Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán Quý từ ngày 01 tháng 04

năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019

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

Giấy Chứng nhận
Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 19 tháng 11 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch
	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên
	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Trụ sở đăng ký	Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất quý theo các chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính quý. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính hợp nhất quý được trình bày từ trang 03 đến trang 30 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán quý 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 quý; và

(b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 7 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I
Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/10/2018
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**361,409,306,698**	**607,899,932,590**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**27,200,352,468**	**11,981,143,942**
Tiền	111	V.1	27,200,352,468	11,981,143,942
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**134,643,395,978**	**296,801,353,694**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	17,000,045,574	84,602,120,593
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	36,627,478,380	159,656,633,100
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	86,436,557,400	55,075,000,000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(5,420,685,376)	(2,532,399,999)
Hàng tồn kho	**140**		**191,250,572,124**	**270,331,813,660**
Hàng tồn kho	141	V.6	191,250,572,124	270,331,813,660
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8,314,986,128**	**28,785,621,294**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	1,100,023,076	3,423,289,255
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,098,871,298	20,452,932,030
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	5,116,091,754	4,909,400,009
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**83,752,734,659**	**44,563,318,173**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,156,444,400**	**1,396,444,400**
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1,156,444,400	1,396,444,400
Tài sản cố định	**220**		**31,051,153,879**	**30,112,287,571**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5,736,153,879	4,797,287,571
Nguyên giá	*222*		*8,750,231,352*	*6,678,309,092*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(3,014,077,473)*	*(1,881,021,521)*
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	25,315,000,000	25,315,000,000
Nguyên giá	*228*		*25,315,000,000*	*25,315,000,000*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**49,123,245,000**	**9,288,964,000**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		49,123,245,000	9,288,964,000
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**2,421,891,380**	**3,765,622,202**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2,410,891,380	3,753,622,202
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	11,000,000	12,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**445,162,041,357**	**652,463,250,763**

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản thuyết minh Báo cáo tài

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/10/2018
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**145,673,543,489**	**427,023,257,407**
Nợ ngắn hạn	**310**		**144,782,926,826**	**425,698,840,744**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	2,557,366,500	195,273,343,841
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	18,686,200,000	75,451,326,589
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	19,224,535,089	19,673,405,665
Phải trả người lao động	314		1,246,992,488	407,538,415
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	-	9,442,603,250
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	102,489,432,749	94,872,222,984
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	578,400,000	30,578,400,000
Nợ dài hạn	**330**		**890,616,663**	**1,324,416,663**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	890,616,663	1,324,416,663
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**299,488,497,868**	**225,439,993,356**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.16**	**299,488,497,868**	**225,439,993,356**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		130,000,000,000	130,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*130,000,000,000*	*130,000,000,000*
Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		168,131,201,483	94,725,180,260
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*94,725,180,260*	*17,783,906,160*
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*73,406,021,223*	*76,941,274,100*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1,357,296,385	714,813,096
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**445,162,041,357**	**652,463,250,763**
			-	-

Thành phố Đà Nẵng, ngày 18 tháng 7 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

NGUYỄN HÀO HIỆP
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2019 đến 30/6/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/6/2018	Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 30/6/2019	Lũy kế Từ 01/10/2017 đến 30/6/2018
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	77.400.666.459	31.377.442.589	280.696.722.560	108.081.324.594
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**77.400.666.459**	**31.377.442.589**	**280.696.722.560**	**108.081.324.594**
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.709.574.660	30.047.102.141	158.774.585.191	58.089.695.834
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**39.691.091.799**	**1.330.340.448**	**121.922.137.369**	**49.991.628.760**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	898.825	10.760.931	6.659.484	30.950.214
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	150.767.776	205.281.841	1.383.769.208	503.411.692
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*150.767.776*	*205.281.841*	*1.383.769.208*	*503.411.692*
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	546.111.303	5.183.054.658	2.711.915.014	15.389.730.676
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.589.769.719	7.624.102.435	26.184.784.012	20.024.917.557
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**29.405.341.826**	**(11.671.337.555)**	**91.648.328.619**	**14.104.519.049**
11.	Thu nhập khác	31		199.273.000	60.000.000.000	7.508.363.913	60.000.000.000
12.	Chi phí khác	32		1.289.760.248	206.469.641	4.912.909.514	206.469.641
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**	VI.7	**(1.090.487.248)**	**59.793.530.359**	**2.595.454.399**	**59.793.530.359**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**28.314.854.578**	**48.122.192.804**	**94.243.783.018**	**73.898.049.408**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	6.382.262.965	10.220.432.023	20.194.278.506	15.622.159.254
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				1.000.000	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**21.932.591.613**	**37.901.760.781**	**74.048.504.512**	**58.275.890.154**
18.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.789.670.420	38.178.978.219	73.406.021.223	58.527.081.090
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		142.921.193	(277.217.438)	642.483.289	(251.190.936)
20.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.9a**	**1.676**	**2937**	**5.647**	**4.483**
21.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**VI.9b**	**1.676**	**2937**	**5.647**	**4.483**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 18 tháng 7 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 30/6/2019	Lũy kế Từ 01/10/2017 đến 30/6/2018
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***94.243.783.018***	***73.898.049.408***
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.066.294.013	1.240.441.685
- Các khoản dự phòng	03		2.888.285.377	16.200.000
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(6.659.484)	(30.950.214)
- Chi phí lãi vay	06		1.383.769.208	503.411.692
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***99.575.472.132***	***75.627.152.571***
- Tăng các khoản phải thu	09	VII	176.548.101.456	(264.183.810.034)
- Tăng hàng tồn kho	10		79.081.241.536	(14.132.699.757)
- (Giảm)/ Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	(244.045.766.748)	132.621.061.096
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		1.660.836.680	(6.239.067.434)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(1.410.904.558)	(475.672.231)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.423.686.456)	(4.700.369.965)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***89.985.294.042***	***(81.483.405.754)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(44.338.945.000)	(8.714.737.235)
Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng	27		6.659.484	30.950.214
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(44.332.285.516)***	***(8.683.787.021)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		30.000.000.000	40.098.279.838
Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.433.800.000)	(10.532.079.838)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(30.433.800.000)***	***29.566.200.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**15.219.208.526**	**(60.600.992.775)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**11.981.143.942**	**61.943.069.630**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**27.200.352.468**	**1.342.076.855**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 18 tháng 7 năm 2019

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

NGUYỄN HÀO HIỆP
Tổng Giám đốc

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019

MẪU B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép trở thành công ty đại chúng kể từ ngày 04 tháng 6 năm 2018 theo Quyết định số 3531/UBCK-GSĐC. Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 51/2018/GCNCP-VSD, theo đó, mã chứng khoán của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là FIR, số lượng cổ phiếu đăng ký là 13.000.000 cổ phiếu tương ứng tổng giá trị cổ phiếu đăng ký là 130.000.000.000 VND. Cổ phiếu của Công ty đã chính thức được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 04 tháng 10 năm 2018 theo Quyết định số 394/QĐ-SGDHCM.

- **Vốn điều lệ** : 130.000.000.000 VND

  Số cổ phiếu : 13.000.000 cổ phần

  Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phần

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ	: Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Điện thoại	: (84-0236) 3 616 767
Mã số thuế	: **0 4 0 1 6 2 3 1 2 1**

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành, nghề kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết : Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS);

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;

Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su;

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp);

Bán buôn máy vi tính, thiêt bị ngoại vi và phần mềm;

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn vali, cặp túi, ví, hàng da và giả da khác. Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh. Bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh, đồ điện dân dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm;

Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;

Bán buôn thực phẩm. (Không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);

Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;

Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Hoàn thiện công trình xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 1 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất. chi tiết công ty con như sau:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	90%	90%	Môi giới bất động sản

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của công ty con) tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 79 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2019: 228 người).

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC

("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

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

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 04 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát

tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc

bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

7. Các khoản phải thu

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

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

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

8. Hàng tồn kho

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

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5
Máy móc, thiết bị	3
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6

10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền mua bảo hiểm, chi phí cho dự án River View và các chi phí khác.

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

Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí sửa chữa và chi phí công cụ, dụng cụ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả

do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại như phải trả về các khoản KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN và các khoản phải trả khác.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

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

14. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắn chắn.

15. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

16. Chi phí

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

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

17. Chi phí đi vay

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

18. Thuế

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo

kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

19. Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

20. Các bên liên quan

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

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	30/06/2019	01/10/2018
Tiền mặt	16,205,373,278	9,139,918,854
Tiền mặt Việt Nam	16,186,688,278	-
Vàng bạc, kim khí quý, đá quý	18,685,000	-
Tiền gửi ngân hàng	10,994,979,190	2,841,225,088
Cộng	**27,200,352,468**	**11,981,143,942**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2019	01/10/2018
Công ty TNHH MTV 5A Property	32,399,999	32,399,999
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Gaia	9,616,234,047	22,577,916,141
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	20,007,556,511
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	14,000,000	9,259,890,000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	1,294,284,589	1,294,284,589
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	6,043,126,939	31,405,825,819
Phải thu khách hàng khác	-	24,247,534
Cộng	**17,000,045,574**	**84,602,120,593**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2019	01/10/2018
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn	13,600,000,000	13,600,000,000
Công ty TNHH Hoàng Tiên	18,950,000,000	113,944,720,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	-	21,000,000,000
Công ty Cổ phần Tổ Ong	-	4,221,073,400
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3,747,197,700	3,747,197,700
Các nhà cung cấp khác	330,280,680	3,143,642,000
Cộng	**36,627,478,380**	**159,656,633,100**

4. Phải thu khác

	30/06/2019		01/10/2018	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu ngắn hạn khác	**86,436,557,400**	-	**55,075,000,000**	-
Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng	80,898,598,000	-	16,500,000,000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	43,068,200,000	-	2,000,000,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9,500,000,000	-	9,500,000,000	-
- Ông Trương Tử Minh	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23,330,398,000	-	-	-
Tạm ứng ông Nguyễn Hào Hiệp	-	-	32,400,000,000	-
Cấn trừ công nợ Tổ ong và công trình Anspa theo biên bản bù trừ 3 bên	5,537,959,400	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	-	-	25,000,000	-
Ký cược dự án khu đô thị Phúc Viên	-	-	6,150,000,000	-
Phải thu dài hạn khác	**1,156,444,400**	-	**1,396,444,400**	-
Ký quỹ thuê văn phòng	1,056,444,400	-	1,296,444,400	-
Kỹ quỹ thuê quyền sử dụng đất	100,000,000	-	100,000,000	-
Cộng	**87,593,001,800**		**56,471,444,400**	

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/06/2019		01/10/2018	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**1,326,684,589**	**(420,685,376)**	**32,399,999**	**(32,399,999)**
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	1,294,284,590	(388,285,377)	-	-
Công ty TNHH MTV 5A Property	32,399,999	(32,399,999)	32,399,999	(32,399,999)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**5,000,000,000**	**(5,000,000,000)**	**5,000,000,000**	**(2,500,000,000)**
Ông Trương Tử Minh	5,000,000,000	(5,000,000,000)	5,000,000,000	(2,500,000,000)
Cộng	**6,326,684,589**	**(5,420,685,376)**	**5,032,399,999**	**(2,532,399,999)**

Thông tin về khoản nợ xấu:

- Khoản nợ xấu liên quan khoản phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên.
- Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,.. theo hợp đồng phát sinh từ khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.
- Giá trị có thể thu hồi của khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng đã trích lập.

6. Hàng tồn kho

	30/06/2019		01/10/2018	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9,175,545,455	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	182,075,026,669	-	270,331,813,660	-
Cộng	**191,250,572,124**	**-**	**270,331,813,660**	**-**

Hàng hóa bất động sản là các lô đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ nhà đầu tư.

7. Chi phí trả trước

	30/06/2019	01/10/2018
Chi phí trả trước ngắn hạn	**1,100,023,076**	**3,423,289,255**
Chi phí quảng cáo	913,009,584	-
Tiền thuê văn phòng	1,902,273	1,515,813,816
Chi phí bảo hiểm	34,766,860	76,113,630
Chi phí sửa chữa	94,911,317	930,496,779
Chi phí công cụ dụng cụ	49,198,375	817,350,030
Chi phí khác	6,234,667	83,515,000
Chi phí trả trước dài hạn	**2,410,891,380**	**3,753,622,202**
Chi phí sửa chữa	705,326,962	2,795,946,173
Chi phí công cụ dụng cụ	1,118,310,873	642,925,837
Chi phí khác	587,253,545	314,750,192
Cộng	**3,510,914,456**	**7,176,911,457**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2018	-	6,613,272,728	65,036,364	6,678,309,092
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	2,071,922,260			2,071,922,260
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
30/6/2019	**2,071,922,260**	**6,613,272,728**	**65,036,364**	**8,750,231,352**
Giá trị hao mòn lũy kế				
01/10/2018	-	1,874,156,571	6,864,950	1,881,021,521
Tăng trong kỳ	285,382,078	831,356,139	16,317,735	1,133,055,952
Khấu hao trong kỳ	*285,382,078*	*831,356,139*	*16,317,735*	*1,133,055,952*
Giảm trong năm	-	-	-	-
30/6/2019	**285,382,078**	**2,705,512,710**	**23,182,685**	**3,014,077,473**
Giá trị còn lại				
01/10/2018	-	4,739,116,157	58,171,414	4,797,287,571
30/6/2019	**1,786,540,182**	**3,907,760,018**	**41,853,679**	**5,736,153,879**

9. Tài sản cố định vô hình

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2019		01/10/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Báo Đầu Tư	-	-	300,000,000	300,000,000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	-	-	26,245,000,000	26,245,000,000
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	613,800,000	613,800,000	600,600,000	600,600,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	-	167,782,761,831	167,782,761,831
Các nhà cung cấp khác	476,386,500	476,386,500	344,982,010	344,982,010
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	1,467,180,000	1,467,180,000	-	-
Cộng	**2,557,366,500**	**2,557,366,500**	**195,273,343,841**	**195,273,343,841**

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2019	01/10/2018
Khách hàng Dự án Biển Dương Ngọc (i)	17,652,777,000	56,800,000,000
Khách hàng Dự án Ki-ot Điện Nam Bắc	-	16,788,338,700
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh đặt trước (ii)	220,000,000	662,987,889
Khách hàng Dự án Trường Thịnh đặt trước	813,423,000	1,200,000,000
Cộng	**18,686,200,000**	**75,451,326,589**

(i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ Dự án "Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam". Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án.

(ii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua lô đất thuộc Dự án "Khu nhà ở thường mại Mỹ Cảnh tại Thôn Mỹ Cảnh, Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới". Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Xã Bảo Ninh.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/10/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	30/06/2019
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real	(123,600,009)	25,073,059,333	30,064,051,078	(5,114,591,754)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	249,073,180	1,907,429,090	1,025,651,451	1,130,850,819
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19,084,598,522	20,194,278,506	21,423,686,456	17,855,190,572
Thuế thu nhập cá nhân	189,551,696	310,224,805	261,282,803	238,493,698
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(4,784,300,000)	47,873,000,000	43,088,700,000	-
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real	(1,500,000)	3,000,000	3,000,000	(1,500,000)
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	2,500,000	7,000,000	9,500,000	-
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	147,682,267	1,600,143,532	1,747,825,799	-
Cộng	**14,764,005,656**	**96,968,135,266**	**97,623,697,587**	**14,108,443,335**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất áp dụng

- *Đối với doanh thu chuyển nhượng, môi giới bán bất động sản* : *10%*
- *Đối với các khoản khoản thu tiền sử dụng đất, chi phí đền bù thuế* : *Không chịu*

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.8.

- **Các loại thuế khác**
  Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác hàng năm theo quy định hiện hành.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2019	01/10/2018
Chi phí lãi vay	-	27,135,350
Công trình dự án An Spa	-	9,288,964,000
Chi phí dịch vụ khác	-	126,503,900
Cộng	**-**	**9,442,603,250**

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2019	01/10/2018
Kinh phí công đoàn	119,069,825	71,432,654
Bảo hiểm xã hội	125,844,452	77,830,039
Bảo hiểm y tế	23,536,766	16,031,660
Bảo hiểm thất nghiệp	9,870,152	5,992,032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	1,488,913,824
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	1,076,967,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100,000,000	100,000,000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A	-	668,328,270
Tiền KH 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 "	102,082,111,554	91,366,727,505
Khác	29,000,000	-
Cộng	**102,489,432,749**	**94,872,222,984**

15. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2018		Trong kỳ		30/6/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**30,578,400,000**	**30,578,400,000**	**30,433,800,000**	**60,433,800,000**	**578,400,000**	**578,400,000**
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn	***30,000,000,000***	***30,000,000,000***	***30,000,000,000***	***60,000,000,000***	-	-
Hợp đồng 0101/2018/8464210/HĐTD	30,000,000,000	30,000,000,000		30,000,000,000	-	-
Hợp đồng 0102/2018/8464210/HĐTD			30,000,000,000	30,000,000,000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	***578,400,000***	***578,400,000***	***433,800,000***	***433,800,000***	***578,400,000***	***578,400,000***
Hợp đồng 280.110516/HĐTDTDH/DNG	146,000,000	146,000,000	109,500,003	109,500,003	146,000,000	146,000,000
Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	285,400,000	285,400,000	214,049,997	214,049,997	285,400,000	285,400,000
Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	147,000,000	147,000,000	110,250,000	110,250,000	147,000,000	147,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**1,324,416,663**	**1,324,416,663**	**-**	**433,800,000**	**890,616,663**	**890,616,663**
(i) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	***1,324,416,663***	***1,324,416,663***	***-***	***433,800,000***	***890,616,663***	***890,616,663***
Hợp đồng 280.110516/HĐTDTDH/DNG	231,166,657	231,166,657	-	109,500,003	121,666,654	121,666,654
Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	713,500,006	713,500,006	-	214,049,997	499,450,009	499,450,009
Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	379,750,000	379,750,000	-	110,250,000	269,500,000	269,500,000
Cộng	**31,902,816,663**	**31,902,816,663**	**30,433,800,000**	**60,867,600,000**	**1,469,016,663**	**1,469,016,663**

(i) Các khoản vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng theo các hợp đồng chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm.

- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HDTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.
- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.

Các khoản vay được thế chấp bằng chính các tài sản hỗ trợ bằng vốn vay (phương tiện vận tải) (xem Thuyết minh số V.8).

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

	30/6/2019	01/10/2018
Trong vòng 1 năm	578,400,000	578,400,000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	890,616,683	1,324,416,683
Cộng	**1,469,016,683**	**1,902,816,683**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(578,400,000)	(578,400,000)
Số phải trả sau 12 tháng	**890,616,683**	**1,324,416,683**

16. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
01/10/2017	**130,000,000,000**	**18,281,345,850**	-	**148,281,345,850**
Lợi nhuận trong năm trước	-	76,443,834,410	714,813,096	77,158,647,506
30/09/2018	**130,000,000,000**	**94,725,180,260**	**714,813,096**	**225,439,993,356**
		-	-	-
01/10/2018	**130,000,000,000**	**94,725,180,260**	**714,813,096**	**225,439,993,356**
Lợi nhuận trong năm nay	-	73,406,021,223	642,483,289	74,048,504,512
30/06/2019	**130,000,000,000**	**168,131,201,483**	**1,357,296,385**	**299,488,497,868**

Cổ phiếu

	30/6/2019	01/10/2018
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phần đã chào bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
Cổ phần phổ thông	*13.000.000*	*13.000.000*
Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
Cổ phần phổ thông	-	-
Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
Cổ phần phổ thông	*13.000.000*	*13.000.000*
Cổ phần ưu đãi	-	-

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	77,400,666,459	30,200,820,236
Doanh thu môi giới bất động sản	-	1,176,622,353
Cộng	**77,400,666,459**	**31,377,442,589**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	36,911,602,358	28,004,620,671
Giá vốn môi giới bất động sản	797,972,302	2,042,481,470
Cộng	**37,709,574,660**	**30,047,102,141**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Lãi tiền gửi ngân hàng	898,825	10,760,931
Cộng	**898,825**	**10,760,931**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Chi phí lãi vay	150,767,776	205,281,841
Cộng	**150,767,776**	**205,281,841**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Chi phí nhân viên bán hàng	430,000,000	3,970,589,413
Chi phí vật liệu, bao bì	-	800,000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	34,973,361
Chi phí khấu hao	-	-
Chi phí bảo hành	-	136,835,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35,304,286	440,917,573
Chi phí bán hàng khác	80,807,017	598,939,311
Cộng	**546,111,303**	**5,183,054,658**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Chi phí nhân viên quản lý	2,230,348,814	313,395,588
Chi phí vật liệu quản lý	-	63,773,338
Chi chí đồ dùng văn phòng	91,499,466	266,927,871
Chi phí khấu hao	372,586,390	753,425,882
Thuế, phí và lệ phí	169,604,667	-
Chi phí dự phòng	2,888,285,377	16,200,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,348,154,647	400,352,534
Chi phí bằng tiền khác	2,489,290,358	5,810,027,222
Cộng	**9,589,769,719**	**7,624,102,435**

7. Lợi nhuận khác

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Thu nhập khác	**199,273,000**	**60,000,000,000**
Thu nhập khác: được thưởng, bồi thường	9,273,000	-
Thu nhập khác	190,000,000	-
Thu tiền thanh lý hợp đồng nguyên tắc số 05/2018/HDNT/FR-DQ	-	60,000,000,000
Chi phí khác	**1,289,760,248**	**206,469,641**
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP Khác	1,096,460,248	22,564,207
Chi phí khác	193,300,000	183,905,434
Cộng	**(1,090,487,248)**	**59,793,530,359**

8. Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**28,314,854,578**	**48,122,192,804**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:	***3,596,460,248***	***230,357,139***
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3,596,460,248	230,357,139
Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế)	**31,911,314,826**	**51,102,160,115**
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**6,382,262,965**	**10,220,432,023**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì không có chênh lệch tạm thời đáng kể giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản và công nợ phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế	**21,789,670,420**	**38,178,978,219**
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**21,789,670,420**	**38,178,978,219**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13,000,000	13,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,676**	**2,937**

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**21,789,670,420**	**38,178,978,219**
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	**21,789,670,420**	**38,178,978,219**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13,000,000	13,000,000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	**13,000,000**	**13,000,000**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1,676**	**2,937**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/04/2019 đến 30/06/2019	Từ 01/04/2018 đến 30/06/2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91,499,466	63,773,338
Chi phí nhân công	3,458,321,116	4,283,985,001
Chi phí khấu hao	372,586,390	753,425,882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,553,063,600	30,888,372,248
Chi phí khác bằng tiền	5,458,382,752	6,863,902,765
Cộng	**10,933,853,324**	**42,853,459,234**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong lĩnh vực bất động sản và doanh thu của Công ty phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

Thành phố Đà Nẵng, ngày 18 tháng 7 năm 2019

PHAN THỊ CẨM THANH	**NGUYỄN HÀO HIỆP**
Kế toán trưởng	**Tổng Giám đốc**