

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 29



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 riêng 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 Hòa 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 Hòa 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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 riêng 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Hòa Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

001128
CÔNG
H NHIỆM
ELOI
VIỆT N
ĐÀ -

Số: 1067 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

00 - G
TY
HỮU HẠ
TTE
JAM
TP. H

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 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 riêng 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 riêng 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 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)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		402.813.242.401	609.447.868.039
I. Tiền	110	4	25.332.943.951	7.980.515.481
1. Tiền	111		25.332.943.951	7.980.515.481
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		152.662.149.834	304.387.117.593
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	13.606.104.733	83.283.588.470
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	51.400.883.100	159.654.809.100
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	9.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	90.187.562.000	54.981.120.022
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(2.532.399.999)	(2.532.399.999)
III. Hàng tồn kho	140	9	211.681.383.200	270.331.813.660
1. Hàng tồn kho	141		211.681.383.200	270.331.813.660
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.136.765.416	26.748.421.305
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.340.064.129	1.386.089.266
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.194.494.308	45.512.118.632
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		852.400.000	852.400.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	852.400.000	852.400.000
II. Tài sản cố định	220		31.447.722.464	30.112.287.571
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
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		48.883.880.000	9.288.964.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	48.883.880.000	9.288.964.000
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.800.000.000	1.800.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	1.800.000.000	1.800.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.210.491.844	3.458.467.061
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	2.199.491.844	3.446.467.061
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.000.000	12.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		488.007.736.709	654.959.986.671

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		220.795.582.367	434.868.124.273
I. Nợ ngắn hạn	310		219.760.365.704	433.543.707.610
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	12.793.563.468	204.239.242.757
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	46.213.863.000	75.451.326.589
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	30.117.358.938	19.372.059.516
4. Phải trả người lao động	314		498.951.101	407.538.415
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	9.288.964.000	9.391.099.350
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	102.269.265.197	94.104.040.983
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	18.578.400.000	30.578.400.000
II. Nợ dài hạn	330		1.035.216.663	1.324.416.663
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.035.216.663	1.324.416.663
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		267.212.154.342	220.091.862.398
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	267.212.154.342	220.091.862.398
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		137.212.154.342	90.091.862.398
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		90.091.862.398	13.306.948.949
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		47.120.291.944	76.784.913.449
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		488.007.736.709	654.959.986.671



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 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		Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	203.296.056.101	68.688.251.183
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		203.296.056.101	68.688.251.183
3. Giá vốn hàng bán	11	26	117.577.752.754	26.133.843.201
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		85.718.303.347	42.554.407.982
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4.413.500	10.620.123
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	28	15.191.505.972	10.945.588.891
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	13.513.634.653	6.178.978.918
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		55.784.574.790	25.142.330.445
10. Thu nhập khác	31	29	7.300.000.004	-
11. Chi phí khác	32	29	3.406.367.891	-
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	29	3.893.632.113	-
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		59.678.206.903	25.142.330.445
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	12.556.914.959	5.028.466.089
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		47.120.291.944	20.113.864.356

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	59.678.206.903	25.142.330.445
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	(4.413.500)	(10.620.123)
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	61.576.520.263	25.916.855.976
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	160.795.262.511	(149.879.220.017)
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	(212.194.858.801)	104.754.777.944
Tăng chi phí trả trước	12	(712.159.967)	(146.797.863)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.260.136.782)	(298.129.851)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.118.262.714)	(3.338.140.221)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	64.736.794.970	(36.683.245.096)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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 hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.000.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.413.500	10.620.123
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(35.095.166.500)	(6.819.379.877)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.289.200.000)	(289.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	17.352.428.470	(43.791.824.973)
Tiền đầu kỳ	60	7.980.515.481	45.000.339.014
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	25.332.943.951	1.208.514.041

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 119 người (ngày 30 tháng 9 năm 2018: 129 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu 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. Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
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 riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc 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 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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 riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

3100
CỔ
TRÁCH
DE
VIỆ
NG

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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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.

- 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.

1250
NG
NHIỆM H
LOIT
T N
ĐA - T

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:

	<u>Số năm</u>
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 trích 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.



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 riêng 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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	24.695.359.794	7.033.021.109
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	637.584.157	947.494.372
	25.332.943.951	7.980.515.481

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
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
	13.606.104.733	83.283.588.470

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	(phân loại lại)
	VND	VND
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	820.586.000	3.141.818.000
	51.400.883.100	159.654.809.100

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	(phân loại lại) VND
a. Ngắn hạn		
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 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
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
Phải thu tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Protech thu hộ	-	6.081.120.022
	90.187.562.000	54.981.120.022
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	852.400.000	852.400.000
	852.400.000	852.400.000
Phải thu khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	38.481.120.022

12500
CÔNG TY
NHIỆM VỤ
LOTT
TẾT N
ĐA - TP

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ						
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	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	(2.500.000.000)	1 - 2 năm	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	32.399.999	-	(32.399.999)	Trên 3 năm
	5.032.399.999	2.500.000.000	(2.532.399.999)			5.032.399.999	2.500.000.000	(2.532.399.999)	

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 riêng giữa niên độ.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	-
	211.681.383.200	-	270.331.813.660	-

(*) 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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
	202.576.937.745	270.331.813.660

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo	849.916.667	-
Chi phí sửa chữa	290.215.258	723.325.018
Chi phí công cụ, dụng cụ	160.085.750	478.120.617
Chi phí bảo hiểm	27.243.616	76.113.630
Tiền thuê văn phòng	2.970.834	107.250.001
Chi phí khác	9.632.004	1.280.000
	1.340.064.129	1.386.089.266
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	740.796.054	2.729.468.907
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.239.828.451	406.117.628
Chi phí khác	218.867.339	310.880.526
	2.199.491.844	3.446.467.061



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
a. Các khoản phải thu					
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 thuế đất	4.784.300.000	-	(4.784.300.000)	-	-
Thuế môn bài	1.500.000	(3.000.000)	-	3.000.000	1.500.000
	4.909.400.009	(19.197.536.363)	14.410.236.363	4.660.900.415	4.783.000.424
b. Các khoản phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.034.825.553	12.556.914.959	-	(2.118.262.714)	29.473.477.798
Thuế thu nhập cá nhân	189.551.696	111.470.687	-	(171.184.854)	129.837.529
Tiền thuế đất	-	43.088.700.000	-	(43.088.700.000)	-
Các loại thuế khác	147.682.267	517.227.276	-	(150.865.932)	514.043.611
	19.372.059.516	56.274.312.922	-	(45.529.013.500)	30.117.358.938

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
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
Số dư cuối kỳ	65.036.364	6.613.272.728	2.071.922.260	8.750.231.352
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
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
Số dư cuối kỳ	17.739.289	2.428.260.479	171.509.120	2.617.508.888
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	58.171.414	4.739.116.157	-	4.797.287.571
Tại ngày cuối kỳ	47.297.075	4.185.012.249	1.900.413.140	6.132.722.464

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, 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 20, Công ty đã thế chấp các quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN 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
	<u>48.883.880.000</u>	<u>9.288.964.000</u>

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	<u>Số cuối kỳ</u> VND		<u>Số đầu kỳ</u> VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
	<u>1.800.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.800.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong kỳ như sau:

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ		
Doanh thu	14.485.546.833	8.025.199.982
Chi phí	9.489.925.878	7.518.378.823
Lợi nhuận sau thuế	4.995.620.955	506.821.159
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong kỳ		
Mua dịch vụ	14.484.199.674	-

16. 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 Bất động sản Protech	11.382.655.178	9.063.605.236
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	131.718.290	247.275.690
	12.793.563.468	204.239.242.757
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	11.382.655.178	9.063.605.236

17. 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
	46.213.863.000	75.451.326.589

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Chi phí lãi vay	-	27.135.350
Công trình dự án An Spa	9.288.964.000	9.288.964.000
Chi phí dịch vụ khác	-	75.000.000
	9.288.964.000	9.391.099.350



19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	(phân loại lại)
	VND	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
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	100.000.000
Kinh phí công đoàn	83.107.243	71.432.654
Bảo hiểm xã hội	4.046.400	-
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
	102.269.265.197	94.104.040.983

- (*) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ để 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.



20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

	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 21)	578.400.000	578.400.000	289.200.000	289.200.000	578.400.000	578.400.000
	30.578.400.000	30.578.400.000	30.289.200.000	42.289.200.000	18.578.400.000	18.578.400.000

(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.

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI 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 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
	1.902.816.663	1.902.816.663	-	289.200.000	1.613.616.663	1.613.616.663

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/HĐTĐH/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
	1.613.616.663	1.902.816.663
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
Số phải trả sau 12 tháng	1.035.216.663	1.324.416.663

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp</u> <u>của chủ sở hữu</u> VND	<u>Lợi nhuận</u> <u>sau thuế</u> <u>chưa phân phối</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
Số dư đầu kỳ trước	130.000.000.000	13.306.948.949	143.306.948.949
Lợi nhuận trong kỳ	-	20.113.864.356	20.113.864.356
Số dư cuối kỳ trước	130.000.000.000	33.420.813.305	163.420.813.305
Số dư đầu kỳ này	130.000.000.000	90.091.862.398	220.091.862.398
Lợi nhuận trong kỳ	-	47.120.291.944	47.120.291.944
Số dư cuối kỳ này	130.000.000.000	137.212.154.342	267.212.154.342

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> VND	%	<u>Số đầu kỳ</u> 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%
	130.000.000.000	100%	130.000.000.000	100%

500
 G TY
 M HỮU
 JITT
 NAN
 TP

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.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có khoản tiền thuê văn phòng tại tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng tại 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 01-2018/BDC/HĐTVP ngày 14 tháng 5 năm 2018 và các Phụ lục có liên quan. Thời hạn hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 14 tháng 5 năm 2018, đơn giá thuê là 250.800.000 VND/tháng trong vòng hai năm đầu tiên, từ năm thứ 3 đơn giá thuê sẽ được tăng hai năm một lần và tăng không quá 10%/lần.

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Từ 1 năm trở xuống	3.009.600.000	1.899.150.000
Trên 1 năm đến 5 năm	20.989.046.100	19.467.966.672
Trên 5 năm	26.506.703.789	29.532.583.217
	<u>50.505.349.889</u>	<u>50.899.699.889</u>

24. 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 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 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.

25. DOANH THU

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
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	38.714.066.048
	<u>203.296.056.101</u>	<u>68.688.251.183</u>



26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
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	7.380.698.641
	<u>117.577.752.754</u>	<u>26.133.843.201</u>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.974.311	-
Chi phí nhân công	3.673.184.685	832.521.445
Chi phí khấu hao tài sản cố định	621.790.559	487.015.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.667.174.820	4.997.615.577
Chi phí khác bằng tiền	4.225.461.705	18.188.113.625
	<u>38.239.586.080</u>	<u>24.505.266.450</u>

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
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	15.151.511.594	10.664.377.146
Chi phí bằng tiền khác	26.474.378	227.450.182
	<u>15.191.505.972</u>	<u>10.945.588.891</u>

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

Chi phí nhân viên quản lý	3.243.184.685	828.449.627
Chi phí vật liệu quản lý	12.260.653	68.334.517
Chi phí đồ dùng văn phòng	39.713.658	17.738.414
Chi phí khấu hao	621.790.559	487.015.803
Thuế, phí và lệ phí	217.397.357	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.411.217.771	3.863.808.428
Chi phí bằng tiền khác	3.968.069.970	910.632.129
	<u>13.513.634.653</u>	<u>6.178.978.918</u>



29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Thu nhập khác		
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	-
	7.300.000.004	-
Chi phí khác		
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	300.000.000	-
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	517.956.022	-
Chi phí khác	49.744.869	-
	3.406.367.891	-
Lợi nhuận khác	3.893.632.113	-

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.556.914.959	5.028.466.089
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.556.914.959	5.028.466.089

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lợi nhuận trước thuế	59.678.206.903	25.142.330.445
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>3.106.367.891</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	62.784.574.794	25.142.330.445
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.556.914.959	5.028.466.089

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

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.

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:

	Số lượng cổ phiếu		
	Đang nắm giữ	Được mua	Sau mua
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
	-	4.000.000	4.000.000

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Protech
Nguyễn Hào Hiệp

Mối quan hệ

Công ty con
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:

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	14.484.199.674	-
	14.484.199.674	-
Thu hồi các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	9.000.000.000	-
	9.000.000.000	-
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	1.800.000.000
	-	1.800.000.000
Hoàn trả tiền tạm ứng		
Nguyễn Hào Hiệp	32.400.000.000	-
	32.400.000.000	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	9.000.000.000
	-	9.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	6.081.120.022
	-	38.481.120.022
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	11.382.655.178	9.063.605.236
	11.382.655.178	9.063.605.236

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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	730.000.000	152.135.000
	730.000.000	152.135.000

500
 3 TY
 M HUU
 ITTI
 NAN
 TP.

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
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 chi phí xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa sang phải thu ngắn hạn khác	9.288.964.000	-
	16.078.424.321	-

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 và đến ngày phát hành báo cáo này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính 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 kỳ (Số liệu đã báo cáo)	Số phân loại lại	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
		<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	176.154.809.100	(16.500.000.000)	159.654.809.100
Phải thu ngắn hạn khác	136	38.481.120.022	16.500.000.000	54.981.120.022
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	2.737.313.478	91.366.727.505	94.104.040.983

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 5 năm 2019

