**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán quý từ ngày 01 tháng 01
năm 2020 đến ngày 31 tháng 03 năm 2020

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 10 tháng 02 năm 2020. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 03 năm 2020.

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

(a) báo cáo tài chính hợp nhất quý được trình bày từ trang 3 đến trang 30 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của công ty cho kỳ kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính quý; và

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Nguyễn Hào Hiệp**
*Tổng Giám đốc*

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2020

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020**

**MẪU B01-DN/HN**
**Đơn vị tính: VND**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **381.552.581.689** | **315.761.669.042** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **4.606.514.347** | **2.338.944.582** |
| Tiền | 111 | V.1 | 4.606.514.347 | 2.338.944.582 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **223.387.283.587** | **118.677.529.795** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 19.857.303.533 | 9.870.634.046 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 64.947.123.550 | 26.117.372.244 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4a | 148.390.973.528 | 87.721.923.504 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.5 | (9.808.117.024) | (5.032.399.999) |
| **Hàng tồn kho** | **140** | | **149.106.910.359** | **184.376.474.562** |
| Hàng tồn kho | 141 | V.6 | 149.106.910.359 | 184.376.474.562 |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **4.451.873.396** | **10.368.720.103** |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7a | 486.416.882 | 863.600.788 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 3.963.956.514 | 9.503.619.315 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.12 | 1.500.000 | 1.500.000 |
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **133.104.691.735** | **134.455.461.028** |
| **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **852.400.000** | **915.474.000** |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 852.400.000 | 915.474.000 |
| **Tài sản cố định** | **220** | | **81.537.976.239** | **82.489.167.899** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8a | 13.662.616.966 | 14.613.808.626 |
| *Nguyên giá* | *222* | | *18.024.776.807* | *18.024.776.807* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(4.362.159.841)* | *(3.410.968.181)* |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | V.8b | 67.875.359.273 | 67.875.359.273 |
| *Nguyên giá* | *228* | | *67.875.359.273* | *67.875.359.273* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | - | - |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **49.283.316.390** | **49.123.245.000** |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.9 | 49.283.316.390 | 49.123.245.000 |
| **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **1.430.999.106** | **1.927.574.129** |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7b | 1.419.999.106 | 1.916.574.129 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 11.000.000 | 11.000.000 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **514.657.273.424** | **450.217.130.070** |

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **171.274.388.571** | **131.812.438.832** |
| **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **170.523.294.012** | **131.066.422.169** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 608.834.581 | 828.854.500 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.11 | 62.446.953 | 2.700.000.000 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.12 | 31.653.165.585 | 23.303.859.981 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 588.082.971 | 755.837.544 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.13 | - | 116.520.751 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.14 | 102.513.363.922 | 102.554.949.393 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.15 | 35.097.400.000 | 806.400.000 |
| **Nợ dài hạn** | **330** | | **751.094.559** | **746.016.663** |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | | 294.277.896 | - |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.15 | 456.816.663 | 746.016.663 |
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **343.382.884.853** | **318.404.691.238** |
| **Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.16 | **343.382.884.853** | **318.404.691.238** |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 207.999.970.000 | 130.000.000.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *207.999.970.000* | *130.000.000.000* |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 134.181.966.264 | 187.049.464.483 |
| *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *109.049.494.483* | *94.725.180.260* |
| *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *25.132.471.781* | *92.324.284.223* |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 1.200.948.589 | 1.355.226.755 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **514.657.273.424** | **450.217.130.070** |

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2020

| | |
|---|---|
| **PHAN THỊ CẨM THANH** | **NGUYỄN HÀO HIỆP** |
| **Kế toán trưởng** | **Tổng giám đốc** |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020**

**MẪU B02-DN/HN**
**Đơn vị tính: VND**

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 | Lũy kế Từ 01/10/2019 đến 31/03/2020 | Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 35.942.228.598 | 94.434.622.064 | 99.444.448.845 | 203.296.056.101 |
| 2. | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **35.942.228.598** | **94.434.622.064** | **99.444.448.845** | **203.296.056.101** |
| 3. | Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 8.725.563.739 | 45.461.151.080 | 43.981.231.853 | 117.577.752.754 |
| 4. | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **27.216.664.859** | **48.973.470.984** | **55.463.216.992** | **85.718.303.347** |
| 5. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 439.670 | 2.461.273 | 661.594 | 5.760.659 |
| 6. | Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 523.522.771 | 661.387.924 | 674.878.464 | 1.233.001.432 |
| | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *523.522.771* | *661.387.924* | *674.878.464* | *1.233.001.432* |
| 7. | Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 6.013.641.652 | 66.818.181 | 6.146.522.614 | 5.653.061.488 |
| 8. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 9.468.716.725 | 7.084.785.054 | 15.691.716.536 | 16.595.014.293 |
| 9. | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **11.211.223.381** | **41.162.941.098** | **32.950.760.972** | **62.242.986.793** |
| 10. | Thu nhập khác | 31 | | 431.033.283 | 2.150.000.001 | 979.122.766 | 7.309.090.913 |
| 11. | Chi phí khác | 32 | | 452.642.488 | 3.254.410.298 | 1.072.856.467 | 3.623.149.266 |
| 12. | **Lợi nhuận khác** | **40** | VI.7 | **(21.609.205)** | **(1.104.410.297)** | **(93.733.701)** | **3.685.941.647** |
| 13. | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **11.189.614.176** | **40.058.530.801** | **32.857.027.271** | **65.928.928.440** |
| 14. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.8 | 3.349.669.619 | 8.637.936.013 | 7.878.833.656 | 13.812.015.541 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | - | 1.000.000 |
| 16. | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **7.839.944.557** | **31.420.594.788** | **24.978.193.615** | **52.115.912.899** |
| 17. | Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 7.900.108.878 | 31.027.802.187 | 25.132.471.781 | 51.616.350.803 |
| 18. | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (60.164.321) | 392.792.601 | (154.278.166) | 499.562.096 |
| 19. | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | VI.9a | **407** | **2.387** | **1.552** | **3.956** |

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2020

**PHAN THỊ CẨM THANH**
**Kế toán trưởng**

**NGUYỄN HÀO HIỆP**
**Tổng Giám đốc**

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020**

**MẪU B03-DN/HN**
**Đơn vị tính: VND**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế Từ 01/10/2019 đến 31/03/2020 | Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***32.857.027.271*** | ***65.928.928.440*** |
| ***Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 951.191.660 | 669.725.428 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 4.775.717.025 | - |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | | (661.594) | (5.760.659) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 674.878.464 | 1.233.001.432 |
| ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***39.258.152.826*** | ***67.825.894.641*** |
| - Tăng các khoản phải thu | 09 | VII | (89.323.569.244) | 161.063.633.343 |
| - Giảm hàng tồn kho | 10 | | 35.269.564.203 | 58.650.430.460 |
| - (Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả) | 11 | VII | (16.896.353.075) | (214.397.772.335) |
| - Giảm chi phí trả trước | 12 | | 873.758.929 | 1.261.414.359 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | VII | (676.399.215) | (1.260.136.782) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (307.974.863) | (2.168.035.683) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***(31.802.820.439)*** | ***70.975.428.003*** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | VII | (160.071.390) | (44.099.580.000) |
| Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng | 27 | | 661.594 | 5.760.659 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***(159.409.796)*** | ***(44.093.819.341)*** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 34.519.000.000 | 30.000.000.000 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (289.200.000) | (42.289.200.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***34.229.800.000*** | ***(12.289.200.000)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **2.267.569.765** | **14.592.408.662** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **2.338.944.582** | **11.981.143.942** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | **V.1** | **4.606.514.347** | **26.573.552.604** |

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2020

**PHAN THỊ CẨM THANH**
**Kế toán trưởng**

**NGUYỄN HÀO HIỆP**
**Tổng Giám đốc**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 03 năm 2020**

**MẪU B09-DN/HN**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 02 tháng 3 năm 2015, chuẩn y thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ 118 Phan Chu Trinh, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 21 tháng 3 năm 2016, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 3 năm 2017, chuẩn y việc điều chỉnh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người đại diện theo pháp luật và thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real thành Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 29 tháng 5 năm 2017, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 19 tháng 11 năm 2018, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 10 tháng 02 năm 2020, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 VND lên 207.999.970.000 VND.

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

- **Vốn điều lệ** : 207.999.970.000 VND

  Số cổ phiếu : 20.799.997 cổ phiếu

  Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

- **Trụ sở hoạt động**

  Địa chỉ : Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

  Điện thoại : (84-0236) 3 616 767

  Mã số thuế : **0 4 0 1 6 2 3 1 2 1**

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

## 3. Ngành, nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Bán buôn máy vi tính, 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 mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Hoàn thiện công trình xây dựng.

### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất, chi tiết công ty con như sau:

| Tên công ty con | Địa chỉ | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech | Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 90% | 90% | Môi giới bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo | Số 320 Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | 99,82% | 99,82% | Kinh doanh bất động sản |

### 6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của công ty con) tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là 46 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 62 người).

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng

dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

## IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Ước tính kế toán

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

### 3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 03 năm 2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

## 4. Hợp nhất kinh doanh

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

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

## 5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

***Tài sản tài chính***

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

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

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

***Nợ phải trả tài chính***

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

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

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

***Bù trừ các công cụ tài chính***

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

## 6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

## 7. Các khoản phải thu

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

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

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

## 8. Hàng tồn kho

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

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

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

## 9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

| | Số năm |
|---|---|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 30 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 5 |
| Phương tiện vận tải | 6 |
| Thiết bị văn phòng | 3 |

## 10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

## 11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền mua bảo hiểm, chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác.

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả không mang

tính chất thương mại như phải trả về các khoản KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN và các khoản phải trả khác.

## 13. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

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

## 14. Doanh thu

***Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản***

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

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

***Doanh thu từ hợp đồng xây dựng***

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

***Lãi tiền gửi***

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

## 15. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

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

## 16. Chi phí

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

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

## 17. Chi phí đi vay

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

## 18. Thuế

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành

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

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

## 19. Lãi trên cổ phiếu

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

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

## 20. Các bên liên quan

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

## 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

**Đơn vị tính: VND**

### 1. Tiền

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 4.088.956.718 | 1.406.402.336 |
| Tiền gửi ngân hàng | 517.557.629 | 932.542.246 |
| **Cộng** | **4.606.514.347** | **2.338.944.582** |

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Công ty TNHH MTV 5A Property | - | 32.399.999 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Gaia | 9.616.234.047 | 9.616.234.047 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa | 248.000.000 | 212.000.000 |
| Khách hàng dự án Biển Dương Ngọc | 4.464.750.000 | - |
| Khách hàng dự án Mỹ Cảnh | 5.500.000.000 | - |
| Phải thu khách hàng khác | 28.319.486 | 10.000.000 |
| **Cộng** | **19.857.303.533** | **9.870.634.046** |

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn | 13.600.000.000 | 13.600.000.000 |
| Công ty TNHH Hoàng Tiên | 133.050.000 | 8.524.650.000 |
| 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 Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng | 14.196.118.350 | - |
| Công ty TNHH C-Media | 18.519.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Lasting Capital | 12.989.705.000 | - |
| Các đối tượng khác | 1.762.052.500 | 245.524.544 |
| **Cộng** | **64.947.123.550** | **26.117.372.244** |

## 4. Phải thu khác

| | 31/03/2020 | | 01/10/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| **(a) Phải thu ngắn hạn khác** | **148.390.973.528** | **-** | **87.721.923.504** | **-** |
| Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng: | 93.898.598.000 | - | 80.898.598.000 | - |
| *- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam* | *48.068.200.000* | - | *43.068.200.000* | - |
| *- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC* | *9.500.000.000* | - | *9.500.000.000* | - |
| *- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành* | *5.000.000.000* | - | *5.000.000.000* | - |
| *- Công ty TNHH Hoàng Tiên* | *23.330.398.000* | - | *23.330.398.000* | - |
| *- Các đối tượng khác* | *8.000.000.000* | - | - | - |
| Phải thu khác Công ty CP Dịch vụ An Spa | 6.992.375.528 | - | 6.823.325.504 | - |
| Phải thu khác | 47.500.000.000 | - | - | - |
| **(b) Phải thu dài hạn khác** | **852.400.000** | **-** | **915.474.000** | **-** |
| Ký quỹ thuê văn phòng | 852.400.000 | - | 915.474.000 | - |
| **Cộng** | **149.243.373.528** | **-** | **88.637.397.504** | **-** |

## 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | 31/03/2020 | | 01/10/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| **Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | **4.808.117.024** | **(4.808.117.024)** | **32.399.999** | **(32.399.999)** |
| Công ty TNHH MTV 5A Property | - | - | 32.399.999 | (32.399.999) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GaiA | 4.808.117.024 | (4.808.117.024) | - | - |
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | **5.000.000.000** | **(5.000.000.000)** | **5.000.000.000** | **(5.000.000.000)** |
| Công ty Cổ phần Tân Cường Thành | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) | 5.000.000.000 | (5.000.000.000) |
| **Cộng** | **9.808.117.024** | **(9.808.117.024)** | **5.032.399.999** | **(5.032.399.999)** |

## 6. Hàng tồn kho

| | 31/03/2020 | | 01/10/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 9.194.968.182 | - | 9.175.545.455 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 139.911.942.177 | - | 175.200.929.107 | - |
| **Cộng** | **149.106.910.359** | **-** | **184.376.474.562** | **-** |

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

## 7. Chi phí trả trước

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| **(a) Chi phí trả trước ngắn hạn** | **486.416.882** | **863.600.788** |
| Chi phí quảng cáo | 374.817.750 | 571.037.917 |
| Tiền thuê văn phòng | - | 3.101.366 |
| Chi phí bảo hiểm | 82.087.844 | 821.970 |
| Chi phí sửa chữa | 16.094.239 | 136.014.081 |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 6.133.939 | 130.841.435 |
| Chi phí khác | 7.283.110 | 21.784.019 |
| **(b) Chi phí trả trước dài hạn** | **1.419.999.106** | **1.916.574.129** |
| Chi phí sửa chữa | 605.397.909 | 586.539.675 |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 528.770.482 | 837.423.759 |
| Chi phí khác | 285.830.715 | 492.610.695 |
| **Cộng** | **1.906.415.988** | **2.780.174.917** |

## 8. a)Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| 01/10/2019 | 9.274.545.455 | 6.613.272.728 | 65.036.364 | 2.071.922.260 | 18.024.776.807 |
| **31/03/2020** | **9.274.545.455** | **6.613.272.728** | **65.036.364** | **2.071.922.260** | **18.024.776.807** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| 01/10/2019 | - | 2.982.998.481 | 28.633.961 | 399.335.739 | 3.410.968.181 |
| Khấu hao trong kỳ | 155.230.740 | 556.561.468 | 10.960.528 | 228.438.924 | 951.191.660 |
| **31/03/2020** | **155.230.740** | **3.539.559.949** | **39.594.489** | **627.774.663** | **4.362.159.841** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| 01/10/2019 | 9.274.545.455 | 3.630.274.247 | 36.402.403 | 1.672.586.521 | 14.613.808.626 |
| **31/03/2020** | **9.119.314.715** | **3.073.712.779** | **25.441.875** | **1.444.147.597** | **13.662.616.966** |

### b)Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện: (i) Quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2 tại Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND được Công ty sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai và (ii) Quyền sử dụng đất không thời hạn tại thửa đất số BA 645897, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị 42.560.359.273 VND gắn liền với tài sản là tòa nhà nhận chuyển nhượng lại từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên Công ty không trích khấu hao.

## 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 01/10/2019 | Phát sinh tăng | Phát sinh giảm | 31/03/2020 |
|---|---|---|---|---|
| Chi phí DA KĐT mới Tuy Hòa | 49.123.245.000 | 160.071.390 | - | 49.283.316.390 |
| **Cộng** | **49.123.245.000** | **160.071.390** | **-** | **49.283.316.390** |

## 10. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/03/2020 | | 01/10/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | - | - | 306.900.000 | 306.900.000 |
| Công ty TNHH Mặt trời vàng | 213.258.375 | 213.258.375 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 395.576.206 | 395.576.206 | 521.954.500 | 521.954.500 |
| **Cộng** | **608.834.581** | **608.834.581** | **828.854.500** | **828.854.500** |

## 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Khách hàng Dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương ( Phân khu 1) tỉnh Quảng Nam | - | 2.700.000.000 |
| Khác | 62.446.953 | - |
| **Cộng** | **62.446.953** | **2.700.000.000** |

## 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| Chỉ tiêu | 01/10/2019 | Số phải nộp | Số đã nộp | 31/03/2020 |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa | 1.130.850.819 | 9.126.045.454 | (8.165.377.440) | 2.091.518.833 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 21.782.036.000 | 7.878.833.656 | (307.974.863) | 29.352.894.793 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 359.176.988 | 261.075.830 | (411.500.859) | 208.751.959 |
| Phí môn bài | (1.500.000) | 6.000.000 | (6.000.000) | (1.500.000) |
| Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác | 31.796.174 | 22.875.028 | (54.671.202) | - |
| **Cộng** | **23.302.359.981** | **17.294.829.968** | **(8.945.524.364)** | **31.651.665.585** |

| **Trình bày BCTC** | **01/10/2019** | **31/03/2020** |
|---|---|---|
| Phải thu | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Phải nộp | 23.303.859.981 | 31.653.165.585 |

## 13. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | - | 1.520.751 |
| Chi phí dịch vụ khác | - | 115.000.000 |
| **Cộng** | **-** | **116.520.751** |

## 14. Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Tiền KH đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự Án " Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc " | 102.082.111.554 | 102.082.111.554 |
| Kinh phí công đoàn | 168.895.315 | 74.607.417 |
| Bảo hiểm xã hội | 105.906.553 | 172.626.939 |
| Bảo hiểm y tế | 19.181.268 | 28.428.316 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 8.269.232 | 12.373.778 |
| Phải trả, phải nộp khác | 29.000.000 | 84.801.389 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa | 100.000.000 | 100.000.000 |
| **Cộng** | **102.513.363.922** | **102.554.949.393** |

## 15. Vay và nợ thuê tài chính

| | 01/10/2019 | | Trong năm | | 31/03/2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | **806.400.000** | **806.400.000** | **34.808.200.000** | **(289.200.000)** | **35.097.400.000** | **35.097.400.000** |
| ***(i)Vay ngắn hạn Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, Chi nhánh Hùng Vương*** | - | - | ***20.000.000.000*** | - | ***20.000.000.000*** | ***20.000.000.000*** |
| Hợp đồng 1600 - LAV - 190117187 | - | - | 20.000.000.000 | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| ***(ii)Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam*** | - | - | ***14.519.000.000*** | - | ***14.519.000.000*** | ***14.519.000.000*** |
| Hợp đồng 034/2020/4999/FR | - | - | 14.519.000.000 | - | 14.519.000.000 | 14.519.000.000 |
| ***Vay cá nhân*** | ***228.000.000*** | ***228.000.000*** | - | ***(228.000.000)*** | - | - |
| ***(iii)Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng*** | ***578.400.000*** | ***578.400.000*** | ***289.200.000*** | ***(289.200.000)*** | ***578.400.000*** | ***578.400.000*** |
| Hợp đồng 280.110516/HĐTDTDH/DNG | 146.000.000 | 146.000.000 | 73.000.002 | (73.000.002) | 146.000.000 | 146.000.000 |
| Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01 | 285.400.000 | 285.400.000 | 142.699.998 | (142.699.998) | 285.400.000 | 285.400.000 |
| Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01 | 147.000.000 | 147.000.000 | 73.500.000 | (73.500.000) | 147.000.000 | 147.000.000 |
| **Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** | **746.016.663** | **746.016.663** | - | **(289.200.000)** | **456.816.663** | **456.816.663** |
| ***Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng*** | ***746.016.663*** | ***746.016.663*** | - | ***(289.200.000)*** | ***456.816.663*** | ***456.816.663*** |
| Hợp đồng 280.110516/HĐTDTDH/DNG | 85.166.653 | 85.166.653 | - | (73.000.002) | 12.166.651 | 12.166.651 |
| Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01 | 428.100.010 | 428.100.010 | - | (142.699.998) | 285.400.012 | 285.400.012 |
| Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01 | 232.750.000 | 232.750.000 | - | (73.500.000) | 159.250.000 | 159.250.000 |
| **Cộng** | **1.552.416.663** | **1.552.416.663** | **34.808.200.000** | **(578.400.000)** | **35.554.216.663** | **35.554.216.663** |

**(i)** Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, Chi nhánh Hùng Vương theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1600-LAV-190117187 ngày 05 tháng 11 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tối đa không quá ngày 05 tháng 11 năm 2020. Lãi suất và lịch trả nợ gốc, lãi được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam:

- Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 5.000.000.000 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm ( Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, cố định theo từng lần nhận nợ).
- Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 3.019.000.000 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm ( Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, cố định theo từng lần nhận nợ).
- Thể hiện các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Bắc Hà Tĩnh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 034/2020/4999/FR ngày 13 tháng 3 năm 2020. Số tiền vay là 6.500.000.000 VND. Thời hạn vay 175 ngày. Lãi suất của hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 8.54%/ năm ( Lãi suất cho vay thoả thuận theo thông báo của Vietcombank Bắc Hà Tĩnh, cố định theo từng lần nhận nợ).

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HDTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.
- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.
- Các khoản vay được thế chấp bằng chính các tài sản hỗ trợ bằng vốn vay (phương tiện vận tải) (xem Thuyết minh số V.8).

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

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Trong vòng 1 năm | 578.400.000 | 578.400.000 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 456.816.663 | 746.016.683 |
| **Cộng** | **1.035.216.663** | **1.324.416.683** |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn) | (578.400.000) | (578.400.000) |
| **Số phải trả sau 12 tháng** | **456.816.663** | **746.016.683** |

## 16. Vốn chủ sở hữu

### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của Chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **01/10/2018** | **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 |
| **31/03/2019** | **130.000.000.000** | **146.341.531.063** | **1.214.375.192** | **277.555.906.255** |
| **01/10/2019** | **130.000.000.000** | **187.049.464.483** | **1.355.226.755** | **318.404.691.238** |
| Tăng trong năm | 77.999.970.000 | - | - | 77.999.970.000 |
| Giảm trong năm | - | (77.999.970.000) | - | (77.999.970.000) |
| Lợi nhuận/lỗ trong kỳ | - | 25.132.471.781 | (154.278.166) | 24.978.193.615 |
| **31/03/2020** | **207.999.970.000** | **134.181.966.264** | **1.200.948.589** | **343.382.884.853** |

### Cổ phiếu

| | 31/03/2020 | 01/10/2019 |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.799.997 | 13.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng | 20.799.997 | 13.000.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *20.799.997* | *13.000.000* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| *Cổ phiếu phổ thông* | - | - |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.799.997 | 13.000.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *20.799.997* | *13.000.000* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |

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

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

**Đơn vị tính: VND**

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

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 35.605.562.337 | 93.032.785.700 |
| Doanh thu môi giới bất động sản | - | 1.401.836.364 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 336.666.261 | - |
| **Cộng** | **35.942.228.598** | **94.434.622.064** |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 8.499.833.653 | 43.149.189.773 |
| Giá vốn môi giới bất động sản | 131.760.247 | 2.311.961.307 |
| Giá vốn cho thuê văn phòng | 93.969.839 | - |
| **Cộng** | **8.725.563.739** | **45.461.151.080** |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 439.670 | 2.461.273 |
| **Cộng** | **439.670** | **2.461.273** |

### 4. Chi phí tài chính

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 523.522.771 | 661.387.924 |
| **Cộng** | **523.522.771** | **661.387.924** |

## 5. Chi phí bán hàng

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.012.894.985 | 66.818.181 |
| Chi phí bằng tiền khác | 746.667 | - |
| **Cộng** | **6.013.641.652** | **66.818.181** |

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | 2.498.228.574 | 1.964.148.479 |
| Chi chí đồ dùng văn phòng | 62.971.575 | 213.458.520 |
| Chi phí khấu hao | 374.295.239 | 258.713.432 |
| Thuế, phí và lệ phí | 60.693.036 | 85.542.069 |
| Chi phí dự phòng | 4.808.117.024 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 505.232.539 | 2.521.378.067 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.159.178.738 | 2.041.544.487 |
| **Cộng** | **9.468.716.725** | **7.084.785.054** |

## 7. Lợi nhuận khác

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **431.033.283** | **2.150.000.001** |
| Thu nhập khác: được thưởng, bồi thường | 6.000.000 | 2.150.000.000 |
| Xử lý số lẻ | - | **1** |
| Thu nhập khác | 425.033.283 | - |
| **Chi phí khác** | **452.642.488** | **3.254.410.298** |
| Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác | 27.609.205 | - |
| Chi phí khác | 425.033.283 | 3.254.410.298 |
| **Cộng** | **(21.609.205)** | **(1.104.410.297)** |

## 8. Thuế thu nhập doanh nghiệp

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | **11.189.614.176** | **40.058.530.801** |
| **Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế)** | **16.139.870.136** | **43.189.680.067** |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành | 20% | 20% |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành** | **3.349.669.619** | **8.637.936.013** |

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

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

## 9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

### a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Lũy kế Từ 01/10/2019 đến 31/03/2020 | Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận thuần trong kỳ (VND)** | **25.132.471.781** | **51.616.350.803** |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | 186.000.000 |
| **Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)** | **25.132.471.781** | **51.430.350.803** |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ (cổ phiếu) | 16.196.720 | 13.000.000 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)** | **1.552** | **3.956** |

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

### b) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

| | Lũy kế Từ 01/10/2019 đến 31/03/2020 | Lũy kế Từ 01/10/2018 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang | 13.000.000 | 13.000.000 |
| Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ | 3.196.720 | - |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông | 16.196.720 | 13.000.000 |

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

| | Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020 | Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019 |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | - | 213.458.520 |
| Chi phí nhân công | 2.498.228.574 | 3.846.109.786 |
| Chi phí khấu hao | 374.295.239 | 258.713.432 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.518.127.524 | 3.103.738.317 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.091.707.040 | 2.041.544.487 |
| **Cộng** | **15.482.358.377** | **9.463.564.542** |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo theo bộ phận

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 04 năm 2020

| | |
|---|---|
| **PHAN THỊ CẨM THANH** | **NGUYỄN HẢO HIỆP** |
| **Kế toán trưởng** | **Tổng Giám đốc** |