

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

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 HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 39

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO 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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 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 Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch	23/11/2018	
Bà Ngô Thị Hà Ny	Thành viên	20/5/2017	10/5/2018
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Hữu Đức	Thành viên	20/5/2017	10/5/2018
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	10/5/2018	23/11/2018
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	10/5/2018	
<u>Ban kiểm soát</u>			
Bà Phạm Thị Phương	Trưởng Ban kiểm soát	10/01/2018	
Bà Lê Thị Thanh Hương	Thành viên	10/01/2018	10/5/2018
Bà Hứa Thị Diễm	Thành viên	10/01/2018	10/5/2018
Ông Lê Huy Đông	Thành viên	10/5/2018	
Bà Trương Thị Dung Nhi	Thành viên	10/5/2018	
<u>Ban Tổng Giám đốc</u>			
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc		
Bà Ngô Thị Hà Ny	Phó Tổng Giám đốc	20/5/2017	11/05/2018
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	11/05/2018	

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 và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 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 hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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;

10/03/2018
TY
H
TU
/11/03/2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Thực hiện các phân 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 28 tháng 12 năm 2018

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, được lập ngày 28 tháng 12 năm 2018, từ trang 6 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VĂN NAM HAI - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2018-037-1

PHẠM THỊ ANH DƯƠNG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2698-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

MÃU B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/9/2018	30/9/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		607.899.932.590	213.224.815.729
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11.981.143.942	61.943.069.630
Tiền	111	V.1	11.981.143.942	61.943.069.630
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		296.801.353.694	150.740.800.702
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	84.602.120.593	17.831.322.214
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	176.156.633.100	130.319.145.342
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	38.575.000.000	2.606.533.145
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.532.399.999)	(16.199.999)
IV. Hàng tồn kho	140		270.331.813.660	-
Hàng tồn kho	141	V.6	270.331.813.660	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.785.621.294	540.945.397
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	3.423.289.255	534.344.263
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.452.932.030	5.101.134
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	4.909.400.009	1.500.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		44.563.318.173	32.462.267.030
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.396.444.400	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.396.444.400	-
II. Tài sản cố định	220		30.112.287.571	31.159.189.633
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.797.287.571	5.844.189.633
Nguyên giá	222		6.678.309.092	6.613.272.728
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.881.021.521)	(769.083.095)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	25.315.000.000	25.315.000.000
Nguyên giá	228		25.315.000.000	25.315.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.288.964.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	9.288.964.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.765.622.202	1.303.077.397
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	3.753.622.202	1.303.077.397
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		652.463.250.763	245.687.082.759

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018	30/9/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		427.023.257.407	97.205.736.909
I. Nợ ngắn hạn	310		425.698.840.744	95.302.920.246
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	195.273.343.841	10.655.335.217
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	166.818.054.094	56.800.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	19.673.405.665	7.082.757.661
4. Phải trả người lao động	314		407.538.415	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	9.442.603.250	131.818.181
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	3.505.495.479	20.054.609.187
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	30.578.400.000	578.400.000
II. Nợ dài hạn	330		1.324.416.663	1.902.816.663
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	1.324.416.663	1.902.816.663
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		225.439.993.356	148.481.345.850
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	225.439.993.356	148.481.345.850
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		130.000.000.000	130.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>130.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94.725.180.260	17.783.906.160
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>17.783.906.160</i>	<i>(1.406.319.324)</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>76.941.274.100</i>	<i>19.190.225.484</i>
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		714.813.096	697.439.690
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		652.463.250.763	245.687.082.759

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

MẪU B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176.269.321.364	68.106.797.884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		176.269.321.364	68.106.797.884
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	86.066.797.740	36.942.050.777
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		90.202.523.624	31.164.747.107
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	44.064.308	46.038.965
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.139.409.850	167.912.709
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.139.409.850</i>	<i>167.912.709</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	29.274.249.039	2.420.825.521
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.283.576.660	4.358.337.014
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.549.352.383	24.263.710.828
11. Thu nhập khác	31		60.350.000.000	4
12. Chi phí khác	32		2.475.832.392	471
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	57.874.167.608	(467)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		96.423.519.991	24.263.710.361
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	19.476.872.485	4.576.045.187
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(12.000.000)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.958.647.506	19.687.665.174
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		76.941.274.100	19.190.225.484
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17.373.406	497.439.690
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	5.919	3.345
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	5.919	3.345

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc



PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng



PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

MÃU B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Từ 01/10/2016 đến

30/9/2017

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.423.519.991	24.263.710.361
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.111.938.426	694.386.378
- Các khoản dự phòng	03		2.516.200.000	16.199.999
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.950.431.581)	(46.038.965)
- Chi phí lãi vay	06		1.139.409.850	167.912.709
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.240.636.686	25.096.170.482
- Tăng các khoản phải thu	09	VII	(171.107.854.897)	(135.636.668.759)
- Tăng hàng tồn kho	10		(270.331.813.660)	-
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	276.588.962.072	90.056.472.897
- Tăng chi phí trả trước	12		(5.351.489.797)	(787.919.804)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(1.112.274.500)	(167.912.709)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.974.013.409)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(77.047.847.505)	(21.439.857.893)
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	VII	(10.752.369.764)	(30.078.218.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		8.372.627.273	-
3. Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng	27		44.064.308	46.038.965
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.335.678.183)	(30.032.179.217)
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		-	110.200.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		40.000.000.000	2.162.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.578.400.000)	(1.203.827.554)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29.421.600.000	111.158.172.446
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(49.961.925.688)	59.686.135.336
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		61.943.069.630	2.256.934.294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.I	11.981.143.942	61.943.069.630

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc



PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng



PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

MẪU B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

• Trụ sở hoạt động

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành, nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;

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

Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;

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

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

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

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm phản ánh lợi nhuận hợp nhất 76.958.647.506 VND, tăng 291% đáng kể so với kỳ kế toán năm trước là 19.687.665.174 VND, trong đó lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản ước tính tăng 4.128.107.076 VND VND, lợi nhuận môi giới bất động sản ước tính tăng 6.843.540.796 VND và lợi nhuận khác ước tính tăng 46.299.334.460 VND.

Nguyên nhân sự gia tăng đáng kể lợi nhuận so với năm trước chủ yếu là do:

- Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, năm nay gia tăng đáng kể chuyển nhượng đất nền các dự án Khu đô thị 7B và dự án Điện Thắng Trung so với năm trước, đặc biệt năm nay phát sinh chuyển nhượng đất nền của dự án Trường Thịnh. Do đó, lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng đất nền đã gia tăng 8.234.440.730 VND. Thêm vào đó, lợi nhuận từ việc chuyển nhượng công trình An Spa trong năm ước đạt 1.525.093.818 VND.
- Lợi nhuận hoạt động môi giới bất động sản tăng so với năm trước chủ yếu là trong năm nay Công ty thực hiện môi giới các dự án Khu phức hợp Đô thị thương mại cao tầng Phương Trang, dự án River View và dự án Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng đạt lợi nhuận cao hơn các dự án An cư I thuộc Khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc và dự án Khu đô thị 7B của năm trước.
- Ngoài ra, trong năm nay, Công ty thu được tiền bồi thường từ dự án Đất Quảng Riverside với số tiền 60.000.000.000 VND do chủ đầu tư không thực hiện được hợp đồng. Đây là nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận khác của Công ty tăng lên so với năm trước và ảnh hưởng đáng kể trong tổng lợi nhuận gia tăng của Công ty trong năm.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 1 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, và được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

7. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của công ty con) tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 209 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2017: 48 người).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018 là kỳ kế toán năm thứ 5 (năm) 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).

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 ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, 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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, 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 hợp nhất.

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 hợp nhất:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu của khách hàng và phải thu khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

7. Các khoản phải thu

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

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

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

8. Hàng tồn kho

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

11. Chi phí trả trước

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

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

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

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

13. 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.

14. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 niên độ kế toán; và
- 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.

15. 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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...).

16. 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.

17. Chi phí đi vay

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

18. 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 hợp nhất 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 hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

19. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

20. 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.

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Tiền mặt	9.139.918.854	996.418.610
Tiền gửi ngân hàng	2.841.225.088	60.946.651.020
Cộng	<u>11.981.143.942</u>	<u>61.943.069.630</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty TNHH MTV SA Property	32.399.999	32.399.999
Công ty TNHH SX & TM Bách Đạt	-	7.836.731.495
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 Cổ phần Dịch vụ An Spa	9.259.890.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gai A	-	9.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	1.294.284.589	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	24.247.534	-
Khách hàng Dự án Điện Thắng Trung	-	962.190.720
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	31.405.825.819	-
Cộng	<u>84.602.120.593</u>	<u>17.831.322.214</u>
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn (i)	13.600.000.000	10.600.000.000
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	844.670.000	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	113.944.720.000	98.944.720.000
Trương Tử Minh	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
Chi nhánh Công ty 501	-	3.959.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam (iii)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tô Ong	4.221.073.400	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	-
Các nhà cung cấp khác	2.298.972.000	195.000.000
Cộng	<u>176.156.633.100</u>	<u>130.319.145.342</u>

(i) 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 Viêm Trung và Dự án Ngân Cầu Villa thông qua 2 hợp đồng:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-FR/2017/HDHTĐT 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 2018, Công ty đã trả trước cho dự án này số tiền là 8.600.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 01 năm 2017 với số tiền 1.500.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 13 tháng 01 năm 2017 với số tiền 600.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 9 tháng 3 năm 2017 với số tiền 1.000.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 4.000.000.000 VND và Phiếu chi ngày 30 tháng 7 năm 2017 với số tiền 1.500.000.000 VND).
- Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 001/TTHTĐT ngày 10 tháng 5 năm 2018 để hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Ngân Cầu Villa, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư. Thỏa thuận này được ký nhằm cho các bên cam kết Công ty được ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho thỏa thuận hợp tác đầu tư với số tiền là 5.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 5 năm 2018).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (ii) Trả trước cho Công ty TNHH Hoàng Tiên để thực hiện 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 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 qua hai hợp đồng sau:
- Hợp đồng thỏa thuận góp vốn hợp tác đầu tư số 002/2017/HĐTT DUONGNGOC ngày 23 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị trên hợp đồng tạm tính là 145.877.239.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 68.999.230.000 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 khoản tiền chuyển trả chi tiết theo Giấy nộp tiền ngày 01 tháng 3 năm 2017 với số tiền 6.000.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 6 tháng 3 năm 2017 với số tiền 3.500.000.000 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, Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 8.000.000.000 VND, 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 và Ủy nhiệm chi ngày 08 tháng 01 năm 2018 với số tiền 15.000.000.000 VND).
 - Hợp đồng thỏa thuận góp vốn hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT - HT ngày 10 tháng 6 năm 2017 với tổng giá trị trên hợp đồng tạm tính là 76.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, 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 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).
- (iii) Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam về việc thực hiện hợp đồng thuê kiot và địa điểm kinh doanh và dịch vụ môi giới và tiếp thị độc quyền tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Cụ thể qua hai hợp đồng sau:
- Hợp đồng nguyên tắc số 51/HĐNT ngày 01 tháng 10 năm 2017 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam cho First Real thuê lại các điểm kinh doanh trong Chợ Điện Nam Bắc theo quy hoạch được duyệt, bao gồm các kiot trong chợ, các điểm kinh doanh trong chợ và các công trình hạng mục phụ trợ như nhà giữ xe, nhà vệ sinh, tổng giá trị tạm tính trên hợp đồng là 22.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 21.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 03 tháng 10 năm 2017 với số tiền 11.000.000.000 VND và Ủy nhiệm chi ngày 06 tháng 02 năm 2018 với số tiền 10.000.000.000 VND). Đến ngày 01 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường Điện Nam Bắc và các cấp có thẩm quyền đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam bàn giao lại công trình cho Ủy ban nhân dân phường quản lý và bố trí lại cho các hộ dân. Hai bên đồng ý chấm dứt và thanh lý hợp đồng này theo Biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 05 tháng 10 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam phải hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ số tiền đã nhận là 21.000.000.000 VND và đền bù cho Công ty một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 5.000.000.000 VND, Công ty đã nhận đủ số tiền là 26.000.000.000 VND (căn cứ theo Giấy báo có ngày 5 tháng 10 năm 2018).
 - Hợp đồng dịch vụ môi giới và tiếp thị độc quyền số 52/2017/HĐ/FR-ĐQ ngày 01 tháng 10 năm 2017 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam cho First Real để bao tiêu hết các sản phẩm của Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam và cung cấp dịch vụ tiếp thị, môi giới độc quyền bán toàn bộ sản phẩm đất nền phân lô của dự án này đã và đang được đầu tư, xây dựng theo đúng thiết kế, quy hoạch, tiến độ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Với tổng giá trị tạm tính trên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

hợp đồng là 38.403.450.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 2.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 4 tháng 10 năm 2017).

4. Phải thu khác

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	38.575.000.000	-	2.606.533.145	-
Tạm ứng ông Nguyễn Hào Hiệp (*)	32.400.000.000	-	-	-
Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	56.533.145	-
Ký quỹ phân phối sản phẩm dự án Gai A City	-	-	2.550.000.000	-
Ký quỹ thuê văn phòng	25.000.000	-	-	-
Ký cược dự án khu đô thị Phúc Viên	6.150.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	1.396.444.400	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	1.296.444.400	-	-	-
Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất	100.000.000	-	-	-
Cộng	39.971.444.400	-	2.606.533.145	-
Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan (*)	32.400.000.000	-	-	-

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/9/2018			30/9/2017		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-	-	-
Ông Trương Từ Minh	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-	-	-
Cộng	5.032.399.999	2.500.000.000	(2.532.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)

Thông tin về khoản nợ xấu:

- Khoản nợ xấu liên quan khoản phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,.. theo hợp đồng phát sinh từ khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.
- Giá trị có thể thu hồi của khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng đã trích lập.

6. Hàng tồn kho

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	270.331.813.660	-	-	-
Cộng	270.331.813.660	-	-	-

Hàng hóa bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trong đó giá trị các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu sinh thái ven sông Hòa Xuân là 11.212.500.000 VND, đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (xem Thuyết minh số V.16)

7. Chi phí trả trước

	30/9/2018	30/9/2017
a) Ngắn hạn	3.423.289.255	534.344.263
Tiền thuê văn phòng	1.515.813.816	155.339.152
Chi phí bảo hiểm	76.113.630	73.151.044
Chi phí sửa chữa	930.496.779	8.818.333
Chi phí công cụ, dụng cụ	817.350.030	35.087.290
Chi phí khác	83.515.000	261.948.444
b) Dài hạn	3.753.622.202	1.303.077.397
Chi phí sửa chữa	2.795.946.173	885.336.937
Chi phí công cụ, dụng cụ	642.925.837	409.343.779
Chi phí khác	314.750.192	8.396.681
Cộng	7.176.911.457	1.837.421.660

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
01/10/2017	6.613.272.728	-	6.613.272.728
Tăng trong năm	-	65.036.364	65.036.364
Mua sắm mới	-	65.036.364	65.036.364
Giảm trong năm	-	-	-
30/9/2018	6.613.272.728	65.036.364	6.678.309.092
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/10/2017	769.083.095	-	769.083.095
Tăng trong năm	1.105.073.476	6.864.950	1.111.938.426
Khấu hao trong năm	1.105.073.476	6.864.950	1.111.938.426

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Giảm trong năm	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-
30/9/2018	1.874.156.571	6.864.950	1.881.021.521
Giá trị còn lại			
30/9/2017	5.844.189.633	-	5.844.189.633
30/9/2018	4.739.116.157	58.171.414	4.797.287.571

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 tương ứng là 2.935.803.564 VND (tại ngày 30 tháng 9 năm 2017: 4.074.041.485 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

9. Tài sản cố định vô hình

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

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Chi phí xây dựng công trình An Spa	9.288.964.000	-
Cộng	9.288.964.000	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>30/9/2018</u>		<u>30/9/2017</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Bảo Đầu Tư	300.000.000	300.000.000	-	-
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	-	-	199.461.396	199.461.396
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	26.245.000.000	26.245.000.000	10.277.280.000	10.277.280.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Bách Trí	-	-	118.281.350	118.281.350
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	600.600.000	600.600.000	-	-

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

1/3
TY
1
TU
1
1/3

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	167.782.761.831	167.782.761.831	-	-
Các nhà cung cấp khác	344.982.010	344.982.010	60.312.471	60.312.471
Cộng	195.273.343.841	195.273.343.841	10.655.335.217	10.655.335.217

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2018	30/9/2017
Khách hàng Dự án Biển Dương Ngọc (i)	56.800.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Ki-ốt Điện Nam Bắc (ii)	16.788.338.700	-
Khách hàng Dự án Đất nền Điện Nam Bắc (iii)	91.366.727.505	-
Khách hàng Dự án Nhà ở thương mại Mỹ Cảnh (iv)	662.987.889	-
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	1.200.000.000	-
Cộng	166.818.054.094	56.800.000.000

- (i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ Dự án “Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phần khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 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.
- (ii) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thuê kiot và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao thầu chủ đầu tư dự án và Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận dự án này và các quyết định khác.
- (iii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc”. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.
- (iv) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua lô đất thuộc Dự án “Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Thôn Mỹ Cảnh, Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Xã Bảo Ninh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiêu	01/10/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	30/9/2018
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (*)	1.776.824.874	2.899.813.013	4.800.237.896	(123.600.009)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	724.193.341	518.729.789	993.849.950	249.073.180
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.581.739.446	19.476.872.485	4.974.013.409	19.084.598.522
Thuế thu nhập cá nhân	-	189.551.696	-	189.551.696
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	-	-	4.784.300.000	(4.784.300.000)
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (*)	(1.500.000)	3.000.000	3.000.000	(1.500.000)
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	6.000.000	3.500.000	2.500.000
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	331.587.701	183.905.434	147.682.267
Cộng	7.081.257.661	23.425.554.684	15.742.806.689	14.764.005.656

Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước (*)	1.500.000	4.909.400.009
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>7.082.757.661</u>	<u>19.673.405.665</u>

• Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế suất áp dụng

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

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem Thuyết minh số VI.8.

• Các loại thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Chi phí lãi vay	27.135.350	-
Công trình dự án An Spa	9.288.964.000	-
Chi phí dịch vụ khác	126.503.900	131.818.181
Cộng	<u>9.442.603.250</u>	<u>131.818.181</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

Kinh phí công đoàn	71.432.654	25.630.584
Bảo hiểm xã hội	77.830.039	53.124.297
Bảo hiểm y tế	16.031.660	5.964.472
Bảo hiểm thất nghiệp	5.992.032	2.019.348
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	1.488.913.824	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	1.076.967.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A	668.328.270	19.967.870.486
Cộng	<u>3.505.495.479</u>	<u>20.054.609.187</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2017		Trong năm		30/9/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	578.400.000	578.400.000	40.578.400.000	10.578.400.000	30.578.400.000	30.578.400.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (i)	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000
Hợp đồng 280.110516/HĐTD/DNG	146.000.000	146.000.000	146.000.004	146.000.004	146.000.000	146.000.000
Hợp đồng 194/2017/HĐTD/DNG/01	285.400.000	285.400.000	285.399.996	285.399.996	285.400.000	285.400.000
Hợp đồng 322/2017/HĐTD/DNG/01	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000
b) Dài hạn	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng (ii)	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
Hợp đồng 280.110516/HĐTD/DNG	377.166.661	377.166.661	-	146.000.004	231.166.657	231.166.657
Hợp đồng 194/2017/HĐTD/DNG/01	998.900.002	998.900.002	-	285.399.996	713.500.006	713.500.006
Hợp đồng 322/2017/HĐTD/DNG/01	526.750.000	526.750.000	-	147.000.000	379.750.000	379.750.000
Cộng	2.481.216.663	2.481.216.663	40.578.400.000	11.156.800.000	31.902.816.663	31.902.816.663

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 0101/2018/8464210/HĐTD ngày 6 tháng 6 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động, số tiền vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 4 tháng từ ngày 6 tháng 6 năm 2018 đến ngày 8 tháng 10 năm 2018. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ 7,8%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất của Công ty tại Dự án Khu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

sinh thái ven sông Hòa Xuân (xem Thuyết minh số V.6) và các quyền sử dụng đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (xem Thuyết minh số V.9).

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HDTD/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8%/năm và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/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 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm.

Hợp đồng cho vay số 322/2017/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 là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm

Các khoản vay được thế chấp bằng chính các tài sản hỗ trợ bằng vốn vay (phương tiện vận tải) (xem-Thuyết minh số V.8).

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

	30/9/2018	30/9/2017
Trong vòng 1 năm	578.400.000	578.400.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.324.416.663	1.902.816.663
Cộng	1.902.816.663	2.481.216.663
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(578.400.000)	(578.400.000)
Số phải trả sau 12 tháng	1.324.416.663	1.902.816.663

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. 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	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Cộng
01/10/2016	20.000.000.000	(1.406.319.324)	-	18.593.680.676
Tăng vốn trong năm trước	110.000.000.000	-	200.000.000	110.200.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	19.190.225.484	497.439.690	19.687.665.174
30/9/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
01/10/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
Lợi nhuận trong năm nay	-	76.941.274.100	17.373.406	76.958.647.506
30/9/2018	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356

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.

Cổ phiếu

	30/9/2018	30/9/2017
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</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	13.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	128.363.002.141	52.577.951.070
Doanh thu bán đất nền	119.990.374.868	52.577.951.070
Doanh thu chuyển nhượng công trình An Spa	8.372.627.273	-
Doanh thu môi giới bất động sản	47.906.319.223	15.528.846.814
Cộng	176.269.321.364	68.106.797.884
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	71.943.922.624	34.447.359.737
Giá vốn bán đất nền	65.477.662.624	34.447.359.737
Giá vốn chuyển nhượng công trình An Spa	6.466.260.000	-
Giá vốn môi giới bất động sản	14.122.875.116	2.494.691.040
Cộng	86.066.797.740	36.942.050.777
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.064.308	46.038.965
Cộng	44.064.308	46.038.965
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.139.409.850	167.912.709
Cộng	1.139.409.850	167.912.709
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	8.097.136.631	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	56.241.995	57.741.954
Chi phí khấu hao	-	245.117.119
Chi phí bảo hành	191.825.200	2.120.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.029.613.082	1.703.981.884
Chi phí bán hàng khác	6.899.432.131	411.864.564
Cộng	29.274.249.039	2.420.825.521

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018</u>	<u>Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.761.681.492	1.322.877.714
Chi phí vật liệu quản lý	194.111.969	64.653.236
Chi chi đồ dùng văn phòng	467.080.220	467.519.960
Chi phí khấu hao	1.111.938.426	449.269.259
Thuế, phí và lệ phí	274.585.598	5.000.000
Chi phí dự phòng	2.516.200.000	16.199.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.399.918.692	344.038.008
Chi phí bằng tiền khác	12.558.060.263	1.688.778.838
Cộng	<u>21.283.576.660</u>	<u>4.358.337.014</u>

7. Lợi nhuận (lỗ) khác

Thu nhập khác	60.350.000.000	4
Thu từ cho thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	350.000.000	-
Thu từ bồi thường hợp đồng dự án Đất Quảng Riverside	60.000.000.000	-
Thu nhập khác	-	4
Chi phí khác	2.475.832.392	471
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	350.000.000	-
Chi phí hợp đồng Dự án Đất Quảng Riverside	1.275.000.000	-
Chi phạt vi phạm hành chính	780.632.392	-
Chi phí khác	70.200.000	471
Lợi nhuận (lỗ) khác	<u>57.874.167.608</u>	<u>(467)</u>

8. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Lợi nhuận kế toán trước thuế	96.423.519.991	24.263.710.361
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:	876.267.731	21.301.249
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	876.267.731	21.301.249
Thu nhập chịu thuế	<u>97.299.787.722</u>	<u>24.285.011.610</u>
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>19.464.872.485</u>	<u>4.857.002.321</u>
Cộng: Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp các kỳ trước	4.914.941	(280.957.134)
Cộng: Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên số tiền tạm thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	12.000.000	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>19.476.872.485</u>	<u>4.576.045.187</u>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

9. Lãi trên cổ phần

Việc tính toán lãi trên cổ phần cơ bản và lãi trên cổ phần suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phần

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế	76.941.274.100	19.190.225.484
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.941.274.100	19.190.225.484
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.000.000	5.736.986
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.919	3.345

b) Lãi suy giảm trên cổ phần

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.941.274.100	19.190.225.484
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	76.941.274.100	19.190.225.484
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.000.000	5.736.986
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	13.000.000	5.736.986
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.919	3.345

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	717.434.184	64.653.236
Chi phí nhân công	16.162.276.290	2.457.600.914
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.111.938.426	694.386.378
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.989.794.321	3.407.987.732
Chi phí khác bằng tiền	22.165.517.594	2.649.225.315
Cộng	71.146.960.815	9.273.853.575

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

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

	30/9/2018	30/9/2017
Trong vòng 1 năm	3.752.603.413	247.336.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	22.577.214.917	1.093.760.000
Trên 5 năm	29.532.583.217	-
Cộng	55.862.401.547	1.341.096.000

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê văn phòng làm việc cho Công ty và các văn phòng đại diện. Các hợp đồng thuê được thỏa thuận cho khoảng thời gian từ 01 đến 10 năm, tiền thuê được thỏa thuận trong hợp đồng và các phụ lục có liên trong suốt thời gian thuê.

2. 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 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Tiền lương	309.530.167	243.509.340
Phụ cấp	329.868.667	230.550.000
Cộng	639.398.833	474.059.340

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. 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:

Bên liên quan

Ông Nguyễn Hào Hiệp

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT

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

	<u>Từ 01/10/2017</u> <u>đến 30/9/2018</u>	<u>Từ 01/10/2016</u> <u>đến 30/9/2017</u>
Ông Nguyễn Hào Hiệp		
Cho mượn tiền	200.000.000.000	-
Chi tạm ứng	145.212.500.000	-
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:		
	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Ông Nguyễn Hào Hiệp		
Phải thu do tạm ứng	32.400.000.000	-

4. Báo cáo theo bộ phận

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

5. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số V.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Các khoản vay	31.902.816.663	2.481.216.663
Trừ: Tiền	(11.981.143.942)	(61.943.069.630)
Nợ thuần	19.921.672.721	(59.461.852.967)
Vốn chủ sở hữu	225.439.993.356	148.481.345.850
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,09	(0,40)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.5.

Các loại công cụ tài chính

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính				
Tiền	11.981.143.942	11.981.143.942	61.943.069.630	61.943.069.630
Phải thu của khách hàng	84.569.720.594	84.569.720.594	17.815.122.215	17.815.122.215
Phải thu khác	7.571.444.400	7.571.444.400	2.550.000.000	2.550.000.000
Cộng	104.122.308.936	104.122.308.936	82.308.191.845	82.308.191.845
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	195.273.343.841	195.273.343.841	10.655.335.217	10.655.335.217
Chi phí phải trả	9.442.603.250	9.442.603.250	131.818.181	131.818.181
Phải trả khác	3.334.209.094	3.334.209.094	19.967.870.486	19.967.870.486
Các khoản vay	31.902.816.663	31.902.816.663	2.481.216.663	2.481.216.663
Cộng	239.952.972.848	239.952.972.848	33.236.240.547	33.236.240.547

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giải định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi) của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của hàng hóa bất động sản sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu trả trước, trả tiền ngay hoặc thanh toán theo tiến độ thực hiện hợp đồng và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đảo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Từ trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
30/9/2018			
Tiền	11.981.143.942	-	11.981.143.942
Phải thu của khách hàng	84.569.720.594	-	84.569.720.594
Phải thu khác	6.175.000.000	1.396.444.400	7.571.444.400
Cộng	102.725.864.536	1.396.444.400	104.122.308.936
Phải trả người bán	195.273.343.841	-	195.273.343.841
Chi phí phải trả	9.442.603.250	-	9.442.603.250
Phải trả khác	3.334.209.094	-	3.334.209.094
Các khoản vay	30.578.400.000	1.324.416.663	31.902.816.663
Cộng	238.628.556.185	1.324.416.663	239.952.972.848
Chênh lệch thanh khoản thuần	(135.902.691.649)	72.027.737	(135.830.663.912)
30/9/2017			
Tiền	61.943.069.630	-	61.943.069.630
Phải thu của khách hàng	17.815.122.215	-	17.815.122.215
Phải thu khác	2.550.000.000	-	2.550.000.000
Cộng	82.308.191.845	-	82.308.191.845
Phải trả người bán	10.655.335.217	-	10.655.335.217
Chi phí phải trả	131.818.181	-	131.818.181
Phải trả khác	19.967.870.486	-	19.967.870.486
Các khoản vay	578.400.000	1.902.816.663	2.481.216.663
Cộng	31.333.423.884	1.902.816.663	33.236.240.547
Chênh lệch thanh khoản thuần	50.974.767.961	(1.902.816.663)	49.071.951.298

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

6. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Báo cáo kỳ trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

7. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

