

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

*(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc  
ngày 31 tháng 3 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, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 28



## 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, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2018) Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2018)
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Trung	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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

001  
CÔNG  
CH NH  
EL  
VIỆ  
Đ

Số: 1066 /VNIA-HN-BC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 5 năm 2019, từ trang 04 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

2500-  
IG T  
HỆM HỮ  
DIT  
NA  
- TP

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo soát xét đề ngày 03 tháng 5 năm 2018 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 12 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Như trình bày tại Thuyết minh số 35 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, một số số liệu của kỳ báo cáo trước đã được phân loại lại để phù hợp cho việc so sánh với số liệu của kỳ này.



**Đặng Chí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0030-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>405.614.744.197</b>	<b>607.899.932.590</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>26.573.552.604</b>	<b>11.981.143.942</b>
1. Tiền	111		26.573.552.604	11.981.143.942
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>154.000.015.103</b>	<b>296.801.353.694</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	14.900.389.322	84.602.120.593
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	51.444.463.780	159.656.633.100
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	90.187.562.000	55.075.000.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(2.532.399.999)	(2.532.399.999)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>211.681.383.200</b>	<b>270.331.813.660</b>
1. Hàng tồn kho	141		211.681.383.200	270.331.813.660
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.359.793.290</b>	<b>28.785.621.294</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.563.092.003	3.423.289.255
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.013.700.863	20.452.932.030
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	4.783.000.424	4.909.400.009
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>83.894.291.638</b>	<b>44.563.318.173</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.204.444.400</b>	<b>1.396.444.400</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	1.204.444.400	1.396.444.400
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.447.722.464</b>	<b>30.112.287.571</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.132.722.464	4.797.287.571
- Nguyên giá	222		8.750.231.352	6.678.309.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.617.508.888)	(1.881.021.521)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	25.315.000.000	25.315.000.000
- Nguyên giá	228		25.315.000.000	25.315.000.000
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>48.883.880.000</b>	<b>9.288.964.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	48.883.880.000	9.288.964.000
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.358.244.774</b>	<b>3.765.622.202</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	2.347.244.774	3.753.622.202
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.000.000	12.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>489.509.035.835</b>	<b>652.463.250.763</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>211.953.129.580</b>	<b>427.023.257.407</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>210.917.912.917</b>	<b>425.698.840.744</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	1.419.708.290	195.273.343.841
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	46.213.863.000	75.451.326.589
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	32.157.400.450	19.673.405.665
4. Phải trả người lao động	314		838.562.055	407.538.415
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	9.288.964.000	9.442.603.250
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	102.421.015.122	94.872.222.984
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	18.578.400.000	30.578.400.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.035.216.663</b>	<b>1.324.416.663</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.035.216.663	1.324.416.663
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>277.555.906.255</b>	<b>225.439.993.356</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>277.555.906.255</b>	<b>225.439.993.356</b>
1. 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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146.341.531.063	94.725.180.260
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		94.725.180.260	17.783.906.160
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		51.616.350.803	76.941.274.100
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.214.375.192	714.813.096
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>489.509.035.835</b>	<b>652.463.250.763</b>

*Phan Thị Cẩm Thanh*

**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	10	203.296.056.101	76.703.882.005
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		203.296.056.101	76.703.882.005
3. Giá vốn hàng bán	11	11	117.577.752.754	28.042.593.693
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		85.718.303.347	48.661.288.312
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5.760.659	20.189.283
6. Chi phí tài chính	22		1.233.001.432	298.129.851
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.233.001.432	298.129.851
7. Chi phí bán hàng	25	13	5.653.061.488	15.445.588.891
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	13	16.595.014.293	7.161.902.249
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		62.242.986.793	25.775.856.604
10. Thu nhập khác	31	14	7.309.090.913	-
11. Chi phí khác	32	14	3.623.149.266	-
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	14	3.685.941.647	-
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		65.928.928.440	25.775.856.604
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	15	13.812.015.541	5.155.171.089
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.000.000	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		52.115.912.899	20.620.685.515
Trong đó:				
16.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		51.616.350.803	20.570.003.399
16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		499.562.096	50.682.116
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	16	3.956	1.582



**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	65.928.928.440	25.775.856.604
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	669.725.428	487.015.803
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.760.659)	(20.189.283)
Chi phí lãi vay	06	1.233.001.432	298.129.851
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	67.825.894.641	26.540.812.975
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	161.063.633.343	(154.636.563.721)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	58.650.430.460	(13.692.591.064)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(214.397.772.335)	94.189.888.114
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	1.261.414.359	(719.902.202)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.260.136.782)	(298.129.851)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.168.035.683)	(4.581.739.446)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>70.975.428.003</b>	<b>(53.198.225.195)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(44.099.580.000)	(6.830.000.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.760.659	20.189.283
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(44.093.819.341)</b>	<b>(6.809.810.717)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	30.000.000.000	10.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(42.289.200.000)	(10.289.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(12.289.200.000)</b>	<b>(289.200.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>14.592.408.662</b>	<b>(60.297.235.912)</b>
<b>Tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>11.981.143.942</b>	<b>61.943.069.630</b>
<b>Tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>26.573.552.604</b>	<b>1.645.833.718</b>

*Phan Thị Cẩm Thanh*

Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), trước đây 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, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 04 tháng 10 năm 2018 với mã chứng khoán là FIR.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 228 người (ngày 30 tháng 9 năm 2018: 209 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản);
- 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 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, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Chi tiết: Bán buôn vali, cặp túi, ví, hàng da và giả da khác; bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh; bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh, đồ điện dân dụng, đèn và bộ đèn điện; bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm);
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn thực phẩm (không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;
- Bán lẻ hàng hóa khác 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.



Hoạt động chính của Công ty là tư vấn, đăng ký, môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động chuyển nhượng và môi giới bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty theo thời gian thực hiện các dự án của chủ đầu tư.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, và được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty như sau:

<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu (%)</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</b>	<b>Hoạt động chính</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Đà Nẵng	90	90	Môi giới bất động sản

#### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước đã được phân loại lại để phù hợp cho việc so sánh với số liệu của kỳ này (chi tiết tại Thuyết minh số 35).

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

### **3. 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 giữa niên độ:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo 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.

#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con. 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.

#### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản. 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 của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

- Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: 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.

001  
CÔNG  
HỢP NH  
JEL  
VIỆ  
NG Đ

- Đối với hàng hóa bất động sản: Hàng tồn kho phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty nhận chuyển nhượng từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng cho người mua. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### **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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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:

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

#### **Quyền sử dụng đất**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn và không tính khấu hao.

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước chi phí quảng cáo, chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm, tiền thuê văn phòng và các khoản trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

2500 -  
IG TY  
EM HỮU H  
OITTE  
NAM  
- TP. H

### **Ghi nhận doanh thu**

#### Đối với doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

Nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu đối với nền đất đã chuyển nhượng được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch chuyển nhượng nền đất.

#### Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (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 của Bảng cân đối 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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

#### Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

### **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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 giữa niên độ 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục 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 thuận.

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
Tiền mặt	25.826.311.821	9.139.918.854
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	747.240.783	2.841.225.088
	<b><u>26.573.552.604</u></b>	<b><u>11.981.143.942</u></b>

#### **5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gaia	9.616.234.047	22.577.916.141
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	3.792.470.687	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	165.000.000	9.259.890.000
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	-	31.405.825.819
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	20.007.556.511
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	1.294.284.589	1.294.284.589
Công ty Cổ phần Bất Động sản Phố Sơn	-	24.247.534
	<b><u>14.900.389.322</u></b>	<b><u>84.602.120.593</u></b>



**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>(Phân loại lại)</u>
		<u>VND</u>
Công ty TNHH Hoàng Tiên	27.695.140.000	113.944.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tổ Ong	5.537.959.400	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	-	21.000.000.000
Các đối tượng khác	864.166.680	3.143.642.000
	<b>51.444.463.780</b>	<b>159.656.633.100</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>(Phân loại lại)</u>
		<u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng	80.898.598.000	22.675.000.000
- 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 Hoàng Tiên	23.330.398.000	-
- 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
- Các đối tượng khác	-	6.175.000.000
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	9.288.964.000	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
	<b>90.187.562.000</b>	<b>55.075.000.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	1.204.444.400	1.396.444.400
	<b>1.204.444.400</b>	<b>1.396.444.400</b>
<b>Phải thu khác từ các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	<b>32.400.000.000</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	1 - 2 năm
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	-	(32.399.999)	Trên 3 năm
	<b>5.032.399.999</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>(2.532.399.999)</b>	

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn căn cứ vào tình hình thực tế, thời gian quá hạn và mức dự phòng cần trích lập, vận dụng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 07 tháng 12 năm 2009.

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.104.445.455	-	-	-
Hàng hoá bất động sản (*)	202.576.937.745	-	270.331.813.660	-
	<b>211.681.383.200</b>	<b>-</b>	<b>270.331.813.660</b>	<b>-</b>

(\*) 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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	141.650.184.859	256.575.827.228
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương (phần khu 1)	49.344.200.504	-
Dự án khu sinh thái ven sông Hòa Xuân - Giai đoạn 1B	11.212.500.000	11.212.500.000
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)	-	2.173.434.050
	<b>202.576.937.745</b>	<b>270.331.813.660</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí quảng cáo	849.916.667	-
Chi phí sửa chữa	333.670.204	930.496.779
Chi phí công cụ, dụng cụ	191.107.894	817.350.030
Tiền thuê văn phòng	135.992.206	1.515.813.816
Chi phí bảo hiểm	27.243.616	76.113.630
Chi phí khác	25.161.416	83.515.000
	<b>1.563.092.003</b>	<b>3.423.289.255</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.363.133.839	642.925.837
Chi phí sửa chữa	763.631.235	2.795.946.173
Chi phí khác	220.479.700	314.750.192
	<b>2.347.244.774</b>	<b>3.753.622.202</b>



**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh/ Bù trừ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND		VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	123.600.009	(19.194.536.363)	19.194.536.363	4.657.900.415	4.781.500.424
Tiền thuê đất	4.784.300.000	-	(4.784.300.000)	-	-
Thuế môn bài	1.500.000	(3.000.000)	-	3.000.000	1.500.000
	<b>4.909.400.009</b>	<b>(19.197.536.363)</b>	<b>14.410.236.363</b>	<b>4.660.900.415</b>	<b>4.783.000.424</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	249.073.180	1.540.687.817	(166.463.560)	(839.027.570)	784.269.867
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.084.598.522	13.812.015.541	-	(2.168.035.683)	30.728.578.380
Thuế thu nhập cá nhân	189.551.696	180.801.750	-	(239.844.854)	130.508.592
Tiền thuê đất	-	43.088.700.000	-	(43.088.700.000)	-
Các loại thuế khác	150.182.267	534.944.463	-	(171.083.119)	514.043.611
	<b>19.673.405.665</b>	<b>59.157.149.571</b>	<b>(166.463.560)</b>	<b>(46.506.691.226)</b>	<b>32.157.400.450</b>

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	65.036.364	6.613.272.728	-	6.678.309.092
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	2.071.922.260	2.071.922.260
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>65.036.364</b>	<b>6.613.272.728</b>	<b>2.071.922.260</b>	<b>8.750.231.352</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	6.864.950	1.874.156.571	-	1.881.021.521
Khấu hao trong kỳ	10.874.339	554.103.908	104.747.181	669.725.428
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	66.761.939	66.761.939
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.739.289</b>	<b>2.428.260.479</b>	<b>171.509.120</b>	<b>2.617.508.888</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>58.171.414</b>	<b>4.739.116.157</b>	<b>-</b>	<b>4.797.287.571</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>47.297.075</b>	<b>4.185.012.249</b>	<b>1.900.413.140</b>	<b>6.132.722.464</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp các phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 2.600.542.224 VND (tại ngày 30 tháng 9 năm 2018: 2.935.803.564 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất không thời hạn 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. Hai lô đất này Công ty sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không trích khấu hao.

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, Công ty đã thế chấp các quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên	48.883.880.000	-
Cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa	-	9.288.964.000
	<b>48.883.880.000</b>	<b>9.288.964.000</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Quảng cáo Và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	613.800.000	600.600.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	611.490.000	-
Báo Đầu tư	53.900.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	167.782.761.831
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	-	26.245.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	140.518.290	344.982.010
	<b>1.419.708.290</b>	<b>195.273.343.841</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> (Phân loại lại) VND
Khách hàng Dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1)	45.160.440.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh	833.423.000	1.200.000.000
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	220.000.000	662.987.889
Khách hàng Dự án Ki-ốt chợ Điện Nam Bắc	-	16.788.338.700
	<b>46.213.863.000</b>	<b>75.451.326.589</b>

112500  
 CÔNG TY  
 NHIỆM VỤ  
 LOIT  
 T NA  
 DA - TP

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công trình dự án An Spa	9.288.964.000	9.288.964.000
Chi phí lãi vay	-	27.135.350
Chi phí dịch vụ khác	-	126.503.900
	<b><u>9.288.964.000</u></b>	<b><u>9.442.603.250</u></b>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
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" (*)	102.082.111.554	91.366.727.505
Kinh phí công đoàn	111.737.359	71.432.654
Phải trả khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	100.000.000
Bảo hiểm xã hội	97.621.570	77.830.039
Bảo hiểm y tế	22.205.412	16.031.660
Bảo hiểm thất nghiệp	7.339.227	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 TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A	-	668.328.270
	<b><u>102.421.015.122</u></b>	<b><u>94.872.222.984</u></b>

(\*) Phản ánh 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". 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 là đơn vị thực hiện tiếp thị và môi giới độc quyền Dự án.



19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	42.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	578.400.000	578.400.000	289.200.000	289.200.000	578.400.000	578.400.000
	<b>30.578.400.000</b>	<b>30.578.400.000</b>	<b>30.289.200.000</b>	<b>42.289.200.000</b>	<b>18.578.400.000</b>	<b>18.578.400.000</b>

(i) Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/8464210/HĐTD ngày 03 tháng 5 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 30.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tối đa không quá ngày 30 tháng 4 năm 2019. Lãi suất và lịch trả nợ gốc, lãi được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 thể hiện khoản vay theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 0102/2018/8464210/HĐTD ngày 18 tháng 10 năm 2018 để thanh toán tiền theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh với số tiền vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 6 tháng từ ngày 18 tháng 10 năm 2018 đến ngày 18 tháng 4 năm 2019. Lãi suất cho vay là 8,3%/năm và được trả vào ngày 26 hàng tháng. Gốc vay được trả khi đáo hạn.

Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng các lô đất của Công ty tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng (i)	1.902.816.663	1.902.816.663	-	289.200.000	1.613.616.663	1.613.616.663
	<b>1.902.816.663</b>	<b>1.902.816.663</b>	<b>-</b>	<b>289.200.000</b>	<b>1.613.616.663</b>	<b>1.613.616.663</b>

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	578.400.000	578.400.000			578.400.000	578.400.000
- Số phải trả sau 12 tháng	1.324.416.663	1.324.416.663			1.035.216.663	1.035.216.663

(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/HĐTĐ/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 cho đến ngày 12 tháng 11 năm 2017 là 7,8%/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 3,7%/năm. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HĐTĐ/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 ngày 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày nhận nợ cho 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. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.
- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HĐTĐ/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 ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 cho 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. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.

Các khoản vay được thể chấp bằng các tài sản hình thành từ vốn vay.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Trong vòng một năm	578.400.000	578.400.000
Trong năm thứ hai	578.400.000	578.400.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	456.816.663	746.016.663
	<b>1.613.616.663</b>	<b>1.902.816.663</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn)	578.400.000	578.400.000
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1.035.216.663</b>	<b>1.324.416.663</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
Lợi nhuận trong kỳ	-	20.570.003.399	50.682.116	20.620.685.515
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>38.353.909.559</b>	<b>748.121.806</b>	<b>169.102.031.365</b>
Số dư đầu kỳ này	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356
Lợi nhuận trong kỳ	-	51.616.350.803	499.562.096	52.115.912.899
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>146.341.531.063</b>	<b>1.214.375.192</b>	<b>277.555.906.255</b>

**Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**Vốn điều lệ**

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, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 130.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	46.902.730.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	10.800.000.000	8,31%	7.800.000.000	6,00%
Các cổ đông khác	72.297.270.000	55,61%	75.297.270.000	57,92%
	<b>130.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>100%</b>

00112  
 CÔNG  
 CH NHIỆ  
 ĐELO  
 VIỆT  
 NG ĐÀ



**Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty đã phê duyệt phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ dự kiến là 60% từ lợi nhuận sau thuế lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018. Cụ thể thời gian thực hiện dự kiến được ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định.

**Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con. Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại công ty con được xác định như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Vốn điều lệ của công ty con	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Vốn góp của Công ty mẹ	1.800.000.000	1.800.000.000
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	200.000.000	200.000.000
<b>Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Tổng tài sản	1.468.395.430	2.344.798.935
Tổng nợ phải trả	(254.020.238)	(1.629.985.839)
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.214.375.192</b>	<b>714.813.096</b>
<i>Chi tiết như sau:</i>		
Vốn điều lệ	200.000.000	200.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.014.375.192	514.813.096

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Từ 1 năm trở xuống	5.249.068.016	3.752.603.413
Trên 1 năm đến 5 năm	22.346.600.683	22.577.214.917
Trên 5 năm	26.506.703.789	29.532.583.217
	<b>54.102.372.488</b>	<b>55.862.401.547</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê văn phòng làm việc cho Công ty và các văn phòng đại diện. Các hợp đồng thuê được thỏa thuận cho khoảng thời gian từ 01 đến 10 năm, tiền thuê được thỏa thuận trong hợp đồng và các phụ lục có liên quan trong suốt thời gian thuê.

500 -  
 3 TY  
 H HỮU H  
 ITTE  
 NAM  
 TP. H

**23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 là liên quan đến hoạt động chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chưa có hoạt động xuất khẩu, do vậy, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam.

**24. DOANH THU**

	<u>Kỳ này</u> <b>VND</b>	<u>Kỳ trước</u> <b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	201.894.219.737	29.974.185.135
Doanh thu môi giới bất động sản	1.401.836.364	46.729.696.870
	<b>203.296.056.101</b>	<b>76.703.882.005</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Kỳ này</u> <b>VND</b>	<u>Kỳ trước</u> <b>VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	117.147.752.754	18.753.144.560
Giá vốn môi giới bất động sản	430.000.000	9.289.449.133
	<b>117.577.752.754</b>	<b>28.042.593.693</b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Kỳ này</u> <b>VND</b>	<u>Kỳ trước</u> <b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	510.372.584	-
Chi phí nhân công	3.991.981.395	1.235.970.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	621.790.559	487.015.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.070.848.742	19.190.041.197
Chi phí khác bằng tiền	4.587.527.956	10.983.913.026
	<b>31.782.521.236</b>	<b>31.896.940.273</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	-	4.071.818
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	18.659.545
Chi phí bảo hành	13.520.000	31.030.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.528.459.442	15.164.377.146
Chi phí bằng tiền khác	111.082.046	227.450.182
	<b>5.653.061.488</b>	<b>15.445.588.891</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.561.981.395	1.231.898.429
Chi phí vật liệu quản lý	12.260.653	181.424.426
Chi phí đồ dùng văn phòng	498.111.931	17.738.414
Chi phí khấu hao	621.790.559	487.015.803
Thuế, phí và lệ phí	225.439.857	5.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.437.943.845	4.025.664.051
Chi phí bằng tiền khác	4.237.486.053	1.213.161.126
	<b>16.595.014.293</b>	<b>7.161.902.249</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền bồi thường nhận được do thanh lý hợp đồng	7.000.000.001	-
Thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa tiền cho thuê lại đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	300.000.003	-
Các khoản khác	9.090.909	-
	<b>7.309.090.913</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí bồi thường cho khách hàng do thanh lý hợp đồng cho thuê ki-ot và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc"	2.538.667.000	-
Chi phạt vi phạm hành chính	530.737.397	-
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	300.000.000	-
Các khoản thanh lý, đền bù hợp đồng khác	204.000.000	-
Chi phí khác	49.744.869	-
	<b>3.623.149.266</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>3.685.941.647</b>	<b>-</b>

01001  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN**  
**ĐIÊN NAM BẮC**  
**ĐÀ NẴNG**

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Kỳ này</u> <b>VND</b>	<u>Kỳ trước</u> <b>VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.812.015.541	5.155.171.089
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>13.812.015.541</b>	<b>5.155.171.089</b>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	<u>Kỳ này</u> <b>VND</b>	<u>Kỳ trước</u> <b>VND</b>
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	65.928.928.440	25.775.856.604
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>3.131.149.266</i>	<i>(1.159)</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	69.060.077.706	25.775.855.445
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>13.812.015.541</b>	<b>5.155.171.089</b>

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

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>51.616.350.803</b>	<b>20.570.003.399</b>
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát (VND)	186.000.000	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>51.430.350.803</b>	<b>20.570.003.399</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.000.000	13.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>3.956</b>	<b>1.582</b>

**31. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết đầu tư**

Theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất góc Tây Nam giao lộ Hùng Vương - Nguyễn Hữu Thọ tại phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, Công ty được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần để thực hiện Dự án "Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real" với tổng vốn đầu tư cam kết không thấp hơn 300 tỷ VND. Tiến độ thực hiện xây dựng hoàn thành công trình chính không quá 36 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa. Theo Đề xuất dự án đầu tư kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tổng Giám đốc Công ty, cơ cấu nguồn vốn đầu tư 33,33% vốn tự có của Công ty và 66,67% vốn huy động từ các tổ chức tín dụng. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2019, giá trị đã thực hiện của Dự án là 48.883.880.000 VND.

12500  
 NG T  
 HIỆM H  
 OIT  
 T NA  
 A - T

**Cam kết khác**

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành 4.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Giá trị phát hành theo mệnh giá là 40.000.000.000 VND. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán, nhưng không thấp hơn 10.000 VND/cổ phiếu và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty. Thời gian dự kiến phát hành là trong năm 2019. Đối tượng và số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành cho các đối tượng như sau:

	<b>Số lượng cổ phiếu</b>		
	<b>Đang nắm giữ</b>	<b>Được mua</b>	<b>Sau mua</b>
Ông Thân Hà Nhất Thống	-	1.000.000	1.000.000
Ông Nguyễn Đức Toàn	-	1.000.000	1.000.000
Ông Lê Thanh Tơ	-	1.000.000	1.000.000
Bà Đỗ Thị Ngọc Dung	-	1.000.000	1.000.000
	-	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Ông Nguyễn Hào Hiệp

Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc

*Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<b><u>Kỳ này</u></b>	<b><u>Kỳ trước</u></b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Hoàn trả tiền tạm ứng</b>		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	32.400.000.000	-
	<b>32.400.000.000</b>	<b>-</b>

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:*

	<b><u>Số cuối kỳ</u></b>	<b><u>Số đầu kỳ</u></b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
	<b>-</b>	<b>32.400.000.000</b>

*Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc*

	<b><u>Kỳ này</u></b>	<b><u>Kỳ trước</u></b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	730.000.000	235.780.861
	<b>730.000.000</b>	<b>235.780.861</b>

Y  
DU HAN  
TE  
M  
HA

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tăng tài sản cố định do phân loại lại chi phí trả trước dài hạn	2.005.160.321	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang do phân loại lại số dư tiền thuê đất đã nộp đầu kỳ	4.784.300.000	-
Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang do điều chỉnh số dư xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa sang phải thu ngắn hạn khác	9.288.964.000	-
	<u>16.078.424.321</u>	<u>-</u>


**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chi tiêu	Mã số	Số đầu năm	Số điều chỉnh	Số đầu năm
		(Số liệu đã báo cáo)		(Trình bày lại)
		VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	176.156.633.100	(16.500.000.000)	159.656.633.100
Phải thu ngắn hạn khác	136	38.575.000.000	16.500.000.000	55.075.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	166.818.054.094	(91.366.727.505)	75.451.326.589
Phải trả ngắn hạn khác	319	3.505.495.479	91.366.727.505	94.872.222.984

  
Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

T. T. N. H. H.  
10/1