

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐỊA ỐC  
FIRST REAL**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

599  
SỞ GI  
CHỨNG  
THÀI  
HỒ GI  
- TP

M.S.C.N: 030  
KI  
24  
HÀ

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 27

C.  
AO D  
. KH  
H P  
Đ M  
. HC

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

#### **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hòa Hiệp	Chủ tịch
Ông Đinh Văn Võ	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Tâm	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hòa Hiệp	Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Tâm	Phó Giám đốc
Ông Đặng Ngọc Duy	Phó Giám đốc

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam - Chi nhánh Miền Trung, thành viên RSM Quốc tế.

#### **CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động

CH  
ÁN  
H  
NH  
CH

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018

**Chứng thực bản sao đúng với bản chính**

Số chứng thực:.....**3034**..... Quyển số: **01**.....

Ngày:.....**06-06-18**.....



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**NGUYỄN KHÁNH LÂM**



RSM Vietnam

Chi nhánh Miền Trung  
Tầng 3, Số 142 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam  
Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam

T +84236 363 3334

F +84236 363 3334

www.rsm.com.vn

Số: 01A/BCKT/2018-RSMMT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các thành viên Hội đồng quản trị**  
**Các thành viên Ban Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐỊA ỐC FIRST REAL**

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06/01/2018 từ trang 5 đến trang 27 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

Đ. S. CH. T. H. C.

06/01/2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 69/BCKT/2017-RSMMT ngày 06/09/2017. Trong đó, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 5.11.3 bản thuyết minh báo cáo tài chính về việc bổ sung thông tin tăng vốn điều lệ trong năm từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND và Thuyết minh 11 bản thuyết minh báo cáo tài chính về việc mô tả các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm việc góp vốn thành lập Công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ góp vốn là 90% (vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Protech là 2.000.000.000 VND); tăng vốn điều lệ Công ty từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND và những thông tin khác. Những thủ tục của kiểm toán viên đối với các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chỉ giới hạn trong phần sửa đổi của báo cáo tài chính như mô tả trong thuyết minh 11 báo cáo tài chính đính kèm.



**Đúng thực bản sao đúng với bản chính**

3034 01

Số chứng thực:.....Quyển số:.....

Ngày: 06-06-18

Kim Văn Việt

Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
1486-2018-026-1

Nguyễn Hà Trung

Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2444-2018-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam  
Chi nhánh Miền Trung

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018



**CÔNG CHỨNG VIÊN  
NGUYỄN KHÁNH LÂM**

99  
GI  
ỨNG  
HÀN  
CH  
P.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>23.677.726.925</b>	<b>1.893.748.615</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		263.760.608	218.965.345
1. Tiền	111	5.1	263.760.608	218.965.345
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.164.131.494	1.134.156.471
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	8.114.131.494	134.156.471
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	14.500.000.000	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	550.000.000	1.000.000.000
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		249.834.823	540.626.799
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	248.334.823	540.626.799
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.7	1.500.000	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.530.240.710</b>	<b>693.612.374</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.530.240.710	693.612.374
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	1.530.240.710	693.612.374
Nguyên giá	222		1.850.054.546	768.309.091
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(319.813.836)	(74.696.717)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>25.207.967.635</b>	<b>2.587.360.989</b>

C  
ĐI  
KHC  
PH  
MI

11/01/2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.672.936.151</b>	<b>587.244.639</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.976.881.734</b>	<b>238.265.046</b>
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.7	1.344.465.896	28.145.751
2. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.8	1.424.051	581.633
3. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.9	45.399.947	69.945.826
4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.10	585.591.840	139.591.836
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>696.054.417</b>	<b>348.979.593</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.10	696.054.417	348.979.593
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>22.535.031.484</b>	<b>2.000.116.350</b>
<b>i. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.11</b>	<b>22.535.031.484</b>	<b>2.000.116.350</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		20.000.000.000	2.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		20.000.000.000	2.000.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.535.031.484	116.350
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		116.350	(198.793.207)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.534.915.134	198.909.557
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>25.207.967.635</b>	<b>2.587.360.989</b>



Phê duyệt

Nguyễn Hào Hiệp  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018

**Chứng thực bản sao đúng với bản chính**

Số chứng thực: 3034/01  
Quyển số: 01  
Ngày: 06-06-18

Người lập



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

**CÔNG CHỨNG VIÊN  
NGUYỄN KHÁNH LÂM**



Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	6.1	9.740.763.214	3.674.883.413
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		9.740.763.214	3.674.883.413
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.858.953.780	2.506.035.039
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		5.881.809.434	1.168.848.374
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.868.992	1.155.395
7. Chi phí tài chính	22	6.4	104.416.505	29.381.911
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>104.416.505</i>	<i>29.381.911</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.610.205.033	936.018.042
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.169.056.888	204.603.816
11. Thu nhập khác	31		1	-
12. Chi phí khác	32		471	-
13. Lợi nhuận khác	40		(470)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.169.056.418	204.603.816
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	634.141.284	5.694.259
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2.534.915.134	198.909.557
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11.5	1.466	995
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.11.5	1.466	995



Phê duyệt

**Chứng thực bản sao đúng với bản chính**  
Số chứng thực: 3034.01  
Ngày: 06-06-18  
Quyển số:

Người lập

Nguyễn Hào Hiệp  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018

Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**NGUYỄN KHÁNH LÂM**

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.169.056.418	204.603.816
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		245.117.119	74.696.717
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.868.992)	(1.155.395)
Chi phí lãi vay	06		104.416.505	29.381.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.516.721.050	307.527.049
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.031.475.023)	366.976.692
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		657.632.982	92.397.318
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		292.291.976	(540.626.799)
Tiền lãi vay đã trả	14		(103.574.087)	(28.800.278)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.668.403.102)	197.473.982
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.081.745.455)	(768.309.091)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.868.992	1.155.395
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.079.876.463)	(767.153.696)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		18.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1.560.000.000	570.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(766.925.172)	(81.428.571)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.793.074.828	488.571.429
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	50		44.795.263	(81.108.285)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		218.965.345	300.073.630
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	70		263.760.608	218.965.345

SỔ GIAO CHỨNG K THÀNH ĐỒ CHÍ - TP.H



Phê duyệt

Nguyễn Hào Hiệp  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 3034 01  
Quyển số: 01  
Ngày: 06-06-18

Người lập



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

CÔNG CHỨNG VIÊN  
NGUYỄN KHÁNH LÂM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 09 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 29 tháng 05 năm 2017. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 20.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia/ quốc tịch	Tại ngày 31/12/2016		Tại ngày 01/01/2016	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Hào Hiệp	Việt Nam	11.000.000.000	55%	700.000.000	35%
Đình Văn Võ	Việt Nam	5.000.000.000	25%	500.000.000	25%
Nguyễn Hữu Đức	Việt Nam	-	-	400.000.000	20%
Nguyễn Đức Tâm	Việt Nam	4.000.000.000	20%	400.000.000	20%
<b>Cộng</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 47 (31/12/2015: 14).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản. Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản);
- 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, hàng da và giả da khác. 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);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
- Bán buôn thực phẩm (Không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào (Chi tiết: Bán buôn thuốc lá điếu sản xuất trong nước);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị. Cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi);
- 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 (Chi tiết: Xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Xây dựng, sửa chữa nhà, nhà xưởng, kho bãi);
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

**2.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**2.2. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

#### 3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

#### 4.3. Các khoản phải thu

##### *Nguyên tắc ghi nhận*

Các khoản nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ với các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

##### *Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 4.4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

##### *Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu*

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

#### *Phương pháp khấu hao*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

#### Năm 2016

- Phương tiện vận tải truyền dẫn

6 năm

#### 4.5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, bảo hiểm xe. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 1 năm đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm xe được phân bổ theo thời gian bảo hiểm trên hợp đồng.

#### 4.6. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

#### 4.7. Chi phí đi vay

##### *Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

#### 4.8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay. Cơ sở ước tính chi phí lãi vay dựa trên nợ gốc vay, thời gian vay và lãi suất.

#### 4.9. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

##### *Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

##### *Quỹ dự trữ*

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

##### *Phân phối lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 4.10. Doanh thu, thu nhập khác

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

##### *Lãi tiền gửi*

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

#### 4.11. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### 4.12. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ là chi phí đi vay vốn.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 4.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

#### 4.14. Thuế

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

##### *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Môi giới bất động sản 10%;
- Các dịch vụ khác theo quy định hiện hành.

##### *Các loại thuế khác*

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 4.15. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

###### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

###### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và chi phí phải trả.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1. Tiền

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Tiền mặt	252.842.298	217.453.982
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.918.310	1.511.363
<b>Cộng</b>	<b>263.760.608</b>	<b>218.965.345</b>

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Phải thu từ khách hàng:		
Sàn giao dịch Bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	15.066.471
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung	-	119.090.000
Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Bách Đạt	8.081.731.495	-
Các đối tượng khác	32.399.999	-
<b>Cộng</b>	<b>8.114.131.494</b>	<b>134.156.471</b>

5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Công ty TNHH Hoàng Tiên	14.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>14.500.000.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	550.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>550.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>

**5.5. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	248.334.823	540.626.799
<b>Cộng</b>	<b>248.334.823</b>	<b>540.626.799</b>

**5.6. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2016	768.309.091	768.309.091
Mua trong năm	1.081.745.455	1.081.745.455
Giảm khác	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>1.850.054.546</b>	<b>1.850.054.546</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2016	74.696.717	74.696.717
Khấu hao trong năm	245.117.119	245.117.119
Giảm khác	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>319.813.836</b>	<b>319.813.836</b>
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2016	693.612.374	693.612.374
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>1.530.240.710</b>	<b>1.530.240.710</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 1.530.240.710 đồng.

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

C.  
AO D  
S KH  
NH F  
CHÍ M  
P. H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

**5.7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	-	704.630.353	974.076.320	291.897.459	22.451.492
Thuế TNDN	-	639.835.543	634.141.284	-	5.694.259
Thuế môn bài	1.500.000	-	3.000.000	4.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.344.465.896</b>	<b>1.611.217.604</b>	<b>296.397.459</b>	<b>28.145.751</b>

**5.8. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Chi phí lãi vay	1.424.051	581.633
<b>Cộng</b>	<b>1.424.051</b>	<b>581.633</b>

**5.9. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Kinh phí công đoàn	23.486.076	8.012.956
Bảo hiểm xã hội	21.913.871	61.932.870
<b>Cộng</b>	<b>45.399.947</b>	<b>69.945.826</b>



CH  
 ĐÁP  
 HỒ  
 NH  
 10/1

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.10. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2016 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2016 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
NH TMCP Tiên Phong	585.591.840	585.591.840	1.115.591.840	669.591.836	139.591.836	139.591.836
<b>Cộng</b>	<b>585.591.840</b>	<b>585.591.840</b>	<b>1.115.591.840</b>	<b>669.591.836</b>	<b>139.591.836</b>	<b>139.591.836</b>
Dài hạn:						
NH TMCP Tiên Phong (*)	696.054.417	696.054.417	730.000.000	382.925.176	348.979.593	348.979.593
<b>Cộng</b>	<b>696.054.417</b>	<b>696.054.417</b>	<b>730.000.000</b>	<b>382.925.176</b>	<b>348.979.593</b>	<b>348.979.593</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.281.646.257</b>	<b>1.281.646.257</b>	<b>1.845.591.840</b>	<b>1.052.517.012</b>	<b>488.571.429</b>	<b>488.571.429</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 240.010615/HĐTDTDH/DNG ngày 02/06/2015 để mua 1 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Theo đó, tổng hạn mức vay: 570.000.000 VND, được đảm bảo bằng tài sản đi vay, thời hạn 48 tháng kể từ ngày 02/06/2015 đến ngày 02/06/2019, lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 9,6% và sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,8%/năm.

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12/05/2016 để mua 1 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Theo đó, tổng hạn mức vay: 730.000.000 VND, được đảm bảo bằng tài sản đi vay, thời hạn 60 tháng kể từ ngày 12/05/2016 đến ngày 12/05/2021, lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định cho đến ngày 12/11/2017. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,7%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.11. Vốn chủ sở hữu**

**5.11.1. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2015	2.000.000.000	(198.793.207)	1.801.206.793
Lãi trong năm trước	-	198.909.557	198.909.557
Giảm khác	-	-	-
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>116.350</b>	<b>2.000.116.350</b>
Lãi trong năm nay	-	2.534.915.134	2.534.915.134
Tăng vốn trong năm nay	18.000.000.000	-	18.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>2.535.031.484</b>	<b>22.535.031.484</b>

**5.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Nguyễn Hào Hiệp	11.000.000.000	700.000.000
Đình Văn Võ	5.000.000.000	500.000.000
Nguyễn Hữu Đức	-	400.000.000
Nguyễn Đức Tâm	4.000.000.000	400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

**5.11.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.000.000.000	2.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	18.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	2.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Theo biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/BBH-VĐL/02.2016 ngày 25 tháng 02 năm 2016, Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND với hình thức tăng là phát hành thêm 3.600.000 cổ phần phổ thông cho cổ đông sáng lập của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.11.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2016 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.000.000	400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.000.000	400.000
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	400.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.000.000	400.000
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	4.000.000	400.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 5.000VND		

**5.11.5. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.534.915.134	198.909.557
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.534.915.134	198.909.557
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	1.729.508	200.000
<b>Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.466</b>	<b>995</b>

Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính trên cơ sở mệnh giá cổ phiếu 10.000 VND.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.740.763.214	3.674.883.413
<b>Cộng</b>	<b>9.740.763.214</b>	<b>3.674.883.413</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.858.953.780	2.506.035.039
<b>Cộng</b>	<b>3.858.953.780</b>	<b>2.506.035.039</b>

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.868.992	1.155.395
<b>Cộng</b>	<b>1.868.992</b>	<b>1.155.395</b>

6.4. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	104.416.505	29.381.911
<b>Cộng</b>	<b>104.416.505</b>	<b>29.381.911</b>

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	742.555.621	543.933.297
Chi phí khấu hao TSCĐ	245.117.119	74.696.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	650.268.975	111.085.810
Chi phí bằng tiền khác	972.263.318	206.302.218
<b>Cộng</b>	<b>2.610.205.033</b>	<b>936.018.042</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân công	4.322.046.621	1.148.985.344
Chi phí khấu hao tài sản cố định	245.117.119	74.696.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	929.731.755	2.012.068.802
Chi phí khác bằng tiền	972.263.318	206.302.218
<b>Cộng</b>	<b>6.469.158.813</b>	<b>3.442.053.081</b>

**6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	3.169.056.418	204.603.816
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.650.000	22.660.687
- <i>Chi phí không được trừ</i>	1.650.000	22.660.687
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lỗ từ các năm trước chuyển sang	-	(198.793.207)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	3.170.706.418	28.471.296
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>634.141.284</b>	<b>5.694.259</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.560.000.000	570.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.560.000.000</b>	<b>570.000.000</b>



### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	766.925.172	81.428.571
<b>Cộng</b>	<b>766.925.172</b>	<b>81.428.571</b>

#### 8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực ngày thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động của Công ty, Ban Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là môi giới bất động sản và một bộ phận địa lý chính là Đà Nẵng, Việt Nam.

#### 9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

##### Danh sách các bên liên quan

1. Nguyễn Hào Hiệp
2. Đinh Văn Võ
3. Nguyễn Đức Tâm

##### Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Góp vốn bằng tiền:		
Nguyễn Hào Hiệp	9.900.000.000	-
Đinh Văn Võ	4.500.000.000	-
Nguyễn Đức Tâm	3.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>-</b>

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chuyển nhượng vốn:		
Nguyễn Hữu Đức	400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Nhận chuyển nhượng vốn: Nguyễn Hào Hiệp	400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000</b>	<b>-</b>

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thù lao và thu nhập	456.623.000	205.417.290

10. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
  - + Rủi ro lãi suất
  - + Rủi ro tiền tệ

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 31/12/2016 VND	Tại ngày 01/01/2016 VND
<b>Tài sản tài chính:</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	263.760.608	218.965.345
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.664.131.494	1.134.156.471
<b>Cộng</b>	<b>8.927.892.102</b>	<b>1.353.121.816</b>
<b>Công nợ tài chính:</b>		
Các khoản vay	1.281.646.257	488.571.429
Chi phí phải trả	1.424.051	581.633
<b>Cộng</b>	<b>1.283.070.308</b>	<b>489.153.062</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng.

	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	585.591.840	1.424.051	587.015.891
Từ 1 - 3 năm	501.387.765	-	501.387.765
Từ 3 - 5 năm	194.666.652	-	194.666.652
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>1.281.646.257</b>	<b>1.424.051</b>	<b>1.283.070.308</b>
	Vay và nợ VND	Nợ phải trả VND	Cộng VND
Dưới 01 năm	139.591.836	581.633	140.173.469
Từ 1 - 3 năm	279.183.672	-	279.183.672
Từ 3 - 5 năm	69.795.921	-	69.795.921
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>488.571.429</b>	<b>581.633</b>	<b>489.153.062</b>

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

**11.1. Góp vốn thành lập Công ty con**

Ngày 10/01/2017, Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ góp vốn là 90%. Công ty Cổ phần Bất động sản Protech được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401810040 ngày 10 tháng 01 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 01 năm 2017. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Protech là 2.000.000.000 VND, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real là 1.800.000.000 VND.

**11.2. Tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHCĐ ngày 03 tháng 04 năm 2017 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 11.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Giá phát hành bằng với mệnh giá cổ phiếu.

Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 09 tháng 08 năm 2017, với tổng số cổ phiếu được phát hành là 11.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đã thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vào ngày 29 tháng 05 năm 2017 với số vốn điều lệ mới.

**11.3 Những thông tin khác**

a. Công ty có các cam kết và giao dịch trọng yếu như sau:

- Hợp đồng với Công ty TNHH Hoàng Tiên 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 09/03/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án. Cụ thể qua hai hợp đồng sau:
  - + Hợp đồng 002/2017/HĐTT DUONGNGOC ngày 23/02/2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính 145.877.239.000 VND.
  - + Hợp đồng 07/2017/HĐTT-HT ngày 10/06/2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính 76.000.000.000 VND.
- Dự án “Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung” theo hợp đồng số 10-HĐHTĐT/2017 ngày 09/09/2017 ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Tổng giá trị hợp đồng là 46.140.800.000 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- b. Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real được đổi tên thành Công ty Cổ phần Địa ốc First Real theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3, ngày 22 tháng 03 năm 2017. Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã có trên 100 cổ đông, vốn điều lệ trên 10 tỷ đồng, Công ty đang làm thủ tục đăng ký Công ty đại chúng theo quy định.



Phê duyệt

**Nguyễn Hào Hiệp**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 01 năm 2018

**Chứng thực bản sao đúng với bản chính**

30 34 01

Số chứng thực:..... Quyền số:.....

Ngày:..... 06 - 06 - 18

Người lập

**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Kế toán trưởng



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**NGUYỄN KHÁNH LÂM**

QUỐC