

## **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 31

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 6 ngày 10 tháng 2 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	

### BAN KIỂM SOÁT (\*)

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

Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Lê Huy Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Trương Thị Dung Nhi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (\*)

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ từ ngày 22 tháng 5 đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
-----------------------	------------	-----------------------------------

(\*) Theo nội dung phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc giải thể Ban kiểm soát và thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Chức năng của Ban kiểm toán nội bộ là tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hoạt động có liên quan đến công tác quản trị rủi ro, kiểm toán nội bộ và kiểm soát báo cáo tài chính của Công ty.

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 10 năm 2019 đến ngày 22 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Hào Hiệp và từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020 đề ngày 29 tháng 5 năm 2020.

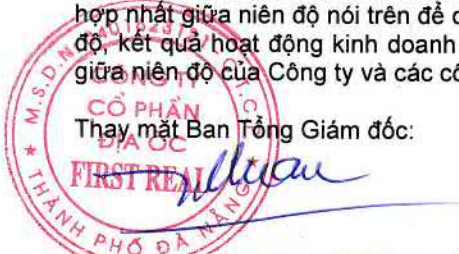
Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020





Số tham chiếu: 61581028/21871523/LR

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

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 5 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Building a better  
working world

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 6 tháng 5 năm 2019. Ngoài ra, công ty kiểm toán này cũng thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 và đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 22 tháng 11 năm 2019.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>364.486.936.840</b>	<b>310.593.333.728</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.106.948.070</b>	<b>1.335.589.248</b>
111	1. Tiền		1.106.948.070	1.335.589.248
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>213.798.964.101</b>	<b>118.691.170.023</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	19.828.984.047	9.860.634.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	55.387.123.550	26.081.847.700
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	148.390.973.528	87.781.088.276
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(9.808.117.024)	(5.032.399.999)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>149.106.910.359</b>	<b>184.376.474.562</b>
141	1. Hàng tồn kho		149.106.910.359	184.376.474.562
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>474.114.310</b>	<b>6.190.099.895</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	472.614.310	678.746.999
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	5.509.852.896
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		1.500.000	1.500.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>138.817.722.224</b>	<b>140.090.764.078</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>852.400.000</b>	<b>852.400.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	852.400.000	852.400.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.858.302.251</b>	<b>30.654.263.171</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	4.543.302.251	5.339.263.171
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.206.929.101)	(3.410.968.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.315.000.000	25.315.000.000
228	Nguyên giá		25.315.000.000	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>49.283.316.390</b>	<b>49.123.245.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	49.283.316.390	49.123.245.000
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>57.600.000.000</b>	<b>57.600.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		57.600.000.000	57.600.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.223.703.583</b>	<b>1.860.855.907</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	1.212.703.583	1.849.855.907
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		11.000.000	11.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>503.304.659.064</b>	<b>450.684.097.806</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>169.776.495.861</b>	<b>143.123.498.759</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>169.319.679.198</b>	<b>142.377.482.096</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		605.134.581	828.854.500
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	2.700.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	30.245.941.746	20.766.895.949
314	4. Phải trả người lao động		388.441.483	532.719.765
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		572.150.448	116.520.751
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	102.410.610.940	116.854.091.131
320	7. Vay ngắn hạn	16	35.097.400.000	578.400.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>456.816.663</b>	<b>746.016.663</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	456.816.663	746.016.663
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>333.528.163.203</b>	<b>307.560.599.047</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>333.528.163.203</b>	<b>307.560.599.047</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		207.999.970.000	130.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		207.999.970.000	130.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		125.528.193.203	177.560.599.047
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		99.560.629.047	90.091.862.398
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		25.967.564.156	87.468.736.649
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>503.304.659.064</b>	<b>450.684.097.806</b>



Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	98.687.801.915	203.296.056.101
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	98.687.801.915	203.296.056.101
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(43.264.512.934)	(117.577.752.754)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.423.288.981	85.718.303.347
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		485.423	4.413.500
22	7. Chi phí tài chính		(674.878.464)	(1.233.001.432)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(674.878.464)	(1.233.001.432)
25	8. Chi phí bán hàng	20	(6.146.522.614)	(15.191.505.972)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(14.161.458.137)	(13.513.634.653)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.440.915.189	55.784.574.790
31	11. Thu nhập khác	21	979.122.766	7.300.000.004
32	12. Chi phí khác	21	(1.601.467.356)	(3.406.367.891)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	21	(622.344.590)	3.893.632.113
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.818.570.599	59.678.206.903
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(7.851.006.443)	(12.556.914.959)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(1.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.967.564.156	47.120.291.944



Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>33.818.570.599</b>	<b>59.678.206.903</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		795.960.920	669.725.428
03	Các khoản dự phòng		4.775.717.025	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(485.423)	(4.413.500)
06	Chi phí lãi vay		674.878.464	1.233.001.432
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>40.064.641.585</b>	<b>61.576.520.263</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(80.177.539.857)	160.795.262.511
10	Giảm hàng tồn kho		35.269.564.203	58.650.430.460
11	Giảm các khoản phải trả		(15.127.293.727)	(212.194.858.801)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		843.285.013	(712.159.967)
14	Tiền lãi vay đã trả		(676.399.215)	(1.260.136.782)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(298.994.863)	(2.118.262.714)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(20.102.736.861)</b>	<b>64.736.794.970</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(14.356.189.740)	(44.099.580.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	9.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		485.423	4.413.500
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(14.355.704.317)</b>	<b>(35.095.166.500)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		34.519.000.000	30.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(289.200.000)	(42.289.200.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>34.229.800.000</b>	<b>(12.289.200.000)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>(228.641.178)</b>	<b>17.352.428.470</b>
60	Tiền đầu kỳ		<b>1.335.589.248</b>	<b>7.980.515.481</b>
70	Tiền cuối kỳ	<b>4</b>	<b>1.106.948.070</b>	<b>25.332.943.951</b>



Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 6 ngày 10 tháng 2 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2020 là 29 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 31 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, Công ty sở hữu trực tiếp 2 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2019: 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”)	90%	90%	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Môi giới bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,82%	99,82%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày đề ngày 29 tháng 5 năm 2020.

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho bất động sản khác*

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định; và các chi phí khác

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Tiền lãi*

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

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Tiền mặt	645.681.597	564.031.932
Tiền gửi ngân hàng	461.266.473	771.557.316
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.106.948.070</b>	<b>1.335.589.248</b>

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

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Bà Vũ Thị Bích Ngọc	5.500.000.000	-
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	4.464.750.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	248.000.000	244.399.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.828.984.047</b>	<b>9.860.634.046</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.808.117.024)	(32.399.999)
------------------------------------	-----------------	--------------



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	14.196.118.350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital	12.989.705.000	-
Công ty TNHH C-Media	6.019.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	8.524.650.000
Các khoản phải thu khác	1.702.052.500	210.000.000
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	3.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.387.123.550</b>	<b>26.081.847.700</b>

**6. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>		<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	
	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (*)	93.898.598.000	(5.000.000.000)	80.898.598.000	(5.000.000.000)
- 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 Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	-	9.500.000.000	-
- Ông Vũ Đình Cường	8.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng	47.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	6.992.375.528	-	6.823.325.504	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	-	-	59.164.772	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.390.973.528</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>87.781.088.276</b>	<b>(5.000.000.000)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	852.400.000	-	852.400.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>852.400.000</b>	<b>-</b>	<b>852.400.000</b>	<b>-</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2020		Ngày 30 tháng 9 năm 2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.048	4.808.117.024	-	-
Công ty TNHH MTV 5A Property	-	-	32.399.999	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.616.234.048</b>	<b>4.808.117.024</b>	<b>5.032.399.999</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2020		Ngày 30 tháng 9 năm 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.106.910.359</b>	<b>-</b>	<b>184.376.474.562</b>	<b>-</b>

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	98.215.158.015	127.544.043.410
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	33.767.818.733	39.732.750.815
Dự án Phường Nam Lý	7.558.913.047	7.554.082.500
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.911.942.177</b>	<b>175.200.929.107</b>

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, một số lô đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 với giá trị ghi sổ là 4,1 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.133.939	3.101.366
Chi phí bảo hiểm	82.087.844	71.386.782
Chi phí trả trước khác	384.392.527	604.258.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>472.614.310</u></b>	<b><u>678.746.999</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	528.770.482	827.748.106
Chi phí sửa chữa	399.735.845	529.497.106
Chi phí trả trước khác	284.197.256	492.610.695
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.212.703.583</u></b>	<b><u>1.849.855.907</u></b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Phương tiện vận tải (*)</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>6.613.272.728</u>	<u>65.036.364</u>	<u>2.071.922.260</u>	<u>8.750.231.352</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>6.613.272.728</u>	<u>65.036.364</u>	<u>2.071.922.260</u>	<u>8.750.231.352</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>2.983.364.807</u>	<u>28.267.634</u>	<u>399.335.740</u>	<u>3.410.968.181</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>556.561.468</u>	<u>10.960.528</u>	<u>228.438.924</u>	<u>795.960.920</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>3.539.926.275</u>	<u>39.228.162</u>	<u>627.774.664</u>	<u>4.206.929.101</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>3.629.907.921</u>	<u>36.768.730</u>	<u>1.672.586.520</u>	<u>5.339.263.171</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	<u>3.073.346.453</u>	<u>25.808.202</u>	<u>1.444.147.596</u>	<u>4.543.302.251</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, một số phương tiện vận tải của Công ty với giá trị còn lại là 498,6 triệu VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình là 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.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2020, toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	<u>49.283.316.390</u>	<u>49.123.245.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.283.316.390</u></b>	<b><u>49.123.245.000</u></b>

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>					
		<u>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</u>			<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</u>		
		<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Dự Giá trị gốc</i>	<i>Giá trị phòng hợp lý</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Dự Giá trị gốc</i>	<i>Giá trị phòng hợp lý</i>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech							
	90%	1.800.000.000	-	(*)	90%	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo							
	99,82%	55.800.000.000	-	(*)	99,82%	55.800.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>57.600.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(*)</u></b>		<b><u>57.600.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Công ty đang thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/bù trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	9.045.692.262	(6.954.173.429)	2.091.518.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.416.584.524	7.851.006.443	(298.994.863)	27.968.596.104
Thuế thu nhập cá nhân	350.311.425	229.227.919	(393.712.535)	185.826.809
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.733.536	(10.733.536)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.766.895.949</b>	<b>17.136.660.160</b>	<b>(7.657.614.363)</b>	<b>30.245.941.746</b>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Khách hàng Dự án Điện Nam Bắc (*)	102.082.111.554	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	328.499.386	271.979.577
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	-	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.410.610.940</b>	<b>116.854.091.131</b>

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

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 3 năm 2020		Đơn vị tính: VND
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>								
	16.1	-	-	34.519.000.000	-	34.519.000.000	34.519.000.000	
	16.2	578.400.000	578.400.000	289.200.000	(289.200.000)	578.400.000	578.400.000	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>578.400.000</b>	<b>578.400.000</b>	<b>34.808.200.000</b>	<b>(289.200.000)</b>	<b>35.097.400.000</b>	<b>35.097.400.000</b>	
<b>Vay dài hạn</b>								
	16.2	746.016.663	746.016.663	-	(289.200.000)	456.816.663	456.816.663	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>746.016.663</b>	<b>746.016.663</b>	<b>-</b>	<b>(289.200.000)</b>	<b>456.816.663</b>	<b>456.816.663</b>	
<b>16.1</b>	<b>Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn</b>							
Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn bằng VND được trình bày như sau:								
Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi VND	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo				
Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	20.000.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng, đáo hạn ngày 5 tháng 11 năm 2020. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty tại lô 20-A2 và 21-A2 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.519.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày 13 tháng 3 năm 2020. Lãi vay trả khi đáo hạn.	8,54%	Một số hàng tồn kho là đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.519.000.000</b>							

## Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 16. VAY (tiếp theo)

#### 16.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	1.035.216.663	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,49% - 11,1%	Phương tiện vận tải của Công ty

#### TỔNG CỘNG

1.035.216.663

Trong đó:

Vay dài hạn

456.816.663

Vay dài hạn đến hạn trả

578.400.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**17.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2018	130.000.000.000	90.091.862.398	220.091.862.398
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	47.120.291.944	47.120.291.944
Ngày 31 tháng 3 năm 2019	130.000.000.000	137.212.154.342	267.212.154.342
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2019	130.000.000.000	177.560.599.047	307.560.599.047
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng (*)	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	25.967.564.156	25.967.564.156
Ngày 31 tháng 3 năm 2020	207.999.970.000	125.528.193.203	333.528.163.203

(\*) Theo nội dung phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 5 tháng 2 năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2020		Ngày 30 tháng 9 năm 2019	
	Tổng số	%	Tổng số	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	75.044.360.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	18.880.000.000	9,08%	11.800.000.000	9,08%
Các cổ đông khác	114.075.610.000	54,84%	71.297.270.000	54,84%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.999.970.000</b>	<b>100%</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**17.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>20.799.997</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>20.799.997</b>	<b>13.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>20.799.997</b>	<b>13.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	130.000.000.000	130.000.000.000
Tăng trong năm	77.999.970.000	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>130.000.000.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>77.999.970.000</b>	-

**17.5 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu	77.999.970.000	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2020</b>	-	-

**18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>98.687.801.915</b>	<b>203.296.056.101</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	98.687.801.915	201.894.219.737
Doanh thu môi giới bất động sản	-	1.401.836.364
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>98.687.801.915</b></u>	<u><b>203.296.056.101</b></u>

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	43.264.512.934	117.147.752.754
Giá vốn môi giới bất động sản	-	430.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>43.264.512.934</b></u>	<u><b>117.577.752.754</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.031.651.428	15.151.511.594
Chi phí bằng tiền khác	114.871.186	26.474.378
Chi phí bảo hành	-	13.520.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.146.522.614</b>	<b>15.191.505.972</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.892.638.228	3.243.184.685
Chi phí dự phòng	4.808.117.024	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.334.231.495	5.411.217.771
Chi phí khấu hao tài sản cố định	747.853.922	621.790.559
Chi phí bằng tiền khác	2.378.617.468	4.237.441.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.161.458.137</b>	<b>13.513.634.653</b>

**21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	6.000.000	7.000.000.001
Thu nhập khác	973.122.766	300.000.003
	<b>979.122.766</b>	<b>7.300.000.004</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt	628.344.590	517.227.276
Chi phí khác	973.122.766	2.889.140.615
	<b>1.601.467.356</b>	<b>3.406.367.891</b>
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẬN KHÁC</b>	<b>(622.344.590)</b>	<b>3.893.632.113</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	43.264.512.934	117.147.752.754
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.737.500	51.974.311
Chi phí nhân công	3.892.638.228	3.673.184.685
Chi phí khấu hao tài sản cố định	795.960.920	669.725.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.365.882.923	20.562.729.365
Chi phí khác	7.246.761.180	4.177.526.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.572.493.685</b>	<b>146.282.893.379</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 23.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.851.006.443	12.556.914.959
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	1.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.851.006.443</b>	<b>12.557.914.959</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.818.570.599	59.678.206.903
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	6.763.714.119	11.935.641.380
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.087.292.324	621.273.579
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>7.851.006.443</b>	<b>12.556.914.959</b>

#### 23.2 Thuế TNDN hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con	Ký cược dự án Trường Thịnh	12.562.000.000	-
		Nhận hoàn trả tiền ký cược dự án Trường Thịnh	12.562.000.000	-
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	3.000.000.000	-
		Nhận thanh toán tiền chi phí văn phòng	66.630.141	-
		Trả hệ chi phí văn phòng	22.953.586	-
		Bù trừ công nợ	17.666.420	7.963.605.236
		Phí hoa hồng môi giới	-	15.932.619.642
		Nhận tiền thu hộ dự án Trường Thịnh	-	5.334.543.022
		Thanh toán phí hoa hồng môi giới	-	4.549.964.464

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2020	Ngày 30 tháng 9 năm 2019
<b>Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	3.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	-	59.164.772
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>59.164.772</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	-	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>14.500.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>
Tổng thu nhập	859.986.000	730.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>859.986.000</b>	<b>730.000.000</b>

**25. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết đi thuê tài sản***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Đến 1 năm	3.310.560.000	3.160.080.000
Từ 1 – 5 năm	14.599.569.600	14.251.960.800
Trên 5 năm	12.818.488.320	14.821.377.120
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.728.617.920</b>	<b>32.233.417.920</b>

**26. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Phan Thị Cẩm Thanh  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 5 năm 2020

