

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 33



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021 đề ngày 29 tháng 5 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Hà Thanh Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2021

11/05/2021

Số tham chiếu: 61581028/22573483/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông 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 ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 5 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 5 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		353.993.862.585	353.609.942.085
110	I. Tiền	4	2.145.771.994	11.343.456.451
111	1. Tiền		2.145.771.994	11.343.456.451
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		240.450.040.326	208.849.718.781
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	14.896.066.557	30.171.718.947
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	103.191.609.816	98.345.993.200
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	136.978.598.000	94.948.240.682
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(14.616.234.047)	(14.616.234.048)
140	III. Hàng tồn kho	8	110.989.120.330	132.167.526.277
141	1. Hàng tồn kho		110.989.120.330	132.167.526.277
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		408.929.935	1.249.240.576
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	408.929.935	1.249.240.576
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		202.064.785.430	184.650.317.114
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.000.000	100.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		100.000.000	100.000.000
220	II. Tài sản cố định		28.257.691.281	29.060.204.955
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.942.691.281	3.745.204.955
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.807.540.071)	(5.005.026.397)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.315.000.000	25.315.000.000
228	Nguyên giá		25.315.000.000	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	3.762.616.390	3.786.673.822
231	1. Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(42.930.159)	(18.872.727)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		49.342.748.969	49.295.813.578
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	49.342.748.969	49.295.813.578
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	105.100.000.000	101.600.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		103.300.000.000	101.600.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.501.728.790	807.624.759
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	15.501.728.790	807.624.759
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		556.058.648.015	538.260.259.199



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		188.173.665.246	180.857.851.601
310	I. Nợ ngắn hạn		188.161.415.246	180.629.401.583
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		955.848.489	1.080.195.224
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.546.480.000	6.445.980.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	37.735.520.693	33.321.366.147
314	4. Phải trả người lao động		532.049.178	388.614.808
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	6.566.530.910	1.998.870.794
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	102.485.214.518	102.445.743.303
320	7. Vay ngắn hạn	18	38.339.771.458	34.948.631.307
330	II. Nợ dài hạn		12.250.000	228.450.018
338	1. Vay dài hạn	18	12.250.000	228.450.018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		367.884.982.769	357.402.407.598
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	367.884.982.769	357.402.407.598
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		270.398.640.000	207.999.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		270.398.640.000	207.999.970.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		97.486.342.769	149.402.437.598
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		87.003.767.598	99.560.629.047
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		10.482.575.171	49.841.808.551
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		556.058.648.015	538.260.259.199



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2021

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 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	65.898.368.594	98.687.801.915
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	65.898.368.594	98.687.801.915
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(21.293.276.652)	(43.264.512.934)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.605.091.942	55.423.288.981
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		1.287.539	485.423
22	7. Chi phí tài chính		(1.573.989.002)	(674.878.464)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.573.989.002)	(674.878.464)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(17.276.265.307)	(6.146.522.614)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(10.072.747.203)	(14.161.458.137)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.683.377.969	34.440.915.189
31	11. Thu nhập khác	23	1.000.120.001	979.122.766
32	12. Chi phí khác	23	(3.235.355.669)	(1.601.467.356)
40	13. Lỗ khác	23	(2.235.235.668)	(622.344.590)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.448.142.301	33.818.570.599
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(2.965.567.130)	(7.851.006.443)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.482.575.171	25.967.564.156



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.448.142.301	33.818.570.599
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		826.571.106	795.960.920
03	Các khoản dự phòng		-	4.775.717.025
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.287.539)	(485.423)
06	Chi phí lãi vay		1.573.989.002	674.878.464
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.847.414.870	40.064.641.585
09	Tăng các khoản phải thu		(31.600.321.545)	(80.177.539.857)
10	Giảm hàng tồn kho		21.178.405.947	35.269.564.203
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.275.566.839	(15.127.293.727)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(13.853.793.390)	843.285.013
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.435.401.776)	(676.399.215)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.238.847.683)	(298.994.863)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(8.826.976.738)	(20.102.736.861)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(46.935.391)	(14.356.189.740)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.500.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.287.539	485.423
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.545.647.852)	(14.355.704.317)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		37.959.915.657	34.519.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(34.784.975.524)	(289.200.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.174.940.133	34.229.800.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(9.197.684.457)	(228.641.178)
60	Tiền đầu kỳ		11.343.456.451	1.335.589.248
70	Tiền cuối kỳ	4	2.145.771.994	1.106.948.070



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 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, đầu 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.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 là 29 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 32 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2020: 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong kỳ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Công ty Primo")	99,9%	99,9%	Số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 29 tháng 5 năm 2021.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

Hàng tồn kho bất động sản khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng 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.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ:

- ▶ Chi phí thuê văn phòng;
- ▶ 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

802-G
 NG TY
 TNHH
 & YO
 T NAJ
 NHAN
 A NỘI
 M - T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng 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.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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 riêng 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.

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Các bên liên quan

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

0811
 CỘNG
 HÒA
 XÃ HỘI
 CHỦ NGHĨA
 VIỆT NAM
 CHỦ NGHĨA
 XÃ HỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Tiền mặt	610.293.333	579.323.492
Tiền gửi ngân hàng	1.535.478.661	10.764.132.959
TỔNG CỘNG	<u>2.145.771.994</u>	<u>11.343.456.451</u>

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án Mỹ Cảnh	3.083.250.000	4.354.200.000
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	206.800.000	14.773.439.800
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.989.782.510	1.427.845.100
TỔNG CỘNG	<u>14.896.066.557</u>	<u>30.171.718.947</u>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.048)
------------------------------------	-----------------	-----------------

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Lasting Capital	34.451.786.880	32.009.942.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	23.006.516.849	40.057.920.000
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	14.287.361.992	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	11.306.054.995	6.002.300.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	133.050.000
Khác	112.420.000	148.467.500
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	2.547.221.400	2.647.116.000
TỔNG CỘNG	<u>103.191.609.816</u>	<u>98.345.993.200</u>

12-06
 CÔNG TY
 TNHH
 YOUNG
 NAM
 ACCOUNTING
 NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 30 tháng 9 năm 2020	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (*)	76.898.598.000	(5.000.000.000)	84.398.598.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	48.568.200.000	-	48.068.200.000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Ông Vũ Đình Cường	-	-	8.000.000.000	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên	60.080.000.000	-	70.050.000	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	-	-	6.945.592.682	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	-	3.534.000.000	-
TỔNG CỘNG	136.978.598.000	(5.000.000.000)	94.948.240.682	(5.000.000.000)

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

7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 30 tháng 9 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.048	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	14.616.234.047	-	14.616.234.048	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>		<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5.859.968.182	-	5.859.968.182	-
Hàng hóa bất động sản (*)	105.129.152.148	-	126.307.558.095	-
TỔNG CỘNG	110.989.120.330	-	132.167.526.277	-

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	79.234.213.410	91.400.301.092
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	21.753.963.540	26.976.292.727
Dự án Phường Nam Lý	3.770.922.816	7.560.911.894
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
TỔNG CỘNG	105.129.152.148	126.307.558.095

(**) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, một số lô đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 với giá trị ghi sổ là 5,7 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	2.908.333
Chi phí bảo hiểm	97.801.278	194.810.814
Chi phí trả trước khác	311.128.657	1.051.521.429
TỔNG CỘNG	408.929.935	1.249.240.576
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	15.147.672.920	-
Chi phí sửa chữa	207.070.181	279.911.393
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	113.499.528	343.359.327
Chi phí trả trước khác	33.486.161	184.354.039
TỔNG CỘNG	15.501.728.790	807.624.759



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải (*)	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Giá trị 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	561.505.088	11.216.147	229.792.439	802.513.674
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	4.659.201.203	61.836.076	1.086.502.792	5.807.540.071
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 31 tháng 3 năm 2021	1.954.071.525	3.200.288	985.419.468	2.942.691.281

(*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, một số phương tiện vận tải của Công ty với giá trị còn lại là 1,06 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 18.2.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2, đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	-	18.872.727	18.872.727
Khấu hao trong kỳ	-	24.057.432	24.057.432
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	42.930.159	42.930.159
Giá trị còn lại:			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	2.362.327.119	1.424.346.703	3.786.673.822
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	2.362.327.119	1.400.289.271	3.762.616.390

Công ty đang trong quá trình thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	49.342.748.969	49.295.813.578
TỔNG CỘNG	49.342.748.969	49.295.813.578

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021			Ngày 30 tháng 9 năm 2020		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Primo (i)	99,9%	103.300.000.000	-	99,9%	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (ii)	-	-	-	90%	1.800.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”) (ii)	18%	1.800.000.000	-	-	-	-
		105.100.000.000	-		101.600.000.000	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm 3,5 tỷ VND vào Công ty Primo, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con này giữ nguyên là 99,9%.

(ii) Trong kỳ, 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/bù trừ trong kỳ	Ngày 31 tháng 3 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	4.209.442.249	5.882.921.306	(3.393.178.438)	6.699.185.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.762.671.560	2.965.567.130	(1.238.847.683)	30.489.391.007
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	197.692.231	-	546.944.569
TỔNG CỘNG	33.321.366.147	9.046.180.667	(4.632.026.121)	37.735.520.693

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty đang ghi nhận tổng phải trả Ngân sách Nhà nước với số tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là 40,7 tỷ VND, trong đó, số tiền thuế quá hạn là 28,2 tỷ VND và số tiền phạt và phạt chậm nộp ước tính là 3 tỷ VND (Thuyết minh số 16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Chi phí phạt chậm nộp	3.000.275.801	1.669.103.760
Chi phí lãi vay	137.979.017	149.767.034
Chi phí khác	3.428.276.092	180.000.000
TỔNG CỘNG	<u>6.566.530.910</u>	<u>1.998.870.794</u>

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Khách hàng Dự án Điện Nam Bắc (*)	101.982.111.554	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	503.102.964	363.631.749
TỔNG CỘNG	<u>102.485.214.518</u>	<u>102.445.743.303</u>

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



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	34.516.231.311	34.516.231.311	37.959.915.657	(34.568.775.520)	37.907.371.448	37.907.371.448	
Vay dài hạn đến hạn trả	432.399.996	432.399.996	216.200.018	(216.200.004)	432.400.010	432.400.010	
TỔNG CỘNG	34.948.631.307	34.948.631.307	38.176.115.675	(34.784.975.524)	38.339.771.458	38.339.771.458	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	228.450.018	228.450.018	-	(216.200.018)	12.250.000	12.250.000	
TỔNG CỘNG	228.450.018	228.450.018	-	(216.200.018)	12.250.000	12.250.000	

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	20.000.000.000 VND	Kỳ hạn vay 12 tháng, đáo hạn ngày 7 tháng 1 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty tại lô 20-A2 và 21-A2 đường 2 tháng 9, phường Hoa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	17.907.371.448 VND	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày 25 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả khi đáo hạn.	8,54%	Một số hàng tồn kho là đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
TỔNG CỘNG	37.907.371.448			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	444.650.010	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,49% - 11,1%	Phương tiện vận tải của Công ty.

TỔNG CỘNG

444.650.010

Trong đó:

Vay dài hạn

12.250.000

Vay dài hạn đến hạn trả

432.400.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020			
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	130.000.000.000	177.560.599.047	307.560.599.047
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	25.967.564.156	25.967.564.156
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>207.999.970.000</u>	<u>125.528.193.203</u>	<u>333.528.163.203</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021			
Ngày 30 tháng 9 năm 2020	207.999.970.000	149.402.437.598	357.402.407.598
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng (*)	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	10.482.575.171	10.482.575.171
Ngày 31 tháng 3 năm 2021	<u>270.398.640.000</u>	<u>97.486.342.769</u>	<u>367.884.982.769</u>

(*) 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.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2021		Ngày 30 tháng 9 năm 2020	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Hào Hiệp	97.557.660.000	36,08	75.044.360.000	36,08
Ông Nguyễn Anh Tuấn	24.544.000.000	9,08	18.880.000.000	9,08
Các cổ đông khác	148.296.980.000	54,84	114.075.610.000	54,84
TỔNG CỘNG	<u>270.398.640.000</u>	<u>100</u>	<u>207.999.970.000</u>	<u>100</u>

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Cổ phiếu đăng ký phát hành	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu đang lưu hành	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997

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

CÔNG TY
 HỮU
 HẠN
 AM
 ANH
 Đ
 T.P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ	207.999.970.000	130.000.000.000
Tăng trong kỳ	62.398.670.000	77.999.970.000
Số cuối kỳ	<u>270.398.640.000</u>	<u>207.999.970.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62.398.670.000	77.999.970.000

19.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Cổ tức đã công bố trong kỳ		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cho năm 2020: 3.000 VND/cổ phiếu	62.398.670.000	-
Cổ tức cho năm 2019: 6.000 VND/cổ phiếu	-	77.999.970.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2021	-	-

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Tổng doanh thu	65.898.368.594	98.687.801.915
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	61.593.882.229	98.687.801.915
Doanh thu môi giới bất động sản	4.195.395.455	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	109.090.910	-
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>65.898.368.594</u>	<u>98.687.801.915</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	21.178.405.947	43.264.512.934
Giá vốn môi giới bất động sản	90.813.273	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	24.057.432	-
TỔNG CỘNG	21.293.276.652	43.264.512.934

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.679.766.564	6.031.651.428
Chi phí bằng tiền khác	596.498.743	114.871.186
TỔNG CỘNG	17.276.265.307	6.146.522.614
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.776.771.224	3.892.638.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.664.344.805	2.334.231.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định	754.130.146	747.853.922
Chi phí dự phòng	-	4.808.117.024
Chi phí bằng tiền khác	2.877.501.028	2.378.617.468
TỔNG CỘNG	10.072.747.203	14.161.458.137

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	-	6.000.000
Thu nhập khác	1.000.120.001	973.122.766
	1.000.120.001	979.122.766
Chi phí khác		
Các khoản phạt	1.379.693.350	628.344.590
Chi phí khác	1.855.662.319	973.122.766
	3.235.355.669	1.601.467.356
LỖ THUẬN KHÁC	(2.235.235.668)	(622.344.590)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	21.178.405.947	43.264.512.934
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	6.737.500
Chi phí nhân công	4.776.771.224	3.892.638.228
Chi phí khấu hao và hao mòn	826.571.106	795.960.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.434.924.642	8.365.882.923
Chi phí khác	3.425.616.243	7.246.761.180
TỔNG CỘNG	48.642.289.162	63.572.493.685

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.965.567.130	7.851.006.443
TỔNG CỘNG	2.965.567.130	7.851.006.443

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.448.142.301	33.818.570.599
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.689.628.460	6.763.714.119
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	275.938.670	1.087.292.324
Chi phí thuế TNDN	2.965.567.130	7.851.006.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Công ty Primo	Công ty con	Góp vốn	3.500.000.000	-

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2021	Ngày 30 tháng 9 năm 2020
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ		
Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	2.547.221.400	2.647.116.000
TỔNG CỘNG			2.547.221.400	2.647.116.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	380.000.000	30.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám Đốc	380.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám Đốc	508.317.000	439.986.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	380.000.000	330.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	30.000.000	-
Thành viên khác		-	330.000.000
TỔNG CỘNG		<u>1.678.317.000</u>	<u>1.159.986.000</u>

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết đi thuê tài sản

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 thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2021</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2020</i>
Đến 1 năm	862.865.837	-
Từ 1 - 5 năm	3.451.463.349	-
Trên 5 năm	12.684.127.808	-
TỔNG CỘNG	<u>16.998.456.994</u>	<u>-</u>


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng


Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2021

