	<b>807.624.759</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	15.854.745.910	807.624.759
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>540.279.454.088</b>	<b>538.260.259.199</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu,  
Thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/10/2020
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>176.557.080.440</b>	<b>180.857.851.601</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>176.436.730.421</b>	<b>180.629.401.583</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.214.760.429	1.080.195.224
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.546.480.000	6.445.980.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	35.712.587.320	33.321.366.147
Phải trả người lao động	314		420.253.530	388.614.808
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.669.103.760	1.998.870.794
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	102.469.154.078	102.445.743.303
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	33.404.391.304	34.948.631.307
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>120.350.019</b>	<b>228.450.018</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	120.350.019	228.450.018
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>363.722.373.648</b>	<b>357.402.407.598</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>363.722.373.648</b>	<b>357.402.407.598</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.398.640.000	207.999.970.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.398.640.000	207.999.970.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		93.323.733.648	149.402.437.598
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87.003.767.598	99.560.629.047
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.319.966.050	49.841.808.551
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>540.279.454.088</b>	<b>538.260.259.199</b>

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2021



**PHAN THỊ CẨM THANH**  
Kế toán trưởng



**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	MẪU B02-DN Đơn vị tính: VND			
			Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019	Lũy kế từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Lũy kế từ 01/10/2019 đến 31/12/2019
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	36.632.482.025	63.082.239.578	36.632.482.025	63.082.239.578
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>36.632.482.025</b>	<b>63.082.239.578</b>	<b>36.632.482.025</b>	<b>63.082.239.578</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11.828.748.739	34.764.679.281	11.828.748.739	34.764.679.281
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>24.803.733.286</b>	<b>28.317.560.297</b>	<b>24.803.733.286</b>	<b>28.317.560.297</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	685.685	134.595	685.685	134.595
Chi phí tài chính	22	VI.4	691.172.127	151.355.693	691.172.127	151.355.693
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>691.172.127</i>	<i>151.355.693</i>	<i>691.172.127</i>	<i>151.355.693</i>
Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.208.443.411	132.880.962	10.208.443.411	132.880.962
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.251.937.001	5.498.156.191	5.251.937.001	5.498.156.191
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8.652.866.432</b>	<b>22.535.302.046</b>	<b>8.652.866.432</b>	<b>22.535.302.046</b>
Thu nhập khác	31		120.000	-	120.000	-
Chi phí khác	32		746.953.258	28.617.926	746.953.258	28.617.926
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>40</b>	VI.7	<b>(746.833.258)</b>	<b>(28.617.926)</b>	<b>(746.833.258)</b>	<b>(28.617.926)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>7.906.033.174</b>	<b>22.506.684.120</b>	<b>7.906.033.174</b>	<b>22.506.684.120</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.586.067.124	4.501.336.824	1.586.067.124	4.501.336.824
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>6.319.966.050</b>	<b>18.005.347.296</b>	<b>6.319.966.050</b>	<b>18.005.347.296</b>

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2021



PHAN THỊ CẨM THANH  
Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**


Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế	Lũy kế
			từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	từ 01/10/2019 đến 31/12/2019
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		7.906.033.174	22.506.684.120
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		412.504.079	397.593.073
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(685.685)	(134.595)
- Chi phí lãi vay	06		691.172.127	151.355.693
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		9.009.023.695	23.055.498.291
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.941.111.118	(15.797.054.784)
- Giảm hàng tồn kho	10		11.725.907.888	27.039.859.033
- Giảm các khoản phải trả	11		(3.830.217.830)	(16.069.417.006)
- Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		(14.647.900.436)	535.594.482
- Tiền lãi vay đã trả	14		(840.939.161)	(152.876.444)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(254.513.419)	(36.807.239)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		3.102.471.855	18.574.796.333
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(9.372.891)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.500.000.000)	(18.000.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		685.685	134.595
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(3.508.687.206)	(17.999.865.405)
Tiền thu từ đi vay	33		18.455.760.000	20.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(20.108.100.002)	(144.600.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(1.652.340.002)	19.855.400.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(2.058.555.353)	20.430.330.928
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.343.456.451	1.335.589.248
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	9.284.901.098	21.765.920.176

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2021


  
PHAN THỊ CẨM THANH  
Kế toán trưởng


  
HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng**

---

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**MẪU B09-DN**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

*Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi như sau:*

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 02 tháng 3 năm 2015, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ 118 Phan Chu Trinh, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 21 tháng 3 năm 2016, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 3 năm 2017, chuẩn y việc điều chỉnh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người đại diện theo pháp luật và thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real thành Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 29 tháng 5 năm 2017, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 19 tháng 11 năm 2018, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 10 tháng 02 năm 2020, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 VND lên 207.999.970.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 28 tháng 05 năm 2020, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty từ ông Nguyễn Hào Hiệp sang ông Hà Thân Thúc Luân.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 25 tháng 11 năm 2020, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 207.999.970.000 VND lên 270.398.640.000 VND.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép trở thành công ty đại chúng kể từ ngày 4 tháng 6 năm 2018 theo Quyết định số 3531/UBCK-GSĐC. Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 51/2018/GCNCP-VSD, theo đó, mã chứng khoán của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là FIR, số lượng cổ phiếu đăng ký là 13.000.000 cổ phiếu tương ứng tổng giá trị cổ phiếu đăng ký là 130.000.000.000 VND. Cổ phiếu của Công ty đã chính thức được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 4 tháng 10 năm 2018 theo Quyết định số 394/QĐ-SGDHCM.

- **Vốn điều lệ** : 270.398.640.000 VND  
Số cổ phiếu : 27.039.864 cổ phiếu  
Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Điện thoại : (84-0236) 3 616 767

Mã số thuế : **0 4 0 1 6 2 3 1 2 1**

## **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại và dịch vụ.

## **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Chi tiết: bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến có nguồn gốc hợp pháp);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Chi tiết: Bán buôn vali, cặp túi, ví, hàng da và giả da khác). Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh. Bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh, đồ điện dân dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn thực phẩm (Không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Chi tiết công ty con như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	90%	90%	Môi giới bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Số 320 Đường 2 tháng 9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	99,90%	99,90%	Kinh doanh bất động sản

#### 6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 34 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2020: 32 người).



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

---

## **II. KỶ KẾ TOÁN ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc tại ngày 30 tháng 9 hàng năm năm sau.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

## **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

---

#### **3. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

##### ***Tài sản tài chính***

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

##### ***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

##### ***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

##### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

#### **4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

#### **5. 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 của khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về tiền bán hàng và phải thu dịch vụ cung cấp.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản tạm ứng, các khoản ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi, như khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và các trường hợp khó khăn tương tự. Tăng, giảm số dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

#### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### 7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Tài sản cố định hữu hình khác	5
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

#### 8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không tính khấu hao.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

---

#### 9. 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:

#### Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc 30

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao

#### 10. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Mức trích lập dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính của công ty con. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Khi thanh lý, nhượng bán, thu hồi vốn đầu tư vào công ty con, căn cứ vào giá trị tài sản thu hồi được kê toán ghi giảm số vốn đã góp. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản thu hồi được so với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

---

#### **11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền mua bảo hiểm, chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải nộp KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN và các khoản phải trả khác.

#### **13. Vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **14. Doanh thu**

##### ***Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.



Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Lãi tiền gửi***

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 khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

### **15. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng**

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng...).

### **16. Chi phí**

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### **17. Chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

---

#### 18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 19. 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 có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Đơn vị tính: VND

**01. Tiền**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/10/2020</u>
Tiền mặt	9.097.822.335	579.323.492
Tiền gửi ngân hàng	187.078.763	10.764.132.959
<b>Cộng</b>	<b><u>9.284.901.098</u></b>	<b><u>11.343.456.451</u></b>

**02. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/10/2020</u>
Khách hàng dự án Biên Dương Ngọc	6.283.032.000	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	1.287.000.000	4.354.200.000
Khách hàng dự án Trường Thịnh	323.726.640	762.165.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	779.520.000	565.680.000
Khách hàng dự án Trường Phú	1.260.000.000	-
Phải thu khác	160.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>19.709.512.687</u></b>	<b><u>30.171.718.947</u></b>

**03. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/10/2020</u>
Công ty Cổ Phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	22.686.215.200	40.057.920.000
Công ty CP Lasting Capital	27.276.886.880	32.009.942.000
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C - Media	8.425.165.000	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	133.050.000
Các đối tượng khác	11.953.284.675	2.795.583.500
<b>Cộng</b>	<b><u>87.821.799.455</u></b>	<b><u>98.345.993.200</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****04. Phải thu khác**

	31/12/2020		01/10/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>113.294.900.750</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>94.948.240.682</b>	<b>(5.000.000.000)</b>
Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng	83.514.900.750	(5.000.000.000)	84.398.598.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng	48.068.200.000	-	48.068.200.000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Các đối tượng khác	7.116.302.750	-	8.000.000.000	-
Phải thu khác	29.780.000.000	-	10.549.642.682	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	-	-	6.945.592.682	-
- Các đối tượng khác	29.780.000.000	-	3.604.050.000	-
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	100.000.000	-	100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>113.394.900.750</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>95.048.240.682</b>	<b>(5.000.000.000)</b>

**05. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2020		01/10/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>9.616.234.048</b>	<b>(9.616.234.048)</b>	<b>9.616.234.048</b>	<b>(9.616.234.048)</b>
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn GAIA	9.616.234.048	(9.616.234.048)	9.616.234.048	(9.616.234.048)
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>(5.000.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>14.616.234.048</b>	<b>(14.616.234.048)</b>	<b>14.616.234.048</b>	<b>(14.616.234.048)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****06. Hàng tồn kho**

	31/12/2020		01/10/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	114.581.650.207	-	126.307.558.095	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.859.968.182	-	5.859.968.182	-
<b>Cộng</b>	<b>120.441.618.389</b>	<b>-</b>	<b>132.167.526.277</b>	<b>-</b>

**07. Chi phí trả trước**

	31/12/2020	01/10/2020
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>850.019.861</b>	<b>1.249.240.576</b>
Chi phí quảng cáo	655.244.366	978.160.318
Chi phí bảo hiểm	144.405.445	194.810.814
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.286.717	2.908.333
Chi phí khác	49.083.333	73.361.111
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>15.854.745.910</b>	<b>807.624.759</b>
Chi phí sửa chữa	295.266.468	279.911.393
Chi phí công cụ, dụng cụ	111.780.758	343.359.327
Chi phí khác	87.244.343	184.354.039
Chi phí thuê văn phòng	15.360.454.341	-
<b>Cộng</b>	<b>16.704.765.771</b>	<b>2.056.865.335</b>

**08. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
01/10/2020	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
<b>31/12/2020</b>	<b>6.613.272.728</b>	<b>65.036.364</b>	<b>2.071.922.260</b>	<b>8.750.231.352</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
01/10/2020	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Khấu hao trong kỳ	280.144.992	5.568.580	114.762.929	400.476.501
<b>31/12/2020</b>	<b>4.377.841.107</b>	<b>56.188.509</b>	<b>971.473.282</b>	<b>5.405.502.898</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
01/10/2020	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955
<b>31/12/2020</b>	<b>2.235.431.621</b>	<b>8.847.855</b>	<b>1.100.448.978</b>	<b>3.344.728.454</b>

**09. Tài sản cố định vô hình**

Thê hiện Quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2 tại Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND. Hai lô đất này Công ty sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai, quyền sử dụng đất có thời hạn lâu dài nên không trích khấu hao.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
 Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****10. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
01/10/2020	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
<b>31/12/2020</b>	<b>2.362.327.119</b>	<b>1.443.219.430</b>	<b>3.805.546.549</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
01/10/2020	-	18.872.727	18.872.727
Khấu hao trong kỳ	-	12.027.578	12.027.578
<b>31/12/2020</b>	<b>-</b>	<b>30.900.305</b>	<b>30.900.305</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
01/10/2020	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
<b>31/12/2020</b>	<b>2.362.327.119</b>	<b>1.412.319.125</b>	<b>3.774.646.244</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2020	01/10/2020
Chi phí DA KĐT mới Tuy Hòa	49.305.186.469	49.295.813.578
<b>Cộng</b>	<b>49.305.186.469</b>	<b>49.295.813.578</b>

**12. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2020	01/10/2020
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Protech	1.800.000.000	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất động sản Primo	103.300.000.000	99.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>105.100.000.000</b>	<b>101.600.000.000</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn này cho mục đích trình bày trong báo cáo tài chính do thông tin về giá trị thị trường không có sẵn và hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá cho các doanh nghiệp theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2020		01/10/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Mặt trời vàng	213.258.375	213.258.375	213.258.375	213.258.375
Phải trả các đối tượng khác	1.001.502.054	1.001.502.054	866.936.849	866.936.849
<b>Cộng</b>	<b>1.214.760.429</b>	<b>1.214.760.429</b>	<b>1.080.195.224</b>	<b>1.080.195.224</b>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2020	01/10/2020
Khách hàng Dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1) tỉnh Quảng Nam	1.546.480.000	6.245.980.000
Khách hàng Dự Án Mỹ Cảnh	-	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.546.480.000</b>	<b>6.445.980.000</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	01/10/2020	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2020
Thuế GTGT hàng bán/dịch vụ cung cấp nội địa	4.209.442.249	3.575.954.816	2.613.781.190	5.171.615.875
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.762.671.560	1.586.067.124	254.513.419	30.094.225.265
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	97.493.842	-	446.746.180
<b>Cộng</b>	<b>33.321.366.147</b>	<b>5.259.515.782</b>	<b>2.868.294.609</b>	<b>35.712.587.320</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2020	01/10/2020
Chi phí dịch vụ khác	1.669.103.760	1.849.103.760
Chi phí lãi vay	-	149.767.034
<b>Cộng</b>	<b>1.669.103.760</b>	<b>1.998.870.794</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****17. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/10/2020</u>
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"	101.982.111.554	102.082.111.554
Khác	487.042.524	363.631.749
<b>Cộng</b>	<b><u>102.469.154.078</u></b>	<b><u>102.445.743.303</u></b>

2020/10/01



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	01/10/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20.431.791.787	20.431.791.787	18.563.859.999	(20.108.100.002)	33.404.391.304
(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, Chi nhánh Hùng Vương	19.999.391.791	19.999.391.791	15.000.000.000	(20.000.000.000)	14.999.391.791
Hợp đồng 1600 - LAV - 190117187	19.999.391.791	19.999.391.791	15.000.000.000	(20.000.000.000)	14.999.391.791
(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	14.516.839.520	14.516.839.520	3.455.760.000	-	17.972.599.520
Hợp đồng 034/2020/4999/FR	14.516.839.520	14.516.839.520	3.455.760.000	-	17.972.599.520
Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	432.399.996	432.399.996	108.099.999	(108.100.002)	432.399.993
Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	285.399.996	285.399.996	71.349.999	(71.350.002)	285.399.993
Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	147.000.000	147.000.000	36.750.000	(36.750.000)	147.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	228.450.018	228.450.018	-	(108.099.999)	120.350.019
(iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	228.450.018	228.450.018	-	(108.099.999)	120.350.019
Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	142.700.018	142.700.018	-	(71.349.999)	71.350.019
Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	85.750.000	85.750.000	-	(36.750.000)	49.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.660.241.805</b>	<b>20.660.241.805</b>	<b>18.563.859.999</b>	<b>(20.216.200.001)</b>	<b>33.524.741.323</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

- (i) Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, Chi nhánh Hùng Vương theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1600-LAV- 190117187 ngày 05 tháng 11 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và lịch trả nợ gốc, lãi được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.
- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam:
- Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 5.000.000.000 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm (Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, có định theo từng lần nhận nợ).
  - Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 3.000.000.000 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm (Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, có định theo từng lần nhận nợ).
  - Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 6.516.839.520 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm (Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, có định theo từng lần nhận nợ).
- (iii) Các khoản vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng theo các hợp đồng chi tiết như sau:
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HDTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8.49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.8%/năm.
  - Hợp đồng cho vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8.49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.8%/năm.
- Các khoản vay được thế chấp bằng chính các tài sản hỗ trợ bằng vốn vay (phương tiện vận tải) (xem Thuyết minh số V.8).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/10/2020</b>
Trong vòng 1 năm	432.399.993	432.399.996
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	120.350.019	228.450.018
<b>Cộng</b>	<b>552.750.012</b>	<b>660.850.014</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(432.399.993)	(85.166.649)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>120.350.019</b>	<b>746.016.663</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****19. Vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của Chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>01/10/2019</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>177.597.406.286</b>	<b>307.597.406.286</b>
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	18.005.347.296	18.005.347.296
<b>31/12/2019</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>195.602.753.582</b>	<b>325.602.753.582</b>
<b>01/10/2020</b>	<b>207.999.970.000</b>	<b>149.402.437.598</b>	<b>357.402.407.598</b>
Tăng/ giảm trong kỳ	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ này	-	6.319.966.050	6.319.966.050
<b>31/12/2020</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>93.323.733.648</b>	<b>363.722.373.648</b>

**Cổ phiếu**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/10/2020</b>
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	27.039.864	20.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.039.864	20.799.997
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.039.864	20.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.039.864	20.799.997
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRƯỚC HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	36.458.659.297	63.082.239.578
Doanh thu môi giới bất động sản	119.277.273	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	54.545.455	-
<b>Cộng</b>	<b>36.632.482.025</b>	<b>63.082.239.578</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.725.907.888	34.764.679.281
Giá vốn môi giới bất động sản	90.813.273	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	12.027.578	-
<b>Cộng</b>	<b>11.828.748.739</b>	<b>34.764.679.281</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	685.685	134.595
<b>Cộng</b>	<b>685.685</b>	<b>134.595</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Chi phí lãi vay	691.172.127	151.355.693
<b>Cộng</b>	<b>691.172.127</b>	<b>151.355.693</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.884.617.209	18.756.443
Chi phí bằng tiền khác	323.826.202	114.124.519
<b>Cộng</b>	<b>10.208.443.411</b>	<b>132.880.962</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.072.537.760	1.947.236.930
Chi phí khấu hao	376.311.835	373.558.683
Thuế, phí và lệ phí	473.762.609	29.352.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	951.565.110	1.956.573.604
Chi phí bằng tiền khác	1.377.759.687	1.191.434.632
<b>Cộng</b>	<b>5.251.937.001</b>	<b>5.498.156.191</b>

**7. Lợi nhuận khác**

	<b>Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020</b>	<b>Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>120.000</b>	-
Thu nhập khác	120.000	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>746.953.258</b>	<b>28.617.926</b>
Bồi thường, bị phạt	24.302.447	28.617.926
Chi phí khác	722.650.811	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>(746.833.258)</b>	<b>(28.617.926)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I,  
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)****8. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	7.906.033.174	22.506.684.120
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	24.302.447	-
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	24.302.447	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	7.930.335.621	22.506.684.120
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	1.586.067.124	4.501.336.824

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/10/2019 đến 31/12/2019
Chi phí nhân công	2.072.537.760	1.947.236.930
Chi phí khấu hao tài sản cố định	388.339.413	373.558.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.926.995.592	1.975.330.047
Chi phí bằng tiền khác	2.175.348.498	1.334.911.493
<b>Cộng</b>	<b>15.563.221.263</b>	<b>5.631.037.153</b>

Thành phố Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2021



**PHAN THỊ CẨM THANH**  
Kế toán trưởng



**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc