

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thông tin về Công ty

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 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2020.

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

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	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên
	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên
Ban Giám đốc	Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ban Kiểm toán nội bộ	Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban

Người đại diện theo pháp luật

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo của Ban Giám đốc

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Mẫu B 01a – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		505.874.930.180	414.883.519.701
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	6.956.558.741	12.182.435.108
111	Tiền		6.956.558.741	12.182.435.108
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		405.470.137.721	265.389.312.369
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	9.927.706.778	30.879.754.535
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	68.566.491.191	108.258.877.200
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	341.592.173.800	140.866.914.682
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(14.616.234.048)	(14.616.234.048)
140	Hàng tồn kho	9	90.485.560.223	132.167.526.277
141	Hàng tồn kho		90.485.560.223	132.167.526.277
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.962.673.495	5.144.245.947
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	315.767.623	1.280.446.930
152	Thuế GTGT được khấu trừ		2.646.905.872	3.842.790.479
153	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	21.008.538
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		127.594.130.531	134.724.338.312
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	100.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		-	100.000.000
220	Tài sản cố định		2.202.571.025	29.060.204.955
221	Tài sản cố định hữu hình	11	2.202.571.025	3.745.204.955
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.547.660.327)	(5.005.026.397)
227	Tài sản cố định vô hình		-	25.315.000.000
228	Nguyên giá		-	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	12	58.625.416.012	55.312.427.035
231	Nguyên giá		59.419.461.277	55.640.451.277
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(794.045.265)	(328.024.242)
240	Tài sản dở dang dài hạn	13	49.342.748.969	49.295.813.578
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		49.342.748.969	49.295.813.578
250	Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.800.000.000	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		15.623.394.525	955.892.744
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	15.623.394.525	955.892.744
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		633.469.060.711	549.607.858.013

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		228.250.403.660	183.062.442.330
310	Nợ ngắn hạn		228.098.529.274	182.587.649.912
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	4.690.498.739	1.115.993.188
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn Thuế và các khoản phải nộp		167.022.277	6.448.707.273
313	Nhà nước	16	43.557.538.502	34.719.651.639
314	Phải trả người lao động		401.310.778	560.769.409
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	362.297.042	2.221.519.313
318	Doanh thu chưa thực hiện		10.888.290.000	18.181.818
319	Phải trả ngắn hạn khác	18	87.503.121.930	102.554.195.965
320	Vay ngắn hạn	19(a)	80.528.450.006	34.948.631.307
330	Nợ dài hạn		151.874.386	474.792.418
337	Phải trả dài hạn khác		151.874.386	246.342.400
338	Vay dài hạn	19(b)	-	228.450.018
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	405.218.657.051	366.545.415.683
410	Vốn chủ sở hữu		405.218.657.051	366.545.415.683
411	Vốn cổ phần	21	270.398.640.000	207.999.970.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		270.398.640.000	207.999.970.000
411a				
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		134.720.091.963	157.373.436.844
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		94.974.766.845	109.049.494.483
421a				
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		39.745.325.118	48.323.942.361
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	99.925.088	1.172.008.839
440	TỔNG NGUỒN VỐN		633.469.060.711	549.607.858.013

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021**

Mẫu B 02a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Mã số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	54.658.938.175	38.908.054.563	196.414.674.697	176.157.420.288
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	54.658.938.175	38.908.054.563	196.414.674.697	176.157.420.288
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(15.384.922.043)	(12.033.158.553)	(74.125.330.549)	(61.244.684.859)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		39.274.016.132	26.874.896.010	122.289.344.148	114.912.735.429
21	Doanh thu hoạt động tài chính		6.638.571	16.005.629	10.075.438	20.283.387
22	Chi phí tài chính	25	(1.760.336.839)	(1.148.416.965)	(11.120.889.682)	(2.567.021.893)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(1.759.016.839)</i>	<i>(1.148.416.965)</i>	<i>(4.260.992.689)</i>	<i>(2.567.021.893)</i>
25	Chi phí bán hàng	26	(9.328.220.493)	(2.754.336.315)	(37.203.866.647)	(20.327.748.503)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(3.355.156.459)	(11.163.352.542)	(19.163.192.265)	(31.597.849.092)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.836.940.912	11.824.795.817	54.811.470.992	60.440.399.328
31	Thu nhập khác	28	-	-	1.000.121.099	1.259.365.914
32	Chi phí khác	0	(2.842.605.199)	(2.784.237.844)	(7.779.261.942)	(3.495.908.918)
40	Lỗ/ lợi nhuận khác		(2.842.605.199)	(2.784.237.844)	(6.779.140.843)	(2.236.543.004)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.994.335.713	9.040.557.973	48.032.330.149	58.203.856.324
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.195.734.202)	1.273.135.979	(8.397.024.671)	(10.052.131.879)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	-	-	-	(11.000.000)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		20.798.601.511	10.313.693.952	39.635.305.478	48.140.724.445

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 02a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		20.798.316.555	10.330.081.192	39.745.325.118	48.323.942.361
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		284.956	(16.387.240)	(110.019.640)	(183.217.916)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	769	382	1.470	1.787
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	769	382	1.470	1.787

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
			30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		48.032.330.149	58.203.856.324
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao và phân bổ		2.008.654.953	1.922.082.458
03	Các khoản dự phòng		-	9.583.834.049
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.075.438)	(20.283.387)
06	Chi phí lãi vay		4.260.992.689	2.567.021.893
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		54.291.902.353	72.256.511.337
09	Biến động các khoản phải thu		(140.563.932.207)	(109.780.902.325)
10	Biến động hàng tồn kho		66.996.966.054	48.403.401.736
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác		171.327.257	9.109.434.198
12	Biến động chi phí trả trước		(13.702.822.474)	543.835.243
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.283.462.681)	(2.418.775.610)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.671.353.397)	(1.684.473.524)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(46.761.375.095)	16.429.031.055
LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(3.825.945.391)	(40.230.488.578)
25	Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.075.438	20.283.387
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.815.869.953)	(40.210.205.191)
LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay		141.759.915.657	72.515.231.311
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(96.408.546.976)	(38.890.566.649)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		45.351.368.681	33.624.664.662
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.225.876.367)	9.843.490.526

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
			30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	4	12.182.435.108	2.338.944.582
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	6.956.558.741	12.182.435.108

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2021



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2020: 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

<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 kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Công ty Primo")	99,9%	99,9%	320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản.

2. Cơ sở trình bày

(a) Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

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

(b) Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

(e) Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kỳ gần nhất.

(a) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

(b) Các khoản phải thu

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

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

(c) Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

12/09/2021

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

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

Hàng tồn kho bất động sản khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

(d) Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) Tài sản cố định vô hình

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

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

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

(f) Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

(g) 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 Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc: 30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

(h) 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.

(i) 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(j) Chi phí trả trước

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

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

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

(k) Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

(l) Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

(m) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(n) Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê

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

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.

(o) 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 giữa niên độ 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 Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 Nhóm Công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

(p) Lãi trên cổ phiếu

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

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

(q) Thông tin theo bộ phận

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(r) Các bên liên quan

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2021	30/09/2020
	VND	VND
Tiền mặt	325.887.999	1.299.075.349
Tiền gửi ngân hàng	6.630.670.742	10.883.359.759
	6.956.558.741	12.182.435.108

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2021	30/09/2020
	VND	VND
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
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	-	14.773.439.800
Các khoản phải thu khách hàng khác	311.472.731	2.135.880.688
	9.927.706.778	30.879.754.535
<i>Dự phòng</i>	<i>(9.616.234.047)</i>	<i>(9.616.234.047)</i>

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Trả trước cho người bán

	30/09/2021	30/09/2020
	VND	VND
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	14.287.361.992	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	10.372.429.545	18.502.300.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital	9.519.848.670	32.009.942.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Khách sạn Bạch Đằng	-	40.057.920.000
Công ty Công ty phần đầu tư và xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty TNHH W-axis	16.300.000.000	-
Các công ty khác	739.653.284	341.517.500
	68.566.491.191	108.258.877.200

7. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2021	30/09/2020
	VND	VND
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (*)	61.802.098.000	76.398.598.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	33.471.700.000	48.068.200.000
- Công ty 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
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	27.000.000.000	27.100.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung	-	14.000.000.000
Ông Vũ Đình Cường	-	8.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	44.213.700.000	3.366.050.000
Phải thu khác (**)	208.576.375.800	12.002.266.682
	341.592.173.800	140.866.914.682
<i>Dự phòng</i>	<i>(5.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>

(*) 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 của Công ty.

(**) Bao gồm một khoản phải thu khác trị giá 201 tỷ VND theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HTĐT/QNIC-FIR giữa Công ty Cổ phần Địa ốc First Real và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo hiệu quả dự án.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Nợ xấu

	30/09/2021		30/09/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.048	-	9.616.234.048	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	14.616.234.048	-	14.616.234.048	-

9. Hàng tồn kho

	30/09/2021		30/09/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.239.345.272	-	5.859.968.182	-
Hàng hóa (*)	82.246.214.951	-	126.307.558.095	-
	90.485.560.223	-	132.167.526.277	-

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

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	59.999.469.105	91.400.301.092
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	18.104.737.019	26.976.292.727
Dự án Phường Nam Lý	3.771.956.445	7.560.911.894
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
	82.246.214.951	126.307.558.095

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 9.569 triệu VND (30/9/2020: 5.734 triệu VND) được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty (Thuyết minh 19(a))

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Chi phí quảng cáo	69.398.989	-
Chi phí bảo hiểm	190.643.382	216.434.732
Chi phí khác	55.725.252	1.064.012.198
	315.767.623	1.280.446.930

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Chi phí thuê văn phòng	14.715.017.364	-
Chi phí khác	908.377.161	955.892.744
	15.623.394.525	955.892.744

11. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Khấu hao lũy kế				
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Khấu hao trong kỳ	1.068.196.875	14.416.435	460.020.620	1.542.633.930
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Giá trị còn lại				
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, một số phương tiện vận tải của Công ty với giá trị còn lại là 813 triệu VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty (thuyết minh 19(b))

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	44.922.686.392	10.717.764.885	55.640.451.277
Tăng trong kỳ	3.779.010.000	-	3.779.010.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	48.701.696.392	10.717.764.885	59.419.461.277
Khấu hao lũy kế			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	-	328.024.242	328.024.242
Khấu hao trong kỳ	-	466.021.023	466.021.023
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	794.045.265	794.045.265
Giá trị còn lại			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	44.922.686.392	10.389.740.643	55.312.427.035
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	48.701.696.392	9.923.719.620	58.625.416.012

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, một số bất động sản đầu tư của Công ty với giá trị còn lại là 51.1 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty (thuyết minh 19(a))

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	49.342.748.969	49.295.813.578
	49.342.748.969	49.295.813.578

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Đầu tư tài chính dài hạn

		30/09/2021		30/09/2020		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (i)	18	1.800.000.000	-	-	-	-
		1.800.000.000	-		-	-

(i) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”) đã tăng vốn cổ phần lên 10 tỷ VND, tuy nhiên Công ty không góp thêm vốn vào công ty con này. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này giảm từ 90% xuống 18% và Công ty không còn nắm quyền kiểm soát Công ty Protech từ ngày 10 tháng 3 năm 2021 và do đó, khoản đầu tư vào Công ty Protech đã được chuyển từ khoản mục đầu tư vào công ty con sang khoản mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Công ty TNHH Mặt trời vàng	-	213.258.375
Các khoản phải trả người bán khác	4.690.498.739	902.734.813
	9.927.706.778	1.115.993.188

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2020 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	30/09/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng	4.220.704.946	17.978.967.273	(11.220.491.648)	-	10.979.180.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.149.694.355	8.397.024.671	(9.671.353.397)	(1.365.451.476)	27.509.914.153
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	444.462.370	(781.435.752)	-	12.278.956
Khác	-	5.064.672.603	(8.507.781)	-	5.056.164.822
	34.719.651.639	31.885.126.917	(21.681.788.578)	(1.365.451.476)	43.557.538.502

17. Chi phí phải trả

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Chi phí phạt chậm nộp	-	1.669.103.760
Chi phí khác	362.297.042	552.415.553
	362.297.042	2.221.519.313

18. Các khoản phải trả khác

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Khách hàng đặt giữ chỗ	62.048.847.084	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.454.274.846	472.084.411
	87.503.121.930	102.554.195.965

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	30/09/2020		Biến động trong kỳ		30/09/2021	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	34.516.231.311	34.516.231.311	141.759.915.657	(95.976.146.968)	80.300.000.000	80.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	432.399.996	432.399.996	228.450.018	(432.400.008)	228.450.006	228.450.006
	34.948.631.307	34.948.631.307	141.988.365.675	(96.408.546.976)	80.528.450.006	80.528.450.006

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2021	30/09/2020
			VND	VND
Vay ngân hàng 1 (i)	VND	9,50%	-	19.999.391.791
Vay ngân hàng 2 (i)	VND	8,54%	29.600.000.000	14.516.839.520
Vay ngân hàng 3 (i)	VND	9,00%	38.000.000.000	-
Vay ngân hàng 4 (i)	VND	8,00%	4.700.000.000	-
Vay ngân hàng 5 (i)	VND	9,50%	8.000.000.000	-
			80.300.000.000	34.516.231.311

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 9) và bất động sản đầu tư của Công ty (thuyết minh 12)

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019	130.000.000.000	187.049.464.483	1.355.226.755	318.404.691.238
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	48.323.942.361	(183.217.916)	48.140.724.445
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2020	207.999.970.000	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2020	207.999.970.000	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng (i)	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-	-
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	39.745.325.118	(110.019.640)	39.635.305.478
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2021	270.398.640.000	134.720.091.963	99.925.088	405.218.657.051

(i) Theo Nghị quyết số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

21. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	30/09/2021		30/09/2020	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	27.039.864	270.398.640.000	20.799.997	207.999.970.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	270.398.640.000	20.799.997	207.999.970.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	270.398.640.000	20.799.997	207.999.970.000

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu như sau:

	30/09/2021		30/09/2020	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Hào Hiệp	82.557.790.000	30,53	75.044.360.000	36,08
Ông Nguyễn Anh Tuấn	26.744.000.000	9,89	18.880.000.000	9,08
Các cổ đông khác	161.096.850.000	59,58	114.075.610.000	54,84
	270.398.640.000	100,00	207.999.970.000	100,00

22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Cam kết thuê hoạt động

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30/09/2021 VND	30/09/2020 VND
Trong vòng một năm	862.865.837	-
Trong vòng hai đến năm năm	3.451.463.349	-
Sau năm năm	12.684.127.807	-
	16.998.456.994	-

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Doanh thu thuần bao gồm:

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	54.658.938.175	38.908.054.563	196.414.674.697	176.157.420.288
Trong đó:				
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	41.407.284.894	37.915.940.091	159.919.692.148	173.633.835.559
▪ Doanh thu môi giới bất động sản	12.737.404.545	611.545.455	34.816.296.182	1.092.595.455
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	514.248.736	380.569.017	1.678.686.367	1.430.989.274
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần	54.658.938.175	38.908.054.563	196.414.674.697	176.157.420.288

24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.520.066.689	11.608.733.931	69.377.376.773	59.967.039.242
Giá vốn môi giới bất động sản	3.701.040.909	270.910.718	4.132.080.434	786.482.876
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	163.814.445	153.513.904	615.873.342	491.162.741
	15.384.922.043	12.033.158.553	74.125.330.549	61.244.684.859

25. Chi phí tài chính

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	-	6.859.896.993	-
Chi phí lãi vay	1.759.016.839	1.148.416.965	4.260.992.689	2.567.021.893
Chi phí khác	1.320.000	-	-	-
	1.760.336.839	1.148.416.965	11.120.889.682	2.567.021.893

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

26. Chi phí bán hàng

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.285.100.909	2.349.387.763	36.292.865.509	19.662.015.565
Chi phí khác	43.119.584	404.948.552	911.001.138	665.732.938
	9.328.220.493	2.754.336.315	37.203.866.647	20.327.748.503

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.973.819.247	2.377.706.228	9.861.414.633	9.151.881.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.741.554	2.893.780.654	2.965.570.576	6.839.634.815
Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.870.982	375.180.533	1.445.778.601	1.629.248.081
Chi phí dự phòng	-	4.808.117.024	-	9.616.234.048
Chi phí bằng tiền khác	359.724.676	708.568.103	4.890.428.455	4.360.850.390
	3.355.156.459	11.163.352.542	19.163.192.265	31.597.849.092

28. Thu nhập khác

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ khoản bồi thường	-	-	-	1.259.046.414
Thu nhập khác	-	-	1.000.121.099	319.500
	-	-	1.000.121.099	1.259.365.914

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Chi phí khác

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	2.080.755.228	1.234.969.399	3.490.037.441	3.393.543.041
Chi phí khác	761.849.971	1.549.268.445	4.289.224.501	102.365.877
	2.842.605.199	2.784.237.844	7.779.261.942	3.495.908.918

30. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.520.066.689	11.608.733.931	69.377.376.773	59.967.039.242
Chi phí nhân công	1.973.819.247	2.377.706.228	9.861.414.633	9.151.881.758
Chi phí khấu hao	485.072.059	487.402.170	2.008.654.953	1.922.082.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.967.842.463	5.243.168.417	39.258.436.085	26.501.650.380
Chi phí bằng tiền khác	4.121.498.537	6.233.836.664	9.986.507.017	15.627.628.616
	28.068.298.995	25.950.847.410	130.492.389.461	113.170.282.454

31. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.195.734.202	(1.273.135.979)	8.397.024.671	10.052.131.879
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	11.000.000
	1.195.734.202	(1.273.135.979)	8.397.024.671	10.063.131.879

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.994.335.713	9.040.557.973	48.032.330.149	58.203.856.324
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	4.398.867.143	1.808.111.595	9.606.466.030	11.640.771.264
Chi phí không được trừ	(3.203.132.941)	(3.081.247.574)	797.913.969	2.715.568.563
Giảm trừ 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	-	(2.007.355.328)	(4.304.207.948)
	1.195.734.202	(1.273.135.979)	8.397.024.671	10.052.131.879

(c) Thuế suất áp dụng

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

32. Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Quý IV (1/7 – 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND (trình bày lại)	Năm nay VND	Năm trước VND (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.798.316.555	10.330.081.192	39.745.325.118	48.323.942.361
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.798.316.555	10.330.081.192	39.745.325.118	48.323.942.361
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	27.039.864	20.799.997	27.039.864	20.799.997
Ảnh hưởng suy giảm	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	27.039.864	20.799.997	27.039.864	20.799.997
Lãi trên cổ phiếu				
<i>Lãi cơ bản</i>	769	382	1.470	1.787
<i>Lãi suy giảm</i>	769	382	1.470	1.787

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính mười hai tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 đã được điều chỉnh lại do việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong kỳ Nhóm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 9 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Giá trị giao dịch
Kỳ 12 tháng kết thúc ngày
30/9/2021 30/9/2020
VND VND

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản Protech
Trả trước tiền thuê văn phòng

12.698.927.500

Các bên liên quan khác

Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGD

Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch

680.000.000

315.000.000

Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc

714.000.000

245.000.000

Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc

907.304.400

818.474.100

Bà Phan Thị Cẩm Thanh – thành viên

680.000.000

615.000.000

Ông Thân Hà Nhất Thống – thành viên

60.000.000

21.612.903

Thành viên khác

-

408.387.097

34. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc