

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý từ ngày 01 tháng 10  
năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

**Giấy Chứng nhận**

**Đăng ký Doanh nghiệp số** 0401623121

ngày 17 tháng 9 năm 2014

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 19 tháng 11 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Hào Hiệp  
Ông Nguyễn Anh Tuấn  
Ông Nguyễn Thế Trung  
Bà Phan Thị Cẩm Thanh  
Ông Hà Thân Thúc Luân

Chủ tịch  
Phó Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Hào Hiệp  
Ông Nguyễn Thế Trung

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**Trụ sở đăng ký**

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

0401623121

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

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng cho quý tài chính kết thúc 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 cho quý tài chính kết thúc. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng cho quý tài chính kết thúc được trình bày từ trang 3 đến trang 27 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại
- (b) Cho kỳ kế toán quý, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán quý 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 cho quý tài chính kết thúc; và
- (c) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MÀU B01-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018		01/10/2018	
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>631,098,659,192</b>		<b>609,447,868,039</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		919,646,436		7,980,515,481	
Tiền	111	V.1	919,646,436		7,980,515,481	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-		-	
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		391,855,190,752		304,387,117,593	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	51,777,762,651		83,283,588,470	
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	342,156,405,100		176,154,809,100	
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-		9,000,000,000	
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	453,423,000		38,481,120,022	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2,532,399,999)		(2,532,399,999)	
Hàng tồn kho	140		196,381,927,019		270,331,813,660	
Hàng tồn kho	141	V.7	196,381,927,019		270,331,813,660	
Tài sản ngắn hạn khác	150		41,941,894,985		26,748,421,305	
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1,091,662,650		1,386,089,266	
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12,230,949,394		20,452,932,030	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	28,619,282,941		4,909,400,009	
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>55,738,585,785</b>		<b>45,512,118,632</b>	
Các khoản phải thu dài hạn	210		852,400,000		852,400,000	
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	852,400,000		852,400,000	
Tài sản cố định	220		29,830,004,951		30,112,287,571	
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4,515,004,951		4,797,287,571	
Nguyên giá	222		6,678,309,092		6,678,309,092	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,163,304,141)		(1,881,021,521)	
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	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		-		-	
Bất động sản đầu tư	230		-		-	
Tài sản dở dang dài hạn	240		18,764,389,455		9,288,964,000	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	18,764,389,455		9,288,964,000	
Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,800,000,000		1,800,000,000	
Đầu tư vào công ty con	251	V.12	1,800,000,000		1,800,000,000	
Tài sản dài hạn khác	260		4,491,791,379		3,458,467,061	
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4,480,791,379		3,446,467,061	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11,000,000		12,000,000	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>686,837,244,977</b>		<b>654,959,986,671</b>	



**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, TP.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/10/2018
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>447,117,759,417</b>	<b>434,868,124,273</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>445,793,342,754</b>	<b>433,543,707,610</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	204,130,487,696	204,239,242,757
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	177,829,072,423	166,818,054,094
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	22,380,473,898	19,372,059,516
Phải trả người lao động	314		483,737,422	407,538,415
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	9,288,964,000	9,391,099,350
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1,246,807,315	2,737,313,478
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	30,433,800,000	30,578,400,000
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,324,416,663</b>	<b>1,324,416,663</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	1,324,416,663	1,324,416,663
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>239,719,485,560</b>	<b>220,091,862,398</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>239,719,485,560</b>	<b>220,091,862,398</b>
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		109,719,485,560	90,091,862,398
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		90,091,862,398	13,306,948,949
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		19,627,623,162	76,784,913,449
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>686,837,244,977</b>	<b>654,959,986,671</b>

Thành phố Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2019



**PHAN THỊ CẨM THANH**  
Kế toán trưởng

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2018	Từ 01/10/2017
			đến 31/12/2018	đến 31/12/2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	108,861,434,037	26,155,362,084
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>108,861,434,037</b>	<b>26,155,362,084</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	80,362,167,039	8,243,656,913
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>28,499,266,998</b>	<b>17,911,705,171</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2,205,060	9,091,597
Chi phí tài chính	22	VI.4	571,613,508	234,901,428
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>571,613,508</i>	<i>234,901,428</i>
Chi phí bán hàng	25	VI.5	640,488,117	4,604,247,633
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7,727,155,144	1,482,555,473
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>19,562,215,289</b>	<b>11,599,092,234</b>
Thu nhập khác	31		5,150,000,003	-
Chi phí khác	32		176,436,339	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>40</b>	VI.7	<b>4,973,563,664</b>	<b>-</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>24,535,778,953</b>	<b>11,599,092,234</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4,907,155,791	2,324,595,947
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	1,000,000	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>19,627,623,162</b>	<b>9,274,496,287</b>

Thành phố Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2019

**NGUYỄN HẢO HIỆP**  
Tổng Giám đốc

**PHAN THỊ CẨM THANH**  
Kế toán trưởng

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B03-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		24,535,778,953	11,599,092,234
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		282,282,620	275,989,959
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2,205,060)	(9,091,597)
- Chi phí lãi vay	06		571,613,508	234,901,428
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		25,387,470,021	12,100,892,024
- Tăng các khoản phải thu	09	VII	(111,955,973,455)	(17,181,142,599)
- Tăng hàng tồn kho	10		73,949,886,641	(1,890,227,567)
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	9,158,468,676	845,308,225
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(739,897,702)	(960,095,160)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(598,748,858)	(206,281,751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,644,253,973)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(6,443,048,650)	(7,291,546,828)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(9,475,425,455)	(1,932,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9,000,000,000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,205,060	9,091,597
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(473,220,395)	(1,922,908,403)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		30,000,000,000	10,000,000,000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(30,144,600,000)	(265,079,838)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(144,600,000)	9,734,920,162
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(7,060,869,045)	520,464,931
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7,980,515,481	45,000,339,014
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.I	919,646,436	45,520,803,945

Thành phố Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2019

NGUYỄN HÀO HIỆP  
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH  
Kế toán trưởng



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B09-DN

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép trở thành công ty đại chúng kể từ ngày 4 tháng 6 năm 2018 theo Quyết định số 3531/UBCK-GSDC. Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 51/2018/GCNCP-VSD, theo đó, mã chứng khoán của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là FIR, số lượng cổ phiếu đăng ký là 13.000.000 cổ phiếu tương ứng tổng giá trị cổ phiếu đăng ký là 130.000.000.000 VND. Cổ phiếu của Công ty đã chính thức được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 4 tháng 10 năm 2018 theo Quyết định số 394/QĐ-SGDHCM.

- **Vốn điều lệ** : 130.000.000.000 VND
  - Số cổ phiếu : 13.000.000 cổ phần
  - Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phần

- **Trụ sở hoạt động**



## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

Địa chỉ : Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng  
Điện thoại : (84-0236) 3 616 767  
Mã số thuế : 0 4 0 1 6 2 3 1 2 1

### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

### **3. Ngành, nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn vali, cặp túi, ví, hàng da và giả da khác. Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh. Bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh, đồ điện dân dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm;

Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;

Bán buôn thực phẩm. (Không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);

Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;

Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Hoàn thiện công trình xây dựng.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*

## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

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

#### **5. Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 1 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, chi tiết công ty con như sau:

<b>Tên công ty con</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	298-300 Lê Văn Hiến, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	90%	90%	Môi giới bất động sản

#### **6. Nhân viên**

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 32 người (tại ngày 01 tháng 10 năm 2018: 129 người).

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

### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

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

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



## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

#### **2. Ước tính kế toán**

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

#### **3. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

##### ***Tài sản tài chính***

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

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

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

##### ***Nợ phải trả tài chính***

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

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

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

##### ***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

##### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*



## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

#### **4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

#### **6. Hàng tồn kho**

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

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

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

#### **7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

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

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

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*

## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

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

#### **9. Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Mức trích lập dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính của công ty con. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Khi thanh lý, nhượng bán, thu hồi vốn đầu tư vào công ty con, căn cứ vào giá trị tài sản thu hồi được kế toán ghi giảm số vốn đã góp. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của khoản thu hồi được so với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

#### **10. Chi phí trả trước**

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

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

Các chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 10 năm.

#### **11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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



## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

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

#### **12. Vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

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

#### **13. Doanh thu**

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

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Lãi tiền gửi***

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



## **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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### **Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

---

#### **14. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng**

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

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

#### **15. Chi phí**

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

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

#### **16. Chi phí đi vay**

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

#### **17. Thuế**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính 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 riêng trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

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

**18. Các bên liên quan**

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

**19. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2018	01/10/2018
Tiền mặt	453.662.002	7.033.021.109
Tiền gửi ngân hàng	465.984.434	947.494.372
<b>Cộng</b>	<b>919.646.436</b>	<b>7.980.515.481</b>
<b>2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Gaia	22.577.916.141	22.577.916.141
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	20.007.556.511	20.007.556.511
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	9.159.890.000	9.259.890.000
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	-	31.405.825.819
<b>Cộng</b>	<b>51.777.762.651</b>	<b>83.283.588.470</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	170.000.000.000	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên	113.944.720.000	113.944.720.000
Trương Từ Minh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	19.068.200.000	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổ Ong	5.537.959.400	4.221.073.400
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Các nhà cung cấp khác	<u>1.758.328.000</u>	<u>3.141.818.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>342.156.405.100</u></b>	<b><u>176.154.809.100</u></b>

**4. Phải thu khác**

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/10/2018</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>453.423.000</b>	-	<b>38.481.120.022</b>	-
Tạm ứng ông Nguyễn Hào Hiệp		-	32.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	453.423.000	-	6.081.120.022	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>852.400.000</b>	-	<b>852.400.000</b>	-
Ký quỹ thuê văn phòng	752.400.000	-	752.400.000	-
Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất	100.000.000	-	100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.305.823.000</u></b>	<b>-</b>	<b><u>39.333.520.022</u></b>	<b>-</b>



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2018			01/10/2018		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	-	(32.399.999)
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	-	(32.399.999)
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)
Ông Trương Từ Minh	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>5.032.399.999</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>(2.532.399.999)</b>	<b>5.032.399.999</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>(2.532.399.999)</b>

Thông tin về khoản nợ xấu:

- Khoản nợ xấu liên quan khoản phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên.
- Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,.. theo hợp đồng phát sinh từ khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.
- Giá trị có thể thu hồi của khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng đã trích lập.

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/10/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	196.381.927.019	-	270.331.813.660	-
<b>Cộng</b>	<b>196.381.927.019</b>	<b>-</b>	<b>270.331.813.660</b>	<b>-</b>

Hàng hóa bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trong đó giá trị các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu sinh thái ven sông Hòa Xuân là 11.212.500.000 VND, đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (xem Thuyết minh số V.17).

**7. Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/10/2018
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.091.662.650</b>	<b>1.386.089.266</b>
Tiền thuê văn phòng	-	107.250.001
Chi phí bảo hiểm	51.410.106	76.113.630
Chi phí sửa chữa	527.939.430	723.325.018
Chi phí công cụ, dụng cụ	315.653.614	478.120.617
Chi phí khác	196.659.500	1.280.000

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
b) <b>Dài hạn</b>	<b>4.480.791.379</b>	<b>3.446.467.061</b>
Chi phí sửa chữa	2.799.760.193	2.729.468.907
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.416.662.820	406.117.628
Chi phí khác	264.368.366	310.880.526
<b>Cộng</b>	<b><u>5.572.454.029</u></b>	<b><u>4.832.556.327</u></b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị văn phòng</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
01/10/2018	6.613.272.728	65.036.364	6.678.309.092
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b><u>6.613.272.728</u></b>	<b><u>65.036.364</u></b>	<b><u>6.678.309.092</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
01/10/2018	1.874.156.571	6.864.950	1.881.021.521
Tăng trong năm	276.851.679	5.430.941	282.282.620
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>276.851.679</i>	<i>5.430.941</i>	<i>282.282.620</i>
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2018</b>	<b><u>2.151.008.250</u></b>	<b><u>12.295.891</u></b>	<b><u>2.163.304.141</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
01/10/2018	4.739.116.157	58.171.414	4.797.287.571
<b>31/12/2018</b>	<b><u>4.462.264.478</u></b>	<b><u>52.740.473</u></b>	<b><u>4.515.004.951</u></b>

**9. Tài sản cố định vô hình**

Thể hiện Quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2 tại Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND. Hai lô đất này Công ty sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai, quyền sử dụng đất có thời hạn lâu dài nên không trích khấu hao.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.17, Công ty đã thế chấp các quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn.

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Chi phí xây dựng công trình An Spa	9.288.964.000	9.288.964.000
Chi phí thi công xây dựng phần thô nhà biệt thự	8.464.545.455	-
Chi phí DA KĐT mới Tuy Hòa	1.010.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>18.764.389.455</u></b>	<b><u>9.288.964.000</u></b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****11. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2018			01/10/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	1.800.000.000	-	7.394.243.316	1.800.000.000	-	6.433.317.862
<b>Cộng</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>7.394.243.316</b>	<b>1.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.433.317.862</b>

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với giá trị vốn góp là 1.800.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 90% vốn điều lệ của công ty này. Công ty Cổ phần Bất động sản Protech có trụ sở tại số 298 - 300 Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng hoạt động kinh doanh chính là môi giới bất động sản.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con là giá được xác định theo phương pháp giá trị tài sản ròng căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại ngày Báo cáo tài chính riêng.

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2018		01/10/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Bảo Đầu Tư Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	26.245.000.000	26.245.000.000	26.245.000.000	26.245.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	6.999.964.464	6.999.964.464	9.063.605.236	9.063.605.236
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Dịch vụ Hàng không Hải Trần			600.600.000	600.600.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	170.000.000.000	170.000.000.000	167.782.761.831	167.782.761.831
Các nhà cung cấp khác	885.523.232	885.523.232	247.275.690	247.275.690
<b>Cộng</b>	<b>204.130.487.696</b>	<b>204.130.487.696</b>	<b>204.239.242.757</b>	<b>204.239.242.757</b>

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018	01/10/2018
Khách hàng Dự án Biển Dương Ngọc (i)	56.800.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Ki-ốt Điện Nam Bắc (ii)	-	16.788.338.700
Khách hàng Dự án Đất nền Điện Nam Bắc (iii)	102.082.111.554	91.366.727.505
Khách hàng Dự án Nhà ở thương mại Mỹ Cảnh (iiii)	862.987.889	662.987.889
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	18.083.972.980	1.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>177.829.072.423</b>	<b>166.818.054.094</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ Dự án “Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phần khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án.
- (ii) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thuê kiot và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao thầu chủ đầu tư dự án và Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận dự án này và các quyết định khác.
- (iii) 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”. 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.
- (iiii) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua lô đất thuộc Dự án “Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Thôn Mỹ Cảnh, Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Xã Bảo Ninh.

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chỉ tiêu	01/10/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2018
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa (*)	(123.600.009)	10.310.263.696	14.020.146.628	(3.833.482.941)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.034.825.553	4.907.155.791	1.644.253.973	22.297.727.371
Thuế thu nhập cá nhân	189.551.696	64.379.685	171.184.854	82.746.527
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	(4.784.300.000)	-	20.000.000.000	(24.784.300.000)
Phí môn bài (*)	(1.500.000)	-	-	(1.500.000)
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	147.682.267	2.483.665	150.165.932	-
<b>Cộng</b>	<b>14.462.659.507</b>	<b>15.284.282.837</b>	<b>35.985.751.387</b>	<b>(6.238.809.043)</b>

**Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán riêng:**

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước (*)	4.909.400.009	28.619.282.941
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.372.059.516	22.380.473.898

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

- **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất áp dụng

- Đối với doanh thu chuyển nhượng, môi giới bán bất động sản : 10%
- Đối với các khoản thu tiền sử dụng đất, chi phí đền bù : Không chịu thuế

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.8.

- **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác hàng năm theo quy định hiện hành.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Chi phí lãi vay	-	27.135.350
Công trình dự án An Spa	9.288.964.000	9.288.964.000
Chi phí dịch vụ khác	-	75.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.288.964.000</u></b>	<b><u>9.391.099.350</u></b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

Kinh phí công đoàn	69.840.315	71.432.654
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	1.076.967.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.246.807.315</u></b>	<b><u>2.737.313.478</u></b>

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	01/10/2018	Tăng	Giảm	Giá trị	
<b>17. Vay và nợ thuế tài chính</b>					<b>31/12/2018</b>
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn					
<i>Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn</i>	30.578.400.000	30.000.000.000	30.144.600.000	30.433.800.000	30.433.800.000
[1] Hợp đồng 0102/2018/8464210/HETD	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Nợ dài hạn đến trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng</i>	578.400.000		144.600.000	433.800.000	433.800.000
Hợp đồng 280.110516/HBTDTDH/DNG	146.000.000		36.500.001	109.499.999	109.499.999
Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	285.400.000		71.349.999	214.050.001	214.050.001
Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	147.000.000		36.750.000	110.250.000	110.250.000
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn					
<i>Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng</i>	1.324.416.663			1.324.416.663	1.324.416.663
Hợp đồng 280.110516/HBTDTDH/DNG	231.166.657			231.166.657	231.166.657
[2] Hợp đồng 194/2017/HDTD/DNG/01	713.500.006			713.500.006	713.500.006
[3] Hợp đồng 322/2017/HDTD/DNG/01	379.750.000			379.750.000	379.750.000
[4] <b>Cộng</b>	<b>31.902.816.663</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.144.600.000</b>	<b>31.758.216.663</b>	<b>31.758.216.663</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phục hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 0102/2018/8464210/HĐTD ngày 18 tháng 10 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số tiền vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 18 tháng 10 năm 2018 đến ngày 18 tháng 4 năm 2019. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ 8,3%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất của Công ty tại Dự án Khu sinh thái ven sông Hòa Xuân (xem Thuyết minh số V.8) và các quyền sử dụng đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (xem Thuyết minh số V.9).
- (ii) 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/HĐTĐTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8%/năm và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm.
  - Hợp đồng cho vay số 194/2017/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 tiền vay là 1.427.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.
  - Hợp đồng cho vay số 322/2017/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 tiền vay là 735.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.

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

	31/12/2018	01/10/2018
Trong vòng 1 năm	433.800.000	578.400.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.324.416.663	1.324.416.663
<b>Cộng</b>	<b>1.758.216.663</b>	<b>1.902.816.663</b>
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(433.800.000)	(578.400.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1.324.416.663</b>	<b>1.324.416.663</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**18. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/10/2017	130.000.000.000	13.306.948.949	143.306.948.949
Lợi nhuận trong năm trước	-	76.784.913.449	76.784.913.449
<b>30/09/2018</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>90.091.862.398</b>	<b>220.091.862.398</b>
01/10/2018	130.000.000.000	90.091.862.398	220.091.862.398
Lợi nhuận trong năm nay	-	19.627.623.162	19.627.623.162
<b>31/12/2018</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>109.719.485.560</b>	<b>239.719.485.560</b>

**Cổ phiếu**

	30/9/2018	30/9/2017
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
Cổ phần phổ thông	13.000.000	13.000.000
Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
Cổ phần phổ thông	-	-
Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
Cổ phần phổ thông	13.000.000	13.000.000
Cổ phần ưu đãi	-	-

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	108.861.434.037	14.372.014.726
Doanh thu bán đất nền	108.861.434.037	14.372.014.726
Doanh thu môi giới bất động sản		11.783.347.358
<b>Cộng</b>	<b>108.861.434.037</b>	<b>26.155.362.084</b>

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018</b>	<b>Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	80.362.167.039	6.104.820.915
<i>Giá vốn bán đất nền</i>	<i>80.362.167.039</i>	<i>6.104.820.915</i>
Giá vốn môi giới bất động sản	-	2.138.835.998
<b>Cộng</b>	<b>80.362.167.039</b>	<b>8.243.656.913</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi ngân hàng	2.205.060	9.091.597
<b>Cộng</b>	<b>2.205.060</b>	<b>9.091.597</b>

**4. Chi phí tài chính**

Chi phí lãi vay	571.613.508	234.901.428
<b>Cộng</b>	<b>571.613.508</b>	<b>234.901.428</b>

**5. Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên bán hàng	-	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	8.930.000
Chi phí khấu hao	-	-
Chi phí bảo hành	13.520.000	15.915.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	600.493.739	4.524.465.180
Chi phí bằng tiền khác	26.474.378	54.937.453
<b>Cộng</b>	<b>640.488.117</b>	<b>4.604.247.633</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	1.546.040.385	342.967.414
Chi phí vật liệu quản lý	12.260.653	42.007.027
Chi phí đồ dùng văn phòng	24.529.430	379.529.312
Chi phí khấu hao	258.329.946	275.989.959
Thuế, phí và lệ phí	139.397.788	-
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.570.204.271	210.450.888
Chi phí bằng tiền khác	2.176.392.671	231.610.873
<b>Cộng</b>	<b>7.727.155.144</b>	<b>1.482.555.473</b>

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng*



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****7. Lợi nhuận (lỗ) khác**

	<b>Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018</b>	<b>Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.150.000.003</b>	-
Thu từ cho thuê lại đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	150.000.000	-
Thu từ bồi thường hợp đồng dự án Kiot Chợ Điện Nam Bắc	5.000.000.000	-
Xử lý số lẻ	3	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>176.436.339</b>	-
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	150.000.000	-
Chi phí khác	26.436.339	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác</b>	<b>4.973.563.664</b>	-

**8. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>24.535.778.953</b>	<b>11.599.092.234</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>23.887.500</b>
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	23.887.500
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>24.535.778.953</b>	<b>11.622.979.734</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4.907.155.791</b>	<b>2.324.595.947</b>

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

Đối với các dự án kinh doanh bất động sản (bán nền đất) chưa hoàn thành, Công ty tạm trích thuế thu nhập doanh nghiệp trên 1% số tiền tạm thu được trong năm theo quy định.

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.260.653	42.007.027
Chi phí nhân công	1.546.040.385	342.967.414
Chi phí khấu hao tài sản cố định	258.329.946	275.989.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.170.698.010	12.978.572.981
Chi phí bằng tiền khác	2.380.314.267	690.922.638
<b>Cộng</b>	<b>8.367.643.261</b>	<b>14.330.460.019</b>

**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho kỳ kế toán ngày 01 tháng 10 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)****VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Chi phí lãi vay phải trả	-	27.135.350
Chi phí phải trả xây dựng công trình tài sản	-	9.288.964.000

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Trả trước tiền xây dựng công trình tài sản	-	4.221.073.400
--	---	---------------

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/9/2018	30/9/2017
Trong vòng 1 năm	1.881.000.000	1.899.150.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	19.486.116.672	19.467.966.672
Trên 5 năm	29.532.583.217	29.532.583.217
<b>Cộng</b>	<b>50.899.699.889</b>	<b>50.899.699.889</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản tiền thuê văn phòng tại tầng 5 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.

2. Báo cáo theo bộ phận

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2019

  
**NGUYỄN Hào HIỆP**  
 Tổng Giám đốc

  
**PHAN THỊ CẨM THANH**  
 Kế toán trưởng

Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng