

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (Kỳ chuyển đổi)



69
SỞ
CHỨC
TH
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 30

2 - 0
GIÁC
JG I
NH
CHÍ
P.H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hòa, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi) đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch		
Ông Đinh Văn Võ	Thành viên		20/5/2017
Ông Nguyễn Đức Tâm	Thành viên		20/5/2017
Bà Ngô Thị Hà Ny	Thành viên	20/5/2017	
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Hữu Đức	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	20/5/2017	
<u>Ban Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Đức Tâm	Phó Tổng Giám đốc		20/5/2017
Ông Đặng Ngọc Duy	Phó Tổng Giám đốc		20/5/2017
Bà Ngô Thị Hà Ny	Phó Tổng Giám đốc	20/5/2017	

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là ông Nguyễn Hào Hiệp, chức danh Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi) của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính riêng, các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức

17
DỊCH
HỌ
PHÓ
MINH
5/17

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi), kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN HẢO HIỆP - Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018

Chứng thực ban sao đúng với bản chủ.

Số chứng thực: **30-3-4-Quyết 01**

Ngày: **06-06-18**



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phan Thanh Phong



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ 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, được lập ngày 21 tháng 4 năm 2018, từ trang 6 đến trang 30 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày (kỳ chuyển đổi) 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 Cổ phần Địa ốc First Real tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày (kỳ chuyển đổi), 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.

599-
SỞ GI
CHỨNG
THÀNH
HỒ CH
1 - TP

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi muốn lưu ý tới người đọc Báo cáo này các vấn đề như sau:

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.3: Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là kỳ kế toán năm chuyển đổi của Công ty (9 tháng). Do vậy, số liệu so sánh đầu năm được ghi nhận là số liệu của kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (12 tháng).
- Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 0004/BCKT/2018/BCTC-KTV ngày 25 tháng 01 năm 2018. Trong đó, Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.3 và Thuyết minh số V.9 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng về việc bổ sung thông tin các dự án mà Công ty đang đầu tư và thực hiện; và Thuyết minh số V.15 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng về tình hình tăng vốn và sử dụng vốn của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 4 năm 2018



Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt

VÔ THỂ HOÀNG - Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2018-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực:.....Quyển số.....

Ngày.....



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phan Thanh Phong

C. T.
O DỤC
KHO
I PH
I MIP
HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

MẪU B01-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2017		01/01/2017	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN						
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100		184.639.002.828		23.677.726.925	
Tiền	110		45.000.339.014		263.760.608	
	111	V.1	45.000.339.014		263.760.608	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		139.190.800.702		23.164.131.494	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	8.831.322.214		8.114.131.494	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	130.319.145.342		14.500.000.000	
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	56.533.145		550.000.000	
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(16.199.999)		-	
IV. Hàng tồn kho	140		-		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		447.863.112		249.834.823	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	441.367.578		248.334.823	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.995.534		-	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	1.500.000		1.500.000	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		33.900.494.742		1.530.240.710	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-		-	
II. Tài sản cố định	220		31.159.189.633		1.530.240.710	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	5.844.189.633		1.530.240.710	
Nguyên giá	222		6.613.272.728		1.850.054.546	
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(769.083.095)		(319.813.836)	
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	25.315.000.000		-	
Nguyên giá	228		25.315.000.000		-	
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-		-	
III. Bất động sản đầu tư	230		-		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-		-	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.800.000.000		-	
Đầu tư vào công ty con	251	V.7	1.800.000.000		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		941.305.109		-	
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	941.305.109		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		<u>218.539.497.570</u>		<u>25.207.967.635</u>	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		75.232.548.621	2.672.936.151
I. Nợ ngắn hạn	310		73.329.731.958	1.976.881.734
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	10.654.173.617	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	56.800.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	5.114.965.095	1.344.465.896
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	95.454.545	1.424.051
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	86.738.701	45.399.947
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	578.400.000	585.591.840
II. Nợ dài hạn	330		1.902.816.663	696.054.417
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	1.902.816.663	696.054.417
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		143.306.948.949	22.535.031.484
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	143.306.948.949	22.535.031.484
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		130.000.000.000	20.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		130.000.000.000	20.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.306.948.949	2.535.031.484
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.535.031.484	116.350
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		10.771.917.465	2.534.915.134
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		218.539.497.570	25.207.967.635

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

Chứng thực ban sao đúng với ban chấp

Số chứng thực: **3034.01** Quyền số

Ngày: **06-06-18**

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu



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

CÔNG CHỨNG VIỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

MÀU B02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	
			Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	52.577.951.070	9.740.763.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		52.577.951.070	9.740.763.214
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	34.447.359.737	3.858.953.780
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.130.591.333	5.881.809.434
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	38.742.574	1.868.992
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	138.663.958	104.416.505
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		138.139.153	104.281.088
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.460.716.119	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.099.731.687	2.610.205.033
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.470.222.143	3.169.056.888
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	471
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40		-	(470)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.470.222.143	3.169.056.418
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	2.698.304.678	634.141.284
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.771.917.465	2.534.915.134

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 3034/01

Ngày: 06-06-18

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

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



CÔNG CHỨNG VIÊN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

Mẫu B03-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.470.222.143	3.169.056.418
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		449.269.259	245.117.119
- Các khoản dự phòng	03		16.199.999	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(38.742.574)	(1.868.992)
- Chi phí lãi vay	06		138.139.153	104.281.088
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.035.087.980	3.516.585.633
- Tăng các khoản phải thu	09		(116.047.864.741)	(22.031.475.023)
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		68.661.737.386	657.632.982
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(1.134.337.864)	292.291.976
- Tiền lãi vay đã trả	14		(138.139.153)	(103.438.670)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.623.516.392)	(17.668.403.102)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30.078.218.182)	(1.081.745.455)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.800.000.000)	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		38.742.574	1.868.992
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(31.839.475.608)	(1.079.876.463)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		110.000.000.000	18.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		2.162.000.000	1.560.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(962.429.598)	(766.925.172)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		111.199.570.402	18.793.074.828
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		44.736.578.402	44.795.263
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		263.760.608	218.965.345
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	45.000.339.010	263.760.608

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



Chứng thực bản sao đúng với bản chủ.

Số chứng thực: **3034 01**
 Ngày: **06-06-18**

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

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

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

• Vốn điều lệ : 130.000.000.000 VND

Số cổ phần : 13.000.000 cổ phần

Mệnh giá : 10.000 VND/ cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp	2.752.100	27.521.000.000	21,17%
2	Bà Ngô Thị Hà Ny	4.590.300	45.903.000.000	35,31%
3	Ông Nguyễn Hữu Đức	247.000	2.470.000.000	1,90%
4	Ông Nguyễn Thế Trung	482.300	4.823.000.000	3,71%
5	Ông Đặng Ngọc Duy	409.500	4.095.000.000	3,15%
6	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	518.700	5.187.000.000	3,99%
7	Ông Nguyễn Việt Nam	4.000.100	40.001.000.000	30,77%
	Cộng	13.000.000	130.000.000.000	100,00%

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

• Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá BDS, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết : Tư vấn, môi giới, quản lý BDS).
- 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 đầu. 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

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

11/10/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Hoàn thiện công trình xây dựng

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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:

Công ty con

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	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 30 tháng 9 năm 2017 là 13 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2017 : 34 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 ngày 30 tháng 9 (từ năm 2016 trở về trước: Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12).

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 là kỳ chuyển đổi và là năm tài chính thứ 4 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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:

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 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 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. 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 ngày Báo cáo tài chính riêng.

4. 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

- 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, 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 phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: 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 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 lâm 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.

5. 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 tư vấn, chi phí xây dựng, chi phí kiểm toán, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử (nếu có).

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6

6. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không tính khấu hao.

7. Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt 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 chỉ 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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

tồn 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.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền mua dụng cụ văn phòng và dụng cụ sản xuất.

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 khác bao gồm giá trị chi phí sửa chữa, công cụ, dụng cụ,.... đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

9. 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 hoặc lợi ích đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người ủy thác.
- Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, Công ty tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: các khoản phải trả do thu hộ bên thứ ba, các khoản phải trả không mang tính chất thương mại như phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCD,...

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

10. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu 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.

Phân phối lợi nhuận thuần

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ.

- Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

11. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

12. 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,...).

13. 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.

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

15. 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

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

CH
ÁN
HỘ
INT
SC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp 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.

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.

16. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2017	01/01/2017
Tiền mặt	653.002.645	252.842.298
Tiền gửi ngân hàng	44.347.336.369	10.918.310
Cộng	<u>45.000.339.014</u>	<u>263.760.608</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Công ty TNHH SX & TM Bách Đạt	7.836.731.495	8.081.731.495
Khách hàng Dự án điện Thăng Trung	962.190.720	-
Cộng	<u>8.831.322.214</u>	<u>8.114.131.494</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2017	01/01/2017
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (*)	10.600.000.000	-
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	-	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên (**)	98.944.720.000	14.500.000.000
Trương Tú Minh	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng và Phát triển nhà Vicoland (***)	11.619.825.342	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Bách Trí	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải & dịch vụ Phú Hoàng	195.000.000	-
Chi nhánh Công ty 501 (****)	3.959.600.000	-
Cộng	130.319.145.342	14.500.000.000

(*) Trả trước cho Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn để hợp tác đầu tư thực hiện 2 dự án: Dự án Ngọc Dương Coco và Dự án Viêm Trung thông qua 2 hợp đồng:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 14 tháng 5 năm 2017 để Xây dựng cơ sở Hạ tầng Dự án khu đô thị Ngọc Dương CoCo tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư với tổng giá trị trên hợp đồng tạm tính là 66.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho dự án này số tiền là 2.000.000.000 VND.
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-FR/2017/HĐHTĐT ngày 02 tháng 01 năm 2017 về việc góp vốn xây dựng dự án khu đô thị Viêm Trung tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2016 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư với tổng giá trị tạm tính trên hợp đồng là 35.474.400.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho dự án này số tiền là 8.600.000.000 VND.

(**) Hợp đồng với Công ty TNHH Hoàng Tiên thực hiện Dự án "Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phần khu 1), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam" theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9 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. Cụ thể 2 hợp đồng như sau:

- Hợp đồng 002/2017/HĐTT DUONGNGOC ngày 23 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính là 145.877.239.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 53.999.230.000 VND bao gồm khoản tiền ứng năm trước mang sang với số tiền 14.500.000.000 VND theo Thư xác nhận ngày 30 tháng 12 năm 2016 và các tiền chuyển trả trong năm chi tiết theo Phiếu thu ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 9.500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 19 tháng 4 năm 2017 với số tiền 9.999.230.000 VND, Phiếu thu ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 2.000.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 6 tháng 3 năm 2017 với số tiền 3.500.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 01 tháng 3 năm 2017 với số tiền 6.000.000.000 VND và Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 số tiền 8.000.000.000 VND.
- Hợp đồng 07/2017/HĐTT - HT ngày 10 tháng 6 năm 2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính là: 76.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 44.945.490.000 VND căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 9 năm 2017 với số tiền

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hòa, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

24.946.260.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 12 tháng 6 năm 2017 với số tiền 19.499.230.000 VND và Phiếu thu ngày 10 tháng 6 năm 2017 với số tiền 500.000.000 VND.

(***) Hợp đồng góp vốn để đặt cọc mua đất nền dự án Vicoland số 06/2017/HĐDC/VICOLAND-FIRSTREAL ngày 6 tháng 6 năm 2017 về việc đặt cọc mua các lô đất nền của Dự án Rose Đò. Sau ngày 30 tháng 9 năm 2017, phía Vicoland đã trả lại tiền cọc này cho Công ty và thực hiện thanh lý hợp đồng.

(****) Dự án "Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung" theo Hợp đồng số 10-HĐHTĐT/2017 ngày 9/9/2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 về việc chuyển nhượng sử dụng đất khu phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Tổng giá trị hợp đồng là 46.140.800.000 VND, giá trị hợp đồng đã thực hiện đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 26.040.400.000 VND (bao gồm thuế GTGT), Công ty đã thanh toán trong năm với tiền 30.000.000.000 VND, số tiền đã thanh toán trước cho hợp đồng đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 3.959.600.000 VND.

4. Phải thu ngắn hạn khác

	30/9/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	-	-	550.000.000	-
Thuế GTGT chờ khấu trừ (thuế chưa kê khai)	56.533.145	-	-	-
Cộng	56.533.145	-	550.000.000	-

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị		Cộng
	Giá trị	Dự phòng	
Nguyên giá			
01/01/2017			1.850.054.546
Tăng trong năm			4.763.218.182
Giảm trong năm			-
30/9/2017			6.613.272.728
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2017			319.813.836
Tăng trong năm			449.269.259
Khấu hao trong năm			449.269.259
Giảm trong năm			-
30/9/2017			769.083.095
Giá trị còn lại			
01/01/2017			1.530.240.710
30/9/2017			5.844.189.633

Như trình bày tại Thuyết minh số V.14, Công ty đã thế chấp các phương tiện xe ô tô với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 4.074.041.485 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.530.240.710 VND) để đảm bảo khoản vay dài hạn tại ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**6. Tài sản cố định vô hình**

Thể hiện Quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20 -A2, lô 21-A2 tại Đường 2 tháng 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.

7. Đầu tư vào công ty con

	30/9/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	-	-
Cộng	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-	-	-

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.

8. Chi phí trả trước

	30/9/2017	01/01/2017
a) Chi trả trước ngắn hạn		
Tiền thuê văn phòng	441.367.578	248.334.823
Chi phí bảo hiểm	75.339.152	-
Chi phí sửa chữa	73.151.044	10.098.605
Chi phí công cụ dụng cụ	8.818.333	-
Chi phí khác	22.110.605	236.547.885
	261.948.444	1.688.333
b) Chi phí trả trước dài hạn	941.305.109	-
Chi phí sửa chữa	731.335.714	-
Chi phí công cụ dụng cụ	209.969.395	-
Cộng	1.382.672.687	248.334.823

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MARA STUDIO	4.200.000	4.200.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA (*)	10.277.280.000	10.277.280.000	-	-
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	199.461.396	199.461.396	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Bách Trí	118.281.350	118.281.350	-	-
Các nhà cung cấp khác	54.950.871	54.950.871	-	-
Cộng	10.654.173.617	10.654.173.617	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

(*) Đây là khoản tiền Công ty phải trả cho Công ty Bất động sản Gai A khi mua Dự án Khu đô thị số 7B (Sentosa City), phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (gồm 22 lô đất) để chuyển nhượng lại cho khách hàng. Công ty đã thanh toán khoản tiền này sau ngày 30 tháng 9 năm 2017 thông qua Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo Ủy nhiệm chi ngày 7 tháng 12 năm 2017.

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2017	01/01/2017
Dự án biển Dương Ngọc	56.800.000.000	
Cộng	56.800.000.000	-

Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ Dự án "Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam". Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9 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.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	01/01/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	30/9/2017
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa	704.630.353	1.072.194.521	-	1.776.824.874
Thuế thu nhập doanh nghiệp	639.835.543	2.698.304.678	-	3.338.140.221
Các loại thuế khác	(1.500.000)	3.000.000	3.000.000	(1.500.000)
Thuế môn bài (*)	(1.500.000)	3.000.000	3.000.000	(1.500.000)
Cộng	1.342.965.896	3.773.499.199	3.000.000	5.113.465.095

Trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng:

	01/01/2017	30/9/2017
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (*)	1.500.000	1.500.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.344.465.896	5.114.965.095

- Thuế giá trị gia tăng**

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

- Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ
- Thuế suất áp dụng : 10%

- Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.7

- Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp thuế theo các qui định hiện hành.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Phí kiểm toán	95.454.545	-
Chi phí khác	-	1.424.051
Cộng	<u>95.454.545</u>	<u>1.424.051</u>

13. Phải trả ngắn hạn khác

Kinh phí công đoàn	25.630.584	15.473.120
Bảo hiểm xã hội	53.124.297	28.517.306
Bảo hiểm y tế	5.964.472	1.409.521
Bảo hiểm thất nghiệp	2.019.348	-
Cộng	<u>86.738.701</u>	<u>45.399.947</u>

CHÍNH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

63

14. Vay và nợ tài chính

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	01/01/2017	Giá trị	Tăng	Giảm	
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn					
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong	585.591.840	585.591.840	578.400.000	(585.591.840)	578.400.000
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong đến hạn trả (i)	300.000.000	300.000.000	-	(300.000.000)	-
	285.591.840	285.591.840	578.400.000	(285.591.840)	578.400.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	696.054.417	696.054.417	1.583.600.000	(376.837.758)	1.902.816.663
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	696.054.417	696.054.417	1.583.600.000	(376.837.758)	1.902.816.663
Cộng	1.281.646.257	1.281.646.257	2.162.000.000	(962.429.594)	2.481.216.663

(i) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HEVTDH/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 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021, lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 280.01.110516/HDTCDNG ký ngày 12 tháng 5 năm 2016.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HDTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000, thời hạn vay 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. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 194/2017/HDBD/DNG/01 ký ngày 14 tháng 3 năm 2017.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hòa, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2017 đến 18 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. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 322/2017/HDBD/DNG/01 ký ngày 17 tháng 4 năm 2017.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/9/2017	01/01/2017
Trong vòng 1 năm	578.400.000	285.591.836
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.902.816.667	696.054.421
	2.481.216.667	981.646.257
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(578.400.000)	(285.591.836)
Số phải trả sau 12 tháng	1.902.816.667	696.054.421

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

15. 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
01/01/2016	2.000.000.000	116.350	2.000.116.350
Lợi nhuận năm 2016	-	2.534.915.134	2.534.915.134
Tăng vốn trong năm 2016 (*)	18.000.000.000	-	18.000.000.000
31/12/2016	20.000.000.000	2.535.031.484	22.535.031.484
01/01/2017	20.000.000.000	2.535.031.484	22.535.031.484
Lợi nhuận năm 2017	-	10.771.917.465	10.771.917.465
Tăng vốn trong năm 2017 (**)	110.000.000.000	-	110.000.000.000
30/9/2017	130.000.000.000	13.306.948.949	143.306.948.949

(*) Năm 2016, Công ty tăng vốn 18.000.000.000 VND (từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND) theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01 ngày 10 tháng 02 năm 2016 để tăng quy mô hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty nhận góp vốn bằng tiền mặt tại ngày 25 tháng 02 năm 2016 và sử dụng hết trong năm cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

(**) Năm 2017, Công ty tăng vốn 110.000.000.000 VND (từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND) để đầu tư cho Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc và Điện Dương số tiền là 80.000.000.000 VND và Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung số tiền là 30.000.000.000 VND.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 29 tháng 5 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần thứ 4, vốn điều lệ của Công ty là 130.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

Cổ đông	30/9/2017		01/01/2017	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Hào Hiệp	27.521.000.000	21,17	15.000.000.000	75,00
Bà Ngô Thị Hà Ný	45.903.000.000	35,31	2.000.000.000	10,00
Ông Nguyễn Hữu Đức	2.470.000.000	1,9	-	-
Ông Nguyễn Thế Trung	4.823.000.000	3,71	1.000.000.000	5,00
Ông Đặng Ngọc Duy	4.095.000.000	3,15	1.000.000.000	5,00
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	5.187.000.000	3,99	1.000.000.000	5,00
Ông Nguyễn Việt Nam	40.001.000.000	30,77	-	-
Cộng	130.000.000.000	100,00	20.000.000.000	100,00

Theo Biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCD ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

130.000.000.000 VND thông qua việc phát hành 11.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực quyền 2:11.

Cổ phiếu

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	13.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phần đã chào bán ra công chúng	13.000.000	2.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>2.000.000</i>
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
<i>Cổ phần phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	13.000.000	2.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>2.000.000</i>
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Doanh thu bất động sản	52.577.951.070	9.740.763.214
Cộng	<u>52.577.951.070</u>	<u>9.740.763.214</u>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bất động sản	34.447.359.737	3.858.953.780
Cộng	<u>34.447.359.737</u>	<u>3.858.953.780</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi	38.742.574	1.868.992
Cộng	<u>38.742.574</u>	<u>1.868.992</u>

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	138.663.958	104.416.505
Cộng	<u>138.663.958</u>	<u>104.416.505</u>

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

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hòa, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20.796.363	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.097.606.584	-
Chi phí bán hàng khác	342.313.172	-
Cộng	1.460.716.119	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên	1.146.691.098	742.555.621
Chi phí nguyên vật liệu	64.653.236	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	453.161.977	-
Chi phí khấu hao	449.269.259	245.117.119
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dự phòng	16.199.999	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.758.639	650.268.975
Chi phí bằng tiền khác	780.997.479	972.263.318
Cộng	3.099.731.687	2.610.205.033

7. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Lợi nhuận trước thuế	13.470.222.143	3.169.056.418
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	21.301.249	1.650.000
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	21.301.249	1.650.000
Thu nhập chịu thuế	13.491.523.392	3.170.706.418
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.698.304.678	634.141.284

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% (năm 2016: 20%).

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

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nhân công	1.146.691.098	742.555.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	449.269.259	245.117.119
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.824.976.799	650.268.975
Chi phí khác bằng tiền	1.139.510.650	972.263.318
Cộng	4.560.447.806	2.610.205.033

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

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

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

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Trong vòng 1 năm	272.160.000	272.160.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	181.440.000	929.880.000
Cộng	<u>453.600.000</u>	<u>1.202.040.000</u>

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê 189 m² tại tầng 2 thuộc tòa nhà Sunrise Building số 25 đường 2/9 theo Hợp đồng cho thuê văn phòng số 23/HĐ-TVP ngày 25 tháng 5 năm 2016. Hợp đồng thuê có thời hạn 60 tháng, đơn giá thuê 1 tháng là 22.680.000 VND (chưa VAT).

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Cổ đông
Bà Ngô Thị Hà Ny	Cổ đông
Ông Nguyễn Hữu Đức	Cổ đông
Ông Nguyễn Thế Trung	Cổ đông
Ông Đặng Ngọc Duy	Cổ đông
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Cổ đông
Ông Nguyễn Việt Nam	Cổ đông
Đình Văn Võ	Cổ đông
Nguyễn Đức Tâm	Cổ đông

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Góp vốn		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	7.521.000.000	9.900.000.000
Ông Đình Văn Võ	-	4.500.000.000
Ông Nguyễn Đức Tâm	-	3.600.000.000
Bà Ngô Thị Hà Ny	45.903.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Đức	2.470.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	4.823.000.000	-
Ông Đặng Ngọc Duy	4.095.000.000	-
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	5.187.000.000	-

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

Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Ông Nguyễn Việt Nam	40.001.000.000	-

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong năm như sau:

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Tiền lương	193.000.000	228.752.340
Cộng	193.000.000	228.752.340

3. Số liệu so sánh

Kỳ kế năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là kỳ kế toán năm chuyển đổi của Công ty (9 tháng). Do vậy, số liệu so sánh đầu năm được ghi nhận là số liệu của kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (12 tháng).

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Cho tới thời điểm kiểm toán, Công ty đã có trên 100 cổ đông và vốn điều lệ trên 10 tỷ VND, Công ty đang làm thủ tục đăng ký Công ty đại chúng theo quy định.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng giám đốc

Phan Thị Cẩm Thanh
Kế toán trưởng

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu

Chúng thực ban sao dung với bản chủm

Số chứng thực: 3034 01 Quyển số

Ngày: 06-06-18



Bản Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính riêng