Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0401623121, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL, L=Hải Châu, S=ĐÀ NẴNG, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2019-11-26 15:16:32
Foxit Reader Version: 9.5.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
Tầng 5, Khu văn phòng- Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng,
Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0401623121 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

Deloitte.

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, P. Láng Hạ,
Q. Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 24 6288 3568
Fax :+84 24 6288 5678
Website: www.deloitte.com/vn

Số: 0423 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 11 năm 2019, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Ltd. một công ty TNHH có trụ sở tại Anh, và mạng lưới các hãng thành viên - mỗi thành viên là một tổ chức độc lập về mặt pháp lý. Deloitte Touche Tohmatsu Ltd

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 34 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, một số số liệu của báo cáo năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DELOITTE VIỆT NAM
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

Vũ Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 11 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**310.593.333.728**	**609.447.868.039**
I.	**Tiền**	**110**	**4**	**1.335.589.248**	**7.980.515.481**
1.	Tiền	111		1.335.589.248	7.980.515.481
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**118.691.170.023**	**304.387.117.593**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	9.860.634.046	83.283.588.470
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	26.081.847.700	159.654.809.100
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	9.000.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	87.781.088.276	54.981.120.022
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.032.399.999)	(2.532.399.999)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**9**	**184.376.474.562**	**270.331.813.660**
1.	Hàng tồn kho	141		184.376.474.562	270.331.813.660
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**6.190.099.895**	**26.748.421.305**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	678.746.999	1.386.089.266
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.509.852.896	20.452.932.030
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	1.500.000	4.909.400.009
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**140.090.764.078**	**45.512.118.632**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**852.400.000**	**852.400.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	7	852.400.000	852.400.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**30.654.263.171**	**30.112.287.571**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	5.339.263.171	4.797.287.571
	- Nguyên giá	*222*		*8.750.231.352*	*6.678.309.092*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.410.968.181)*	*(1.881.021.521)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	25.315.000.000	25.315.000.000
	- Nguyên giá	*228*		*25.315.000.000*	*25.315.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		-	-
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**49.123.245.000**	**9.288.964.000**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	49.123.245.000	9.288.964.000
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**57.600.000.000**	**1.800.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	251	15	57.600.000.000	1.800.000.000
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.860.855.907**	**3.458.467.061**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	1.849.855.907	3.446.467.061
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.000.000	12.000.000
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**450.684.097.806**	**654.959.986.671**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**143.123.498.759**	**434.868.124.273**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**142.377.482.096**	**433.543.707.610**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	828.854.500	204.239.242.757
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.700.000.000	75.451.326.589
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	20.766.895.949	19.372.059.516
4.	Phải trả người lao động	314		532.719.765	407.538.415
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		116.520.751	9.391.099.350
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	116.854.091.131	94.104.040.983
7.	Vay và nợ cho thuê tài chính ngắn hạn	320	19	578.400.000	30.578.400.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**746.016.663**	**1.324.416.663**
1.	Vay và nợ cho thuê tài chính dài hạn	338	20	746.016.663	1.324.416.663
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**307.560.599.047**	**220.091.862.398**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**21**	**307.560.599.047**	**220.091.862.398**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		130.000.000.000	130.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*130.000.000.000*	*130.000.000.000*
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		177.560.599.047	90.091.862.398
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*90.091.862.398*	*13.306.948.949*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*87.468.736.649*	*76.784.913.449*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**450.684.097.806**	**654.959.986.671**

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
Tầng 5, Khu văn phòng-Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**24**	**327.862.913.170**	**167.077.068.189**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**327.862.913.170**	**167.077.068.189**
3.	Giá vốn hàng bán	11	25	171.302.988.230	89.002.980.697
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**156.559.924.940**	**78.074.087.492**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.870.970	33.673.566
6.	Chi phí tài chính	22		1.425.513.670	1.139.409.850
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.425.513.670*	*1.139.409.850*
7.	Chi phí bán hàng	25	27	19.907.474.659	21.192.551.340
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	26.530.639.290	17.545.512.330
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**108.704.168.291**	**38.230.287.538**
10.	Thu nhập khác	31	28	7.683.209.368	60.350.000.000
11.	Chi phí khác	32	28	5.228.552.050	2.380.274.573
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**	**28**	**2.454.657.318**	**57.969.725.427**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**111.158.825.609**	**96.200.012.965**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	23.689.088.960	19.427.099.516
15.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.000.000	(12.000.000)
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**87.468.736.649**	**76.784.913.449**

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0401693121 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***111.158.825.609***	***96.200.012.965***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
	Khấu hao tài sản cố định	02		1.463.184.721	1.111.938.426
	Các khoản dự phòng	03		2.500.000.000	2.516.200.000
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05		-	(1.940.040.839)
	Chi phí lãi vay	06		1.425.513.670	1.139.409.850
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***116.547.524.000***	***99.027.520.402***
	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		198.551.590.713	(180.699.679.996)
	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		85.955.339.098	(270.331.813.660)
	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(262.522.369.886)	305.201.190.970
	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		298.793.100	(3.449.883.640)
	Tiền lãi vay đã trả	14		(1.451.128.269)	(1.112.274.500)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.307.329.989)	(3.730.414.184)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***115.072.418.767***	***(55.095.354.608)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(44.338.945.000)	(10.752.369.764)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	8.372.627.273
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(212.000.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.000.000.000	203.000.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(55.800.000.000)	-
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	33.673.566
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(91.138.945.000)***	***(11.346.068.925)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		30.000.000.000	40.000.000.000
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.578.400.000)	(10.578.400.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(30.578.400.000)***	***29.421.600.000***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(6.644.926.233)**	**(37.019.823.533)**
	Tiền đầu năm	**60**		**7.980.515.481**	**45.000.339.014**
	Tiền cuối năm (70=50+60)	**70**		**1.335.589.248**	**7.980.515.481**

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 31 người (ngày 30 tháng 9 năm 2018: 129 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn 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 trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Đà Nẵng	90	90	Môi giới bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (*)	Đà Nẵng	99,82	99,82	Kinh doanh bất động sản

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Primo") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 ngày 13 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty là cổ đông sáng lập của Primo. Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VND (tương đương 99,5% vốn điều lệ). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã thực góp vào Primo số tiền 55,8 tỷ VND (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo tại ngày 30 tháng 9 năm 2019). Do đó, Primo là công ty con của Công ty.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của báo cáo năm trước đã được phân loại lại để phù hợp cho việc so sánh với số liệu của năm nay (chi tiết tại Thuyết minh số 34).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

- Đối với chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Đối với hàng hóa bất động sản: Hàng tồn kho phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty nhận chuyển nhượng từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng/sở hữu cho người mua. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	564.031.932	7.033.021.109
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	771.557.316	947.494.372
	1.335.589.248	**7.980.515.481**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gaia	9.616.234.047	22.577.916.141
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	212.000.000	9.259.890.000
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	-	31.405.825.819
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	20.007.556.511
	9.860.634.046	**83.283.588.470**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH Hoàng Tiên	8.524.650.000	113.944.720.000
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 Tổ Ong	-	4.221.073.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	-	21.000.000.000
Các đối tượng khác	210.000.000	3.141.818.000
	26.081.847.700	**159.654.809.100**

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng	80.898.598.000	16.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam (i)	*43.068.200.000*	*2.000.000.000*
- Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	*23.330.398.000*	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	*9.500.000.000*	*9.500.000.000*
- Ông Trương Tử Minh	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	6.823.325.504	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
Phải thu tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	59.164.772	6.081.120.022
	87.781.088.276	**54.981.120.022**
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	852.400.000	852.400.000
	852.400.000	**852.400.000**
Phải thu khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	**59.164.772**	**38.481.120.022**

(i) Thể hiện khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Đất Quảng – Quảng Nam để bao tiêu và cung cấp dịch vụ tiếp thị, môi giới độc quyền bán toàn bộ sản phẩm đất nền phân lô của Dự án Khu Phố Chợ Điện Nam Bắc, tỉnh Quảng Nam.

(ii) Thể hiện khoản đặt cọc số tiền 23.330.398.000 VND cho Công ty TNHH Hoàng Tiên nhằm hợp tác kinh doanh 131 lô đất nền thành phẩm của dự án Điện Ngọc – Điện Dương (phân khu 1), tỉnh Quảng Nam.

8. NỢ XẤU

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

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.175.545.455	-	-	-
Hàng hoá bất động sản (*)	175.200.929.107	-	270.331.813.660	-
	184.376.474.562	**-**	**270.331.813.660**	**-**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	127.544.043.410	256.575.827.228
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương (phân khu 1), tỉnh Quảng Nam	39.732.750.815	-
Dự án Phường Nam Lý	7.554.082.500	-
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án khu sinh thái ven sông Hòa Xuân - Giai đoạn 1B	-	11.212.500.000
Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)	-	2.173.434.050
	175.200.929.107	**270.331.813.660**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí quảng cáo	571.037.917	-
Chi phí bảo hiểm	71.386.782	76.113.630
Chi phí sửa chữa	10.614.945	723.325.018
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.101.366	478.120.617
Tiền thuê văn phòng	821.970	107.250.001
Chi phí khác	21.784.019	1.280.000
	678.746.999	**1.386.089.266**
b. Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	827.748.106	406.117.628
Chi phí sửa chữa	529.497.106	2.729.468.907
Chi phí khác	492.610.695	310.880.526
	1.849.855.907	**3.446.467.061**

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Điều chỉnh/ Bù trừ	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND		VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	123.600.009	(123.600.009)	-	-	-
Tiền thuê đất	4.784.300.000	-	(4.784.300.000)	-	-
Thuế môn bài	1.500.000	(3.000.000)	-	3.000.000	1.500.000
	4.909.400.009	**(126.600.009)**	**(4.784.300.000)**	**3.000.000**	**1.500.000**
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	29.156.787.605	(27.840.223.574)	(1.316.564.031)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.034.825.553	23.689.088.960	-	(22.307.329.989)	20.416.584.524
Thuế thu nhập cá nhân	189.551.696	353.382.532	-	(192.622.803)	350.311.425
Tiền thuê đất	-	43.088.700.000	-	(43.088.700.000)	-
Các loại thuế khác	147.682.267	1.782.342.539	-	(1.930.024.806)	-
	19.372.059.516	**98.070.301.636**	**(27.840.223.574)**	**(68.835.241.629)**	**20.766.895.949**

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	65.036.364	6.613.272.728	-	6.678.309.092
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	2.071.922.260	2.071.922.260
Số dư cuối năm	**65.036.364**	**6.613.272.728**	**2.071.922.260**	**8.750.231.352**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	6.864.950	1.874.156.571	-	1.881.021.521
Khấu hao trong năm	21.402.684	1.109.208.236	332.573.801	1.463.184.721
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	66.761.939	66.761.939
Số dư cuối năm	**28.267.634**	**2.983.364.807**	**399.335.740**	**3.410.968.181**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**58.171.414**	**4.739.116.157**	**-**	**4.797.287.571**
Tại ngày cuối năm	**36.768.730**	**3.629.907.921**	**1.672.586.520**	**5.339.263.171**

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp các phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 2.264.919.941 VND (tại ngày 30 tháng 9 năm 2018: 2.935.803.564 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2, Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND. Hai lô đất này Công ty sử dụng để xây dựng tòa nhà văn phòng trong tương lai, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên Công ty không trích khấu hao.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên	49.123.245.000	-
Cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa	-	9.288.964.000
	49.123.245.000	**9.288.964.000**

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (*)	55.800.000.000	-	-	-
	57.600.000.000	**-**	**1.800.000.000**	**-**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Primo") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 ngày 13 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty là cổ đông sáng lập của Primo. Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VND (tương đương 99,5% vốn điều lệ). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã thực góp vào Primo số tiền 55,8 tỷ VND (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo tại ngày 30 tháng 9 năm 2019). Do đó, Primo là công ty con của Công ty.

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

Tình hình hoạt động của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa thành lập

Các giao dịch giữa Công ty và các công ty con trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 31.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Quảng cáo Và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	306.900.000	600.600.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	167.782.761.831
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	-	26.245.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	9.063.605.236
Báo Đầu tư	-	300.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	521.954.500	247.275.690
	828.854.500	**204.239.242.757**
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	**-**	**9.063.605.236**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
	VND	VND
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	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Ki-ốt chợ Điện Nam Bắc	-	16.788.338.700
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh	-	1.200.000.000
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	-	662.987.889
	2.700.000.000	**75.451.326.589**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm (phân loại lại)
	VND	VND
Tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc" (i)	102.082.111.554	91.366.727.505
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (ii)	14.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	1.488.913.824
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	1.076.967.000
Phải trả khác	171.979.577	71.432.654
	116.854.091.131	**94.104.040.983**
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	**14.500.000.000**	**-**

(i) Phản ánh khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ để mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc". Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Công ty là đơn vị thực hiện tiếp thị và môi giới độc quyền sản phẩm Dự án.

(ii) Thể hiện khoản ký cược nhận từ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech – công ty con của Công ty để thực hiện việc môi giới 15 lô đất dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh tại thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

19. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000
	30.578.400.000	**30.578.400.000**	**30.578.400.000**	**60.578.400.000**	**578.400.000**	**578.400.000**

20. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng (i)	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
	1.902.816.663	**1.902.816.663**	**-**	**578.400.000**	**1.324.416.663**	**1.324.416.663**
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	578.400.000	578.400.000			578.400.000	578.400.000
- Số phải trả sau 12 tháng	1.324.416.663	1.324.416.663			746.016.663	746.016.663

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 231.166.653 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ cho đến ngày 12 tháng 11 năm 2017 là 7,8%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.

- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HĐTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 713.500.010 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày nhận nợ cho đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.

- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HĐTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số dư tiền vay tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 379.750.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 cho đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	578.400.000	578.400.000
Trong năm thứ hai	517.566.665	578.400.000
Trong năm thứ ba	228.449.998	746.016.663
	1.324.416.663	**1.902.816.663**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	578.400.000	578.400.000
Số phải trả sau 12 tháng	**746.016.663**	**1.324.416.663**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**130.000.000.000**	**13.306.948.949**	**143.306.948.949**
Lợi nhuận trong năm	-	76.784.913.449	76.784.913.449
Số dư cuối năm trước	**130.000.000.000**	**90.091.862.398**	**220.091.862.398**
Số dư đầu năm nay	**130.000.000.000**	**90.091.862.398**	**220.091.862.398**
Lợi nhuận trong năm	-	87.468.736.649	87.468.736.649
Số dư cuối năm nay	**130.000.000.000**	**177.560.599.047**	**307.560.599.047**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.000.000*	*13.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.000.000*	*13.000.000*

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

Vốn điều lệ

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 130.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	46.902.730.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	11.800.000.000	9,08%	8.800.000.000	6,77%
Các cổ đông khác	71.297.270.000	54,84%	74.297.270.000	57,15%
	130.000.000.000	**100%**	**130.000.000.000**	**100%**

Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty đã phê duyệt phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ dự kiến là 60% từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2018.

Theo Nghị quyết số 03/2019/FIR/NQ-HĐQT-FIR ngày 01 tháng 7 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu như sau: số lượng cổ phiếu phát hành là 7,8 triệu cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương đương với 78.000.000.000 VND. Thời gian phát hành dự kiến là tháng 7, tháng 8 năm 2019. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu, do đó, việc chia cổ tức bằng cổ phiếu vẫn chưa được thực hiện.

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty thuê văn phòng tại Tầng 5, Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng tại 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 01-2018/BDC/HĐTVP ngày 14 tháng 5 năm 2018 và các Phụ lục có liên quan. Thời hạn hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 14 tháng 5 năm 2018, đơn giá thuê là 250.800.000 VND/tháng trong vòng hai năm đầu tiên, từ năm thứ 3 đơn giá thuê sẽ được tăng hai năm một lần và tăng không quá 10%/lần.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	3.767.249.640	1.899.150.000
Trên 1 năm đến 5 năm	21.729.199.893	19.467.966.672
Trên 5 năm	23.504.100.357	29.532.583.217
	49.000.549.890	**50.899.699.889**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 đều liên quan đến hoạt động chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

24. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	326.461.076.806	119.990.374.868
Doanh thu môi giới bất động sản	1.401.836.364	38.714.066.048
Doanh thu khác	-	8.372.627.273
	327.862.913.170	**167.077.068.189**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	170.872.988.230	73.717.303.748
Giá vốn môi giới bất động sản	430.000.000	8.819.416.949
Giá vốn khác	-	6.466.260.000
	171.302.988.230	**89.002.980.697**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.168.230	545.886.730
Chi phí nhân công	7.901.661.026	10.513.396.728
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.367.268.827	1.111.938.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.097.904.440	22.300.369.650
Các khoản dự phòng	2.500.000.000	2.516.200.000
Chi phí khác bằng tiền	8.207.404.062	10.569.689.085
	56.148.406.585	**47.557.480.619**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên bán hàng	430.000.000	8.097.136.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.915.434.077	12.310.290.798
Chi phí bảo hành	13.520.000	191.825.200
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	54.657.267
Chi phí bằng tiền khác	548.520.582	538.641.444
	19.907.474.659	**21.192.551.340**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	7.041.661.026	2.416.260.097
Chi phí vật liệu quản lý	12.260.653	194.111.969
Chi chí đồ dùng văn phòng	61.907.577	297.117.494
Chi phí khấu hao	1.262.521.646	1.111.938.426
Thuế, phí và lệ phí	414.623.140	268.585.598
Chi phí dự phòng	2.500.000.000	2.516.200.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.006.924.908	1.170.661.903
Chi phí bằng tiền khác	7.230.740.340	9.570.636.843
	26.530.639.290	**17.545.512.330**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		
Tiền bồi thường nhận được do thanh lý hợp đồng	7.009.273.001	60.000.000.000
Tiền thuê đất An Spa	670.000.000	350.000.000
Các khoản khác	3.936.367	-
	7.683.209.368	**60.350.000.000**
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường cho khách hàng do thanh lý hợp đồng cho thuê ki-ốt và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc"	2.538.667.000	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính	1.783.337.077	755.274.573
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	670.000.000	350.000.000
Chi phí khác	236.547.973	1.275.000.000
	5.228.552.050	**2.380.274.573**
Lợi nhuận khác	**2.454.657.318**	**57.969.725.427**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	23.652.281.721	19.410.184.575
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	36.807.239	4.914.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên số tiền tạm thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	12.000.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**23.689.088.960**	**19.427.099.516**

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	111.158.825.609	96.200.012.965
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	*7.102.582.995*	*850.909.912*
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	118.261.408.604	97.050.922.877
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	**23.652.281.721**	**19.410.184.575**

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

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết đầu tư

Theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất góc Tây Nam giao lộ Hùng Vương - Nguyễn Hữu Thọ tại phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, Công ty được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần để thực hiện Dự án "Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real" với tổng vốn đầu tư cam kết không thấp hơn 300 tỷ VND. Tiến độ thực hiện xây dựng hoàn thành công trình chính không quá 36 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa. Theo Đề xuất dự án đầu tư kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tổng Giám đốc Công ty, cơ cấu nguồn vốn đầu tư 33,33% vốn tự có của Công ty và 66,67% vốn huy động từ các tổ chức tín dụng. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, giá trị đã thực hiện của Dự án là 49.123.245.000 VND.

Cam kết góp vốn

Căn cứ danh sách cổ đông sáng lập và các hồ sơ thành lập doanh nghiệp liên quan, Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VND (tương đương 99,5% vốn điều lệ). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã thực góp vào Primo số tiền 55,8 tỷ VND (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo tại ngày 30 tháng 9 năm 2019).

Cam kết khác

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 và Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐQT-FIR ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty sẽ phát hành 4.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Giá trị phát hành theo mệnh giá là 40.000.000.000 VND. Thời gian phát hành dự kiến là tháng 6, tháng 7 năm 2019.

Đối tượng và số lượng cổ phiếu được Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị phê duyệt phát hành cho từng đối tượng như sau:

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

Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu, do đó, việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư vẫn chưa được thực hiện.

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Công ty con
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	18.146.581.986	8.239.641.124
	18.146.581.986	**8.239.641.124**
Cho vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	12.000.000.000
	-	**12.000.000.000**
Thu hồi các khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	9.000.000.000	3.000.000.000
	9.000.000.000	**3.000.000.000**
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	55.800.000.000	-
	55.800.000.000	-
Tạm ứng		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	145.212.500.000
	-	**145.212.500.000**
Thu hồi tiền tạm ứng		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	32.400.000.000	112.812.500.000
	32.400.000.000	**112.812.500.000**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	9.000.000.000
	-	**9.000.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	59.164.772	6.081.120.022
	59.164.772	**38.481.120.022**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	9.063.605.236
	-	**9.063.605.236**
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	14.500.000.000	-
	14.500.000.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.460.000.000	533.798.833
	1.460.000.000	**533.798.833**

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tăng tài sản cố định do phân loại lại chi phí trả trước dài hạn	2.005.160.321	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang do phân loại lại số dư tiền thuê đất đã nộp đầu năm	4.784.300.000	-
Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang của cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa (*)	9.288.964.000	-
	16.078.424.321	**-**

(*) Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang do bù trừ số dư chi phí xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa với Khoản mục chi phí phải trả theo biên bản bù trừ công nợ giữa Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, Công ty Cổ phần Tổ Ong và Công ty Cổ phần dịch vụ An Spa.

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh trong thời gian từ sau ngày kết thúc báo cáo tài chính đến ngày phát hành báo cáo này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính riêng.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Mã số	Số đầu năm (Số liệu đã báo cáo)	Số phân loại lại	Số đầu năm (Phân loại lại)
		VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (i)	132	176.154.809.100	(16.500.000.000)	159.654.809.100
Phải thu ngắn hạn khác (i)	136	38.481.120.022	16.500.000.000	54.981.120.022
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (ii)	312	166.818.054.094	(91.366.727.505)	75.451.326.589
Phải trả ngắn hạn khác (ii)	319	2.737.313.478	91.366.727.505	94.104.040.983

(i) Phân loại lại từ "Trả trước cho người bán ngắn hạn" sang "Phải thu ngắn hạn khác" số tiền 16.500.000.000 VND là các khoản đặt cọc ngắn hạn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam, Công ty TNHH Hoàng Tiên và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC để phản ánh đúng bản chất giao dịch.

(ii) Phân loại lại từ "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" sang "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 91.366.727.505 VND là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc" để phản ánh đúng bản chất giao dịch.

M.S.D.N: 0401623121 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019