

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	03-04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08-09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10-38

1489
NG
NH
TC
IẾT
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 31/03/2024 là 642.452.810.000 VND.

Trụ sở chính: 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.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Cung cấp dịch vụ 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.

Mã chứng khoán: Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là FIR.

2. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên - Miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên

Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban
--------------------	------------

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc giai đoạn tài chính sáu tháng

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc giai đoạn tài chính sáu tháng ngày 31 tháng 3 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

7. Công bố Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



HÀ THÂN THỨC LUÂN

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2024



Số: 155/2024/BCKT-HCM.01494

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real, được lập ngày 30 tháng 5 năm 2024, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam, đã phát hành BCKT số 13177353/66922773/LR ngày 31 tháng 05 năm 2023. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



ĐẶNG THỊ MỸ VÂN

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 0173-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 5 năm 2024



HIỆP HỢP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		771.692.859.299	854.022.535.580
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.862.670.510	11.067.032.423
1. Tiền	111		7.862.670.510	11.067.032.423
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		481.449.467.797	531.904.078.614
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	16.061.006.777	24.314.711.660
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	165.035.694.487	224.960.460.418
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	319.969.000.580	302.245.140.583
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
III. Hàng tồn kho	140	5.7	282.096.101.245	310.883.838.250
1. Hàng tồn kho	141		282.096.101.245	310.883.838.250
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		284.619.747	167.586.293
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	284.619.747	167.586.293
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		533.513.606.121	535.518.865.142
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		156.976.000.000	156.976.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	156.976.000.000	156.976.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.775.866.834	2.000.835.899
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.775.866.834	2.000.835.899
- Nguyên giá	222		4.612.522.727	6.684.444.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.836.655.893)	(4.683.609.088)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	3.618.912.552	3.642.132.057
- Nguyên giá	231		3.805.546.549	3.805.546.549
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(186.633.997)	(163.414.492)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.8	50.897.889.227	50.879.454.148
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		50.897.889.227	50.879.454.148
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	307.500.000.000	308.776.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		107.300.000.000	107.300.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		200.000.000.000	200.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		200.000.000	1.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(324.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.744.937.508	13.244.443.038
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	12.744.937.508	13.244.443.038
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.305.206.465.420	1.389.541.400.722

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		553.232.347.343	648.129.392.153
I. Nợ ngắn hạn	310		448.541.978.379	520.341.483.375
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	5.13	2.195.469.423	1.144.715.762
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	108.098.767.507	140.897.460.768
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	51.974.401.351	56.281.607.743
4. Phải trả người lao động	314		453.034.038	1.342.839.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	834.283.135	1.104.880.731
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	31.382.377.603	37.771.178.153
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	253.603.645.322	281.798.801.071
II. Nợ dài hạn	330		104.690.368.964	127.787.908.778
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	104.690.368.964	127.787.908.778
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		751.974.118.077	741.412.008.569
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	751.974.118.077	741.412.008.569
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		642.452.810.000	642.452.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		642.452.810.000	642.452.810.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.328.240.000	67.328.240.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.193.068.077	31.630.958.569
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		31.630.958.569	12.224.664.466
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.562.109.508	19.406.294.103
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.305.206.465.420	1.389.541.400.722

NGUYỄN XUÂN TRUNG
Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	81.326.046.021	118.035.468.226
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1.2	81.326.046.021	118.035.468.226
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	31.557.688.578	48.121.582.495
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.768.357.443	69.913.885.731
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	26.086.222	8.897.516.288
7. Chi phí tài chính	22	6.4	22.230.275.841	25.282.113.404
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>22.310.275.841</i>	<i>23.408.113.404</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5.1	4.586.151.132	5.999.206.616
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5.2	8.555.325.408	9.894.050.439
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.422.691.284	37.636.031.560
11. Thu nhập khác	31		-	100.000.000
12. Chi phí khác	32	6.6	78.749.119	5.433.285.657
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(78.749.119)	(5.333.285.657)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.343.942.165	32.302.745.903
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	3.781.832.657	8.737.076.695
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.562.109.508	23.565.669.208

NGUYỄN XUÂN TRUNG

Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14.343.942.165	32.302.745.903
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	248.188.570	590.408.308
- Các khoản dự phòng	03	(324.000.000)	324.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(836.222)	(8.997.516.288)
- Chi phí lãi vay	06	22.310.275.841	23.408.113.404
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	36.577.570.354	47.627.751.327
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	50.454.610.817	(110.566.741.123)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	28.787.737.005	39.729.169.384
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(43.178.458.945)	(14.547.350.366)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	382.472.076	1.012.881.591
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.206.873.437)	(22.869.202.011)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.311.125.363)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	46.505.932.507	(59.613.491.198)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(18.435.079)	(18.435.079)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	100.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(8.000.000.000)
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.800.000.000	-
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	836.222	23.269.693
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.582.401.143	(7.895.165.386)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	68.043.350.000	182.300.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(119.336.045.563)	(137.746.332.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(51.292.695.563)	44.553.667.333
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	(3.204.361.913)	(22.954.989.251)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11.067.032.423	25.358.982.722
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	<u>7.862.670.510</u>	<u>2.403.993.471</u>

NGUYỄN XUÂN TRUNG

Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Thành lập

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 31/03/2024 là 642.452.810.000 VND.

Trụ sở chính: 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.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Cung cấp dịch vụ 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.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 3 năm 2024: 29 nhân viên (Ngày 30 tháng 9 năm 2023: 30 nhân viên)

1.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Kinh doanh bất động sản	99,9%	99,9%	99,9%

Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty có 01 công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng	22,22%	22,22%	22,22%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (gọi tắt là "Thông tư số 200/2014/TT-BTC"), Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng hóa bất động sản:

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho bất động sản khác:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

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 hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị văn phòng	03
Tài sản cố định hữu hình khác	05

4.7 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.9 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

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:

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.10 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

4.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm đã sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

4.12 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 phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.13 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

4.14 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% (trước ngày 01/07/2021), 17% (từ 01/07/2021 đến 30/06/2022), 17,5% (sau ngày 30/06/2022) và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% (trước ngày 01/10/2021), 0% (từ ngày 01/10/2021 đến 30/09/2022), 1% (sau ngày 30/09/2022) và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

4.15 Các khoản vay và chi phí đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

4.16 Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Việc phân phối lợi nhuận của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.17 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

4.18 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

4.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.20 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát 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 nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Các cá nhân/ công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Việt Nam	Công ty liên kết Bên liên quan khác đến hết ngày 12/12/2023
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Việt Nam	Bên liên quan khác từ ngày 07/12/2023
Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	Việt Nam	Thành viên chủ chốt
Chủ tịch, Tổng Giám đốc		Cổ đông lớn
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên		Em Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tâm		

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

	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	7.862.670.510	11.067.032.423
Tiền mặt	257.901.225	347.940.203
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.604.769.285	10.719.092.220
Cộng	<u>7.862.670.510</u>	<u>11.067.032.423</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
5.2 Phải thu của khách hàng		
Ngắn hạn	16.061.006.777	24.314.711.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	5.973.863.638	9.174.243.181
Khách hàng Dự án An Phú	-	2.883.283.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	470.909.092	541.818.182
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (*)	-	2.099.133.250
Cộng	16.061.006.777	24.314.711.660
(*) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Ông Nguyễn Thanh Tâm	-	2.099.133.250
Cộng	-	2.099.133.250
	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
5.3 Trả trước cho người bán		
Ngắn hạn	165.035.694.487	224.960.460.418
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	28.566.171.325	54.401.171.325
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	47.549.820.627	50.347.347.940
Công ty TNHH C-Media (*)	25.451.558.252	32.736.187.797
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.181.050.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc SCD	2.635.201.622	4.619.200.894
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	116.818.712	4.116.818.712
Nhà cung cấp khác	3.230.896.552	3.585.400.899
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (*)	44.304.177.397	61.973.282.851
Cộng	165.035.694.487	224.960.460.418
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần BĐS Protech	44.304.177.397	61.973.282.851
Cộng	44.304.177.397	61.973.282.851

(*) Các khoản trả trước này được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán và các cổ phiếu này được đăng ký, xác nhận phong tỏa bởi công ty chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
5.4 Phải thu khác		
Ngắn hạn	319.969.000.580	302.245.140.583
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam (i)	34.505.005.328	34.505.005.328
Phải thu khác Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	27.045.474.799	27.045.474.799
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (iii)	78.532.160.454	78.532.160.454
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	7.433.160.454	7.433.160.454
+ Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	38.827.000.000
+ Ông Vũ Đình Cường	27.272.000.000	27.272.000.000
+ Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	179.881.359.999	162.157.500.002
Phải thu khác	5.000.000	5.000.000
Dài hạn	156.976.000.000	156.976.000.000
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (v)	156.976.000.000	156.976.000.000
Cộng	476.945.000.580	459.221.140.583

(i) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án "Khu đô thị mới An Phú" phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(ii) Đây là hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các hoạt động quảng bá, tiếp thị và phân phối các sản phẩm, tìm kiếm bên thứ ba có nhu cầu mua sản phẩm và đảm bảo các sản phẩm được phân phối hết. Lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

(iii) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án này của Công ty.

(iv) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các hoạt động đầu tư.

(v) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

Các khoản tạm ứng cho nhân viên, các khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân và các khoản phải trả trước cho người bán được bảo đảm bằng 16.688.651 cổ phiếu của Công ty và 6.189.500 cổ phiếu của các công ty niêm yết khác được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của Công ty căn cứ theo các hợp đồng cầm cố cổ phiếu được ký giữa Công ty và các cổ đông cá nhân này. Các cổ phiếu này đã được đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo và được phong tỏa tại các công ty chứng khoán kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2023.

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Phải thu của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	19.616.234.047	19.616.234.047

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.6 Nợ xấu	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi (*) VND	Đối tượng nợ VND	Giá trị có thể thu hồi (*) VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	-
Cộng	19.616.234.047			19.616.234.047

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.7 Hàng tồn kho	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí SX, KD dở dang	24.457.914.591	-	21.711.182.523	-
Hàng hoá bất động sản (*)	257.638.186.654	-	289.172.655.727	-
Cộng	282.096.101.245	-	310.883.838.250	-

Hàng hoá 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:

Hàng hoá bất động sản	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	207.588.632.291	234.725.491.582
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	49.383.120.668	53.780.730.450
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
Cộng	257.638.186.654	289.172.655.727

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 5.18.

5.8 Tài sản dở dang dài hạn	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Xây dựng cơ bản dở dang	50.897.889.227	-	50.879.454.148	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án				
+ Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.897.889.227	-	50.879.454.148	-
Cộng	50.897.889.227	-	50.879.454.148	-

(*) 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.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên và đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 5.18.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4.547.486.363	65.036.364	2.071.922.260	6.684.444.987
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	(2.071.922.260)
Số dư cuối kỳ	4.547.486.363	65.036.364	-	4.612.522.727
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	2.546.650.464	65.036.364	2.071.922.260	4.683.609.088
Khấu hao trong kỳ	224.969.065	-	-	224.969.065
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	(2.071.922.260)
Số dư cuối kỳ	2.771.619.529	65.036.364	-	2.836.655.893
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	2.000.835.899	-	-	2.000.835.899
Số dư cuối kỳ	1.775.866.834	-	-	1.775.866.834

5.10 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số dư cuối kỳ	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	163.414.492	163.414.492
Khấu hao trong kỳ	-	23.219.505	23.219.505
Số dư cuối kỳ	-	186.633.997	186.633.997
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	2.362.327.119	1.279.804.938	3.642.132.057
Số dư cuối kỳ	2.362.327.119	1.256.585.433	3.618.912.552

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 do Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
5.11 Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước ngắn hạn	284.619.747	167.586.293
Chi phí bảo hiểm	121.497.480	142.579.157
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	163.122.267	25.007.136
Chi phí trả trước dài hạn	12.744.937.508	13.244.443.038
Chi phí thuê văn phòng	12.556.468.060	12.989.123.616
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	55.811.773	27.603.094
Chi phí sửa chữa	132.657.675	227.013.284
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	703.044
Cộng	13.029.557.255	13.412.029.331

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Đầu tư vào công ty con	107.300.000.000	-	107.300.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (1)	(*) 107.300.000.000	-	107.300.000.000	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (2) ("Công ty Bạch Đằng Complex")	(*) 200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	200.000.000.000	-	1.800.000.000	(324.000.000)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	-	1.800.000.000	(324.000.000)
+ Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	(*) 200.000.000	-	-	-
Cộng	307.500.000.000	-	309.100.000.000	(324.000.000)
			Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
			Không xác định	VND
			Không xác định	Không xác định
			Không xác định	Không xác định
			Không xác định	Không xác định

(*): Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo là được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401995440 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 13 tháng 08 năm 2019, hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31/03/2024, Công ty đã đầu tư chiếm 99,9% vốn điều lệ. Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo kinh doanh lỗ.

(2) Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (ii) ("Công ty Bạch Đằng Complex")

Công ty Bạch Đằng Complex là được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401300561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09 tháng 09 năm 2009, hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng. Tại ngày 31/03/2024, Công ty đã đầu tư chiếm 22,2% vốn điều lệ. Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty Bạch Đằng Complex kinh doanh lỗ trong kế hoạch.

CH
H
Đ
NA
95

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.13 Phải trả người bán	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	2.195.469.423	2.195.469.423	1.144.715.762	1.144.715.762
Phải trả đối tượng khác	2.195.469.423	2.195.469.423	1.144.715.762	1.144.715.762
Cộng	2.195.469.423	2.195.469.423	1.144.715.762	1.144.715.762

Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần

Thương mại - Dịch vụ -

Khách sạn Bạch Đằng

	961.959.798	961.959.798	212.780.569	212.780.569
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Cộng

961.959.798

961.959.798

212.780.569

212.780.569

5.14 Người mua trả tiền trước

Ngắn hạn

Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ

Cộng

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
	108.098.767.507	140.897.460.768
	108.098.767.507	140.897.460.768
Cộng	108.098.767.507	140.897.460.768

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/10/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ VND	31/03/2024 VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	11.538.651.405	3.968.157.079	7.816.461.337	7.690.347.147
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.392.259.459	3.781.832.657	4.311.125.363	40.862.966.753
Thuế thu nhập cá nhân	89.420.491	289.531.067	219.140.495	159.811.063
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.261.276.388	-	-	3.261.276.388
Cộng	56.281.607.743	8.039.520.803	12.346.727.195	51.974.401.351

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho lĩnh vực kinh doanh hàng hóa dịch vụ bất động sản 10%, các lĩnh vực còn lại là 10%.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty đang có 31,8 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
5.16 Chi phí phải trả		
Ngắn hạn	834.283.135	1.104.880.731
Chi phí lãi vay	834.283.135	730.880.731
Chi phí khác	-	374.000.000
Cộng	834.283.135	1.104.880.731
	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
5.17 Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	398.800.149	367.966.149
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	69.755.818	100.381.000
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	16.560.250.000	22.924.274.000
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	12.503.614.189
Các khoản phải trả, phải nộp khác	349.957.447	374.942.815
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (iii)	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	31.382.377.603	37.771.178.153

(i) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam" do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 1 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

(ii) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc" do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

(iii) Đây là ký quỹ để đảm bảo cho trách nhiệm môi giới và phân phối các sản phẩm đất nền phân lô của Dự án Khu dân cư An Phú.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	253.603.645.322	253.603.645.322	281.798.801.071	281.798.801.071
Vay ngân hàng (5.18.1)	71.100.000.000	71.100.000.000	83.699.296.749	83.699.296.749
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (5.18.2)	182.503.645.322	182.503.645.322	198.099.504.322	198.099.504.322
Vay dài hạn	104.690.368.964	104.690.368.964	127.787.908.778	127.787.908.778
Vay ngân hàng (5.18.2)	104.690.368.964	104.690.368.964	127.787.908.778	127.787.908.778
Cộng	358.294.014.286	358.294.014.286	409.586.709.849	409.586.709.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	13.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	12,20%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	20.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	9,80%	(2)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	9.100.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	7,3%-13,9%	(3)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	9,90%	(4)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	13.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	12,20%	(5)
Cộng	71.100.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

(1) Hình thức đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc (phân khu I) tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Bất động sản tại thửa đất số 55, 56, 57, 58, 59 tờ bản đồ số 35 tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bao Ninh, TP Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(5) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

5.18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	85.705.509.184	Nhận chuyển nhượng 179 lô đất thuộc Block CL3, CL4A, CL4B, CL5, CL16, CL8, CL9 thuộc dự án tại: Dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24 tháng.	12,50%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	138.040.759.102	Vay bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp của Phương án nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của 120 lô/thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-60 tháng.	11,70%-14,30%	(2)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	59.635.246.000	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-36 tháng.	11,80%	(3)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	3.812.500.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, gia hạn đến hết ngày 01/02/2024.	11,20%	(4)
Cộng	287.194.014.286			

(1) Hình thức đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 256A địa chỉ Phường 9, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại 320 đường 2/9 phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 28 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 35 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.19 Vốn chủ sở hữu

5.19.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	446.150.150.000	67.328.240.000	208.527.324.466	722.005.714.466
Tăng vốn bằng phát hành	196.302.660.000	-	(196.302.660.000)	-
Lợi nhuận	-	-	19.406.294.103	19.406.294.103
Số dư cuối năm trước	642.452.810.000	67.328.240.000	31.630.958.569	741.412.008.569
Số dư đầu kỳ này	642.452.810.000	67.328.240.000	31.630.958.569	741.412.008.569
Lợi nhuận	-	-	10.562.109.508	10.562.109.508
Số dư cuối kỳ này	642.452.810.000	67.328.240.000	42.193.068.077	751.974.118.077

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty đã thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2023.

5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2024	Tỷ lệ vốn góp	01/10/2023
		VND		VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	15,21%	97.743.260.000	15,21%	97.743.260.000
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	7,54%	48.424.650.000	7,82%	50.224.650.000
Ông Nguyễn Hào Hiệp	0,00%	-	6,71%	43.085.980.000
Các cổ đông khác	77,25%	496.284.900.000	70,26%	451.398.920.000
Cộng	100,00%	642.452.810.000	100,00%	642.452.810.000

5.19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Tỷ lệ vốn góp	
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	642.452.810.000	446.150.150.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	196.302.660.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	642.452.810.000	642.452.810.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia bằng cổ phiếu	-	196.302.660.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
5.19.4 Cổ tức		
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-
	31/03/2024	01/10/2023
	VND	VND
5.19.5 Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.245.281	64.245.281
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.245.281	64.245.281
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.245.281	64.245.281
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.1.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	80.966.808.783	102.385.271.308
Doanh thu môi giới bất động sản	250.146.328	15.498.877.270
Doanh thu cho thuê	109.090.910	151.319.648
Cộng	81.326.046.021	118.035.468.226
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.549.320.761
Cộng	-	21.549.320.761
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.2 Giá vốn hàng bán		
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.534.469.073	48.097.501.377
Giá vốn cho thuê	23.219.505	24.081.118
Cộng	31.557.688.578	48.121.582.495
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền cho vay	-	8.874.246.595
Lãi tiền gửi	836.222	23.269.693
Đánh giá lại giá trị vàng	25.250.000	-
Cộng	26.086.222	8.897.516.288

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.4 Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	22.310.275.841	23.408.113.404
Dự phòng / (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(324.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	244.000.000	1.874.000.000
Cộng	22.230.275.841	25.282.113.404
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
6.5.1 Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.586.151.132	5.996.151.061
Chi phí bằng tiền khác	-	3.055.555
Cộng	4.586.151.132	5.999.206.616
6.5.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.902.431.636	5.033.051.125
Chi phí khấu hao TSCĐ	224.969.065	566.327.190
Thuế, phí, lệ phí	111.588.680	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.830.222.870	1.913.266.847
Chi phí bằng tiền khác	3.486.113.157	2.381.405.277
Cộng	8.555.325.408	9.894.050.439
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.6 Chi phí khác		
Chi phí lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	-	3.203.396.088
Các khoản phạt	78.749.119	2.195.649.569
Chi phí khác	-	34.240.000
Cộng	78.749.119	5.433.285.657
	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
6.7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.534.469.073	55.775.999.806
Chi phí nhân công	2.902.431.636	5.033.051.125
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.188.570	590.408.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.416.374.002	7.909.417.908
Chi phí khác bằng tiền	3.486.113.157	2.384.460.832
Cộng	44.587.576.438	71.693.337.979



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.8 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
6.8.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.343.942.165	32.302.745.903
b. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.565.221.119	11.382.637.575
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.565.221.119	11.382.637.575
+ Chi phí lãi vay không được trừ	4.486.472.000	9.186.988.005
+ Chi phí không được trừ	78.749.119	2.195.649.570
c. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (a+b)	18.909.163.284	43.685.383.478
+ Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
d. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.781.832.657	8.737.076.695
e. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>3.781.832.657</u>	<u>8.737.076.695</u>

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

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

6.8.2 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/03/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/03/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/03/2024
		VND	VND	VND	VND
2023	2028	10.857.629.294	-	-	10.857.629.294
2024	2029	4.486.472.000	-	-	4.486.472.000
Cộng		15.344.101.294	-	-	15.344.101.294

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ bên trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

7.1.1 Nợ tiềm tàng

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty đang có khoản thuế phải trả quá hạn thanh toán là 31,8 tỷ VND. Công ty đã gửi Công văn số 286/2023/CV-FIR ngày 31 tháng 10 năm 2023 đến Chi cục thuế Quận Hải Châu để xin gia hạn thời gian nộp thuế nhưng chưa nhận được công văn trả lời. Vì vậy, báo cáo tài chính này không bao gồm các bút toán điều chỉnh có thể cần thiết trong trường hợp Chi cục thuế có ý kiến nào khác. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

7.1.2 Các cam kết

Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
Cộng	16.998.456.994	16.998.456.994

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
Đến 1 năm	218.181.818	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	-	236.363.637
Cộng	218.181.818	454.545.455

Cam kết vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư FQ với số vốn cam kết là 64.334.120.000 VND, tổng vốn điều lệ của công ty này là 120.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

7.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

7.2.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và có phát sinh giao dịch khác của các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tên	Chức vụ	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	222.000.000	360.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	250.000.000	420.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	250.000.000	436.000.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	35.000.000	420.000.000
Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	35.000.000	2.258.065
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT đến 17/3/2023	-	27.741.935
Bà Phạm Thị Phụng	Trưởng ban KTNB	84.000.000	90.000.000
Cộng		306.000.000	450.000.000

7.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/10/2022 đến 31/03/2023 VND
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Nhận cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	895.415.539	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Nhận hoàn lại ứng trước tiền môi giới	16.000.000.000	14.000.000.000
	Chi phí môi giới	1.669.105.454	2.345.735.127
	Lãi cho vay	-	8.750.958.924
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Hoàn trả tiền môi giới	808.400.000	-
	Doanh thu môi giới	46.909.091	-
	Bán hàng	-	16.305.429.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Công nợ các bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Số dư cuối năm phải thu (+), phải trả (-)	
		31/03/2024 VND	01/10/2023 VND
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Phải trả tiền thuê mặt bằng	(961.959.798)	(212.780.569)
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Phải thu bàn hàng	27.272.727	27.272.727
	Ứng trước tiền môi giới	44.304.177.397	61.973.282.851
	Nhận cọc môi giới	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Phải thu bàn hàng	-	2.099.133.250

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

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

Các cổ đông lớn của Công ty đang sử dụng cổ phiếu của Công ty và cổ phiếu của một số công ty khác để thế chấp cho các khoản phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 5.4.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán đã được thế chấp như được trình bày tại 1 huyệt minh số 5.3, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (30 tháng 9 năm 2023: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

7.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chủ yếu là kinh doanh bất động sản, tập trung trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Do vậy báo cáo của Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

7.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán (ngày 31 tháng 3 năm 2024) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

NGUYỄN XUÂN TRUNG

Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2024