

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán
năm kết thúc ngày 30 tháng 9 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 29 tháng 5 năm 2017. 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 Thế Trung
Bà Phan Thị Cẩm Thanh
Ông Nguyễn Anh Tuấn
Ông Hà Thân Thúc Luân

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hào Hiệp
Ông Nguyễn Thế Trung

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký

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

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc đính kèm của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

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

- (a) báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc được trình bày từ trang 3 đến trang 25 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban 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 Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2018

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Bảng cân đối kế toán riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Mẫu B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		482.060.764.822	184.639.002.828
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	7.980.515.481	45.000.339.014
Tiền	111		7.980.515.481	45.000.339.014
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		457.635.933.344	139.190.800.702
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	116.567.800.050	8.831.322.214
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	290.988.033.293	130.319.145.342
Phải thu ngắn hạn khác	136		52.612.500.000	56.533.145
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.532.399.999)	(16.199.999)
Hàng tồn kho	140	12	13.755.986.432	-
Hàng tồn kho	141		13.755.986.432	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.688.329.565	447.863.112
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14(a)	2.686.829.565	441.367.578
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	4.995.534
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.500.000	1.500.000
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 250 + 260)	200		44.935.670.432	33.900.494.742
Các khoản phải thu dài hạn	210		752.400.000	-
Phải thu dài hạn khác	216		752.400.000	-
Tài sản cố định	220		38.936.803.371	31.159.189.633
Tài sản cố định hữu hình	221	13	13.621.803.371	5.844.189.633
Nguyên giá	222		15.967.273.092	6.613.272.728
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.345.469.721)	(769.083.095)
Tài sản cố định vô hình	227		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		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	1.800.000.000	1.800.000.000
Đầu tư vào các công ty con	251		1.800.000.000	1.800.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		3.446.467.061	941.305.109
Chi phí trả trước dài hạn	261	14(b)	3.446.467.061	941.305.109
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		526.996.435.254	218.539.497.570

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Bảng cân đối kế toán riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		305.526.424.485	75.232.548.621
Nợ ngắn hạn	310		304.202.007.822	73.329.731.958
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	36.406.480.926	10.654.173.617
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	165.618.054.094	56.800.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	21.061.443.825	5.114.965.095
Phải trả người lao động	314		407.538.415	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		9.316.099.350	95.454.545
Phải trả ngắn hạn khác	319		40.813.991.212	86.738.701
Vay ngắn hạn	320	18(a)	30.578.400.000	578.400.000
Nợ dài hạn	330		1.324.416.663	1.902.816.663
Vay dài hạn	338	18(b)	1.324.416.663	1.902.816.663
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		221.470.010.769	143.306.948.949
Vốn chủ sở hữu	410	19	221.470.010.769	143.306.948.949
Vốn cổ phần	411	20	130.000.000.000	130.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		130.000.000.000	130.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		91.470.010.769	13.306.948.949
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		13.306.948.949	2.535.031.484
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		78.163.061.820	10.771.917.465
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		526.996.435.254	218.539.497.570

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018**

Mẫu B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	158.704.440.923	52.577.951.070
Giá vốn hàng bán	11	23	81.215.736.617	34.447.359.737
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		77.488.704.306	18.130.591.333
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	33.673.566	38.742.574
Chi phí tài chính	22	25	1.139.409.850	138.663.958
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.139.409.850</i>	<i>138.139.153</i>
Chi phí bán hàng	25	26	21.160.951.522	1.460.716.119
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	19.512.015.831	3.099.731.687
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		35.710.000.669	13.470.222.143
Thu nhập khác	31	28	68.372.627.273	-
Chi phí khác	32		6.326.852.434	-
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		62.045.774.839	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		97.755.775.508	13.470.222.143
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	19.592.713.688	2.698.304.678
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		78.163.061.820	10.771.917.465

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		97,755,775,508	13.470.222.143
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.964.976.531	449.269.259
Các khoản dự phòng	03		2.516.200.000	16.199.999
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(62.263.353.839)	(38.742.574)
Chi phí lãi vay	06		1.139.409.850	138.139.153
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		41.113.008.050	14.035.087.980
Biến động các khoản phải thu	09		(296.530.698.108)	(116.047.864.741)
Biến động hàng tồn kho	10		(13.755.986.432)	-
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		180.788.529.273	68.661.737.386
Biến động chi phí trả trước	12		(4.750.623.939)	(1.134.337.864)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.112.274.500)	(138.139.153)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.730.414.184)	-
Phải thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		60.000.000.000	
Phải chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.831.281.168)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(61.809.741.008)	(34.623.516.392)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.895.036.364)	(30.078.218.182)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.229.680.273	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(1.800.000.000)
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		33.673.566	38.742.574
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.631.682.525)	(31.839.475.608)

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ chín tháng kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			110.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		40.000.000.000	2.162.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.578.400.000)	(962.429.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29.421.600.000	(111.199.570.402)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 +40)	50		(37,019,823,533)	44.736.578.402
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		45.000.339.014	263.760.608
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70		7.980.515.481	45.000.339.010

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp
 Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có 1 Công ty con (1/10/2017: 1 Công ty con) được liệt kê trong thuyết minh số 9.

Tại cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có 130 nhân viên (1/10/2017: 13 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc này được lập 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 kỳ kế toán năm kết thúc. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 10 đến ngày 30 tháng 9.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc này.

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

(c) Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

Giá gốc của dự án Bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|--------|
| ▪ Phương tiện vận chuyển | 6 năm |
| ▪ Máy móc, thiết bị | 3 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 năm |

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành và chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(h) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(ii) Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác ban đầu được thể hiện theo nguyên giá, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 3 năm.

(i) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(j) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(k) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(l) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá.

(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sau khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(n) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi đi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

(o) Các bên liên quan

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

Công ty liên quan đề cập tới công ty con của Công ty.

4. Tính thời vụ của các hoạt động kinh doanh

Công ty không có bộ phận kinh doanh nào có tính thời vụ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

5. Các thay đổi trong ước tính kế toán

Công ty không có các thay đổi trọng yếu trong ước tính kế toán so với các ước tính kế toán đã thực hiện trong kỳ gần nhất.

6. Các khoản mục bất thường

Công ty không có các khoản mục bất thường có thể ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

7. Các thay đổi trong cơ cấu của đơn vị

Không có thay đổi trong cơ cấu của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2018	1/10/2017
	VND	VND
Tiền mặt	7.033.021.109	653.002.645
Tiền gửi ngân hàng	947.494.372	44.347.336.369
	<hr/>	<hr/>
	7.980.515.481	45.000.339.014
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

9. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư tài chính dài hạn

Địa chỉ	Số lượng	30/9/2018		1/10/2017		Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
		% sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	% sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc VND		
Đầu tư góp vốn vào: <i>Công ty con</i>							
• Công ty Cổ phần Bất động sản Protech Đà Nẵng, Việt Nam	360.000	90%	1.800.000.000	- (*)	360.000	90%	1.800.000.000 (*)

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn này cho mục đích trình bày trong báo cáo tài chính do thông tin về giá trị thị trường không có sẵn và hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá cho các doanh nghiệp theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

10. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	22.577.916.141	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	20.007.556.511	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	-	7.836.731.495
Khách hàng dự án Trường Thịnh	64.740.037.399	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Anspa	9.209.890.000	
Các khách hàng khác	32.399.999	994.590.719
	116.567.800.050	8.831.322.214

11. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Công ty TNHH Hoàng Tiên (*)	113.944.720.000	98.944.720.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh (**)	110.343.924.193	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam (***)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (****)	13.600.000.000	10.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Tân Cường Thành	5.000.000.000	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 Tô Ong	4.221.073.400	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	
Trung tâm Dịch vụ Đấu giá Tài sản Tỉnh Phú Yên	4.784.300.000	
Các nhà cung cấp khác	2.846.818.000	4.154.600.000
	290.988.033.293	130.319.145.342

(*) Khoản trả trước để mua đất nền Dự án “Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương (phân khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam” theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9/3/2016 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10/11/2016 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, với tổng giá trị hợp đồng tạm tính Công ty ký với chủ đầu tư là 221.877.239.000 VND.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

- (**) Khoản trả trước mua đất nền Dự án “Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh”, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/2018/HĐHT-FRTT, với tổng giá trị hợp đồng là 330.000.000.000 VND.
- (***) Khoản trả trước cho nhà cung cấp các dự án với giá trị cụ thể như sau:
- Trả trước 21.000.000.000 VND quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
 - Trả trước 2.000.000.000 VND tiền mua đất nền dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
- (****) Khoản trả trước mua đất nền để đầu tư thực hiện 2 dự án như sau:
- Trả trước 5.000.000.000 VND cho dự án “Khu đô thị Ngân Câu Villa” tại phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
 - Trả trước 8.600.000.000 VND cho dự án “Khu đô thị Viêm Trung” tại khu 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 được UBND Tỉnh Quảng Nam phê duyệt về quy hoạch tổng thể của dự án.

12. Hàng tồn kho

	30/9/2018		1/10/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	13,755,986,432	-	-	-
	<hr/> 13,755,986,432	<hr/> -	<hr/> -	<hr/> -

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu kỳ	-	6.613.272.728	-	6.613.272.728
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.416.039.000	-	-	16.416.039.000
Tăng trong kỳ	-	-	65.036.364	65.036.364
Giảm trong kỳ	7.127.075.000	-	-	7.127.075.000
Số dư cuối kỳ	9.288.964.000	6.613.272.728	65.036.364	15.967.273.092
Khấu hao lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	769.083.095	-	769.083.095
Khấu hao trong kỳ	464.448.200	1.105.073.476	6.864.950	1.576.386.626
Số dư cuối kỳ	464.448.200	1.874.156.571	6.864.950	2.345.469.721
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	5.844.189.633	-	5.844.189.633
Số dư cuối kỳ	8.824.515.800	4.739.116.157	58.171.414	13.621.803.371

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

14. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Phí bảo hiểm trả trước	76.113.631	73.151.044
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.348.045.635	368.216.534
Chi phí cho dự án River View	262.670.299	-
	2.686.829.565	441.367.578

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Chi phí sửa chữa, quảng cáo	3.037.777.746	731.335.714
Công cụ và dụng cụ	408.689.315	209.969.395
	3.446.467.061	941.305.109

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ 30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	26.245.000.000	10.277.280.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	9.063.605.236	-
Các nhà cung cấp khác	1.097.875.690	376.893.617
	36.406.480.926	10.654.173.617

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2018	1/10/2017
	VND	VND
Khách hàng Dự án đất nền Điện Nam Bắc	91.366.727.505	-
Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc	56.800.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án cho thuê Kiot Điện Nam Bắc	16.788.338.700	-
Khách hàng Dự án khác	662.987.889	-
	165.618.054.094	56.800.000.000

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/10/2017	Số phải nộp	Số đã nộp và	30/9/2018
	VND	trong kỳ	khấu trừ	VND
		VND	trong kỳ	
			VND	
Thuế giá trị gia tăng	1.776.824.874	15,921,849,694	(16,027,222,164)	1.671.452.408
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.338.140.221	19,592,713,688	(3.730.414.184)	19.200.439.725
Thuế khác	-	376.457.130	(186.905.434)	189.551.696
	5.114.965.095	35.891.020.512	(19,944,541,782)	21.061.443.829

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

18. Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn**(a) Vay ngắn hạn**

	1/10/2017		Biến động trong kỳ		30/9/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	-	-	40.000.000.000	(10.000.000.000)	30.000.000.000	30.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	578.400.000	624.720.162	624.720.162	(624.720.162)	578.400.000	578.400.000
	578.400.000	624.720.162	40.624.720.162	(10.624.720.162)	30.578.400.000	30.578.400.000

(b) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	7,80%	2021	377.166.659	523.166.663
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	8,49%	2022	998.900.004	1.284.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	8,49%	2022	526.750.000	673.750.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				1.902.816.663	2.481.216.663
				(578.400.000)	(578.400.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				1.324.416.663	1.902.816.663

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

Khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng hai lô đất đang ghi nhận trên tài khoản Tài sản cố định vô hình có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 25.315 triệu VND (1/10/2017: 25.315 triệu VND)

19. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 10 năm 2016	20.000.000.000	(1.406.319.324)	18.593.680.676
Tăng vốn trong kỳ	110.000.000.000	-	110.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	14.713.268.273	14.713.268.273
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2017	130.000.000.000	13.306.948.949	143.306.948.949
Số dư tại ngày 1 tháng 10 năm 2017	130.000.000.000	13.306.948.949	143.306.948.949
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	78.163.061.820	78.163.061.820
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2018	130.000.000.000	91.470.010.769	221.470.010.769

20. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	30/9/2018		1/10/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Cam kết thuê hoạt động

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được huỷ ngang như sau:

	30/9/2018 VND	1/10/2017 VND
Trong vòng một năm	3.281.760.000	272.160.000
Trong vòng hai đến năm năm	15.773.760.000	181.440.000
Sau năm năm	17.305.200.000	-
	36.360.720.000	453.600.000

22. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Doanh thu thuần bao gồm:

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán hàng	119.990.374.875	52.577.951.070
▪ Cung cấp dịch vụ	38.714.066.048	-
	158.704.440.923	52.577.951.070

23. Giá vốn hàng bán

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hàng hóa đã bán	73.614.788.048	34.447.359.737
▪ Dịch vụ đã cung cấp	7.600.948.569	-
	81.215.736.617	34.447.359.737

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	33.673.566	38.742.574

25. Chi phí tài chính

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.139.409.850	138.663.958

26. Chi phí bán hàng

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.097.136.631	-
Chi phí nguyên vật liệu	800.000	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	53.857.267	20.796.363
Chi phí quảng cáo sản phẩm, dịch vụ	191.825.200	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.310.290.798	1.097.606.584
Chi phí khác	507.041.626	342.313.172
	21.160.951.522	1.460.716.119

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.416.260.097	1.146.691.098
Chi phí nguyên vật liệu	194.111.969	64.653.236
Chi phí thiết bị văn phòng	297.117.494	453.161.977
Chi phí khấu hao	1.899.699.626	449.269.259
Thuế và phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	2.516.200.000	16.199.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.095.661.903	185.758.639
Chi phí khác	11.089.964.742	780.997.479
	<hr/>	<hr/>
	19.512.015.831	3.099.731.687

28. Thu nhập khác

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Thu bồi thường thanh lý hợp đồng	68.372.627.273	-

29. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí mua hàng hóa để bán lại	65.375.146.924	-
Chi phí nhân viên	10.525.593.128	1.146.691.098
Chi phí khấu hao	1.964.976.531	449.269.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.715.179.186	1.283.365.223
Chi phí khác	15.533.635.170	1.123.310.651

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán năm kết thúc
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)

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

30. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	19.592.713.688	2.698.304.678
Dự phòng thừa những kỳ trước	-	-
	19.592.713.688	2.698.304.678

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ kết thúc năm ngày	
	30/9/2018	30/6/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	97.755.775.508	13.470.222.143
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	19.592.713.688	2.698.304.678
Dự phòng thừa những kỳ trước	-	-
	19.592.713.688	2.698.304.678

(c) Thuế suất áp dụng

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc