

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real  
và công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán năm kết thúc  
ngày 30 tháng 9 năm 2018



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

**Giấy Chứng nhận**

**Đăng ký Doanh nghiệp số** 0401623121

ngày 17 tháng 9 năm 2014

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 ngày 29 tháng 5 năm 2017. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

**Hội đồng Quản trị**

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

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Hào Hiệp  
Ông Nguyễn Thế Trung

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

**Trụ sở đăng ký**

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

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc đính kèm của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất năm được trình bày từ trang 3 đến trang 27 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất năm đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc

**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 10 năm 2018

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/9/2018 VND</b>	<b>1/10/2017 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>481.003.768.613</b>	<b>213.224.815.729</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>8</b>	<b>11.981.143.942</b>	<b>61.943.069.630</b>
Tiền	111		11.981.143.942	61.943.069.630
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>450.859.667.067</b>	<b>150.740.800.702</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	117.886.332.173	17.831.322.214
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	0	291.598.034.893	130.319.145.342
Phải thu ngắn hạn khác	136		43.907.700.000	2.606.533.145
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.532.399.999)	(16.199.999)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>13.755.986.432</b>	<b>-</b>
Hàng tồn kho	141		13.755.986.432	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.406.971.172</b>	<b>540.945.397</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13(a)	4.405.471.172	534.344.263
Thuê giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	5.101.134
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.500.000	1.500.000
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>49.640.825.573</b>	<b>32.462.267.030</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.950.400.000</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn khác	216		6.950.400.000	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.936.803.371</b>	<b>31.159.189.633</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	13.621.803.371	5.844.189.633
Nguyên giá	222		15.967.273.092	6.613.272.728
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.345.469.721)	(769.083.095)
Tài sản cố định vô hình	227		25.315.000.000	25.315.000.000
Nguyên giá	228		25.315.000.000	25.315.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.753.622.202</b>	<b>1.303.077.397</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	13(b)	3.753.622.202	1.303.077.397
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>530.644.594.186</b>	<b>245.687.082.759</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/9/2018 VND</b>	<b>1/10/2017 VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>303.750.048.037</b>	<b>97.205.736.909</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>302.425.631.374</b>	<b>95.302.920.246</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	27.440.582.010	10.655.335.217
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	165.618.054.094	56.800.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	21.401.664.270	7.082.757.661
Phải trả người lao động	314		407,538,415	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		9.316.099.350	131.818.181
Phải trả ngắn hạn khác	319		47.663.293.235	20.054.609.187
Vay ngắn hạn	320	17(a)	30.578.400.000	578.400.000
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.324.416.663</b>	<b>1.902.816.663</b>
Vay dài hạn	338	17(b)	1.324.416.663	1.902.816.663
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>226.894.546.149</b>	<b>148.481.345.850</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>226.894.546.149</b>	<b>148.481.345.850</b>
Vốn cổ phần	411	19	130.000.000.000	130.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		130.000.000.000	130.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		96.172.092.611	17.783.906.160
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.783.906.160	2.535.031.484
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		78.388.186.451	15.248.874.676
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		722.453.538	697.439.690
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>530.644.594.186</b>	<b>245.687.082.759</b>

Ngày 23 tháng 10 năm 2018

Người lập:



**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018****Mẫu B 02a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	167.896.694.098	60.759.769.252
Giá vốn hàng bán	11	22	78.279.553.660	35.582.082.937
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>89.617.140.438</b>	<b>25.177.686.315</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	44.064.308	46.003.864
Chi phí tài chính	22	24	1.139.409.850	138.663.958
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.139.409.850	138.663.958
Chi phí bán hàng	25	25	21.160.951.522	2.122.158.218
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	31.306.472.332	3.274.649.737
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>36.054.371.042</b>	<b>19.688.218.266</b>
Thu nhập khác	31	27	68.372.627.273	3
Chi phí khác	32		6.352.210.253	-
<b>Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>62.020.417.020</b>	<b>3</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30)</b>	<b>50</b>		<b>98.074.788.062</b>	<b>19.688.218.269</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	19.661.587.763	3.941.903.903
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) (mang sang trang sau)</b>	<b>60</b>		<b>78.413.200.299</b>	<b>15.746.314.366</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 02a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) (chuyển từ trang trước)</b>	<b>60</b>		<b>78.413.200.299</b>	<b>15.746.314.366</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông của công ty mẹ	61		78.388.186.451	15.248.874.676
Cổ đông không kiểm soát	62		25.013.848	497.439.690
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	11.495	2.316

Ngày 23 tháng 10 năm 2018

Người lập:



**Phan Thị Cẩm Thanh**  
*Kế toán trưởng*

Người duyệt:



**Nguyễn Hào Hiệp**  
*Tổng Giám đốc*

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 (theo phương pháp**  
**gián tiếp)**

**Mẫu B 03a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
			30/9/2018 VND	30/9/2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>98.074.788.062</b>	<b>19.688.218.269</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		1.964.976.531	449.269.259
Các khoản dự phòng	03		2.516.200.000	16.199.999
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(62.273.744.581)	(46.003.864)
Chi phí lãi vay	06		1.139.409.850	138.663.958
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>41.421.629.862</b>	<b>20.246.347.621</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(302.465.931.467)	(127.597.970.341)
Biến động hàng tồn kho	10		(13.755.986.432)	-
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		176.277.294.923	89.391.326.449
Biến động chi phí trả trước	12		(6.321.671.714)	(1.589.086.837)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.112.274.500)	(138.663.958)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.974.013.409)	-
Phải thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		60.000.000.000	
Phải chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.831.281.168)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(74.762.233.905)</b>	<b>(19.688.047.066)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.895.036.364)	(30.078.218.182)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.229.680.273	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		44.064.308	46.003.864
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(4.621.291.783)</b>	<b>(30.032.214.318)</b>

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 (theo phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
		30/9/2018 VND	30/9/2017 VND

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		110.200.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	40.000.000.000	2.162.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.578.400.000)	(962.429.594)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>29.421.600.000</b>	<b>(111.399.570.406)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(49.961.925.688)</b>	<b>61.679.309.022</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>61.943.069.630</b>	<b>263.760.608</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>11.981.143.942</b>	<b>61.943.069.630</b>

Ngày 23 tháng 10 năm 2018

Người lập:

**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

## **1. Đơn vị báo cáo**

### **(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 bao gồm Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”).

### **(b) Hoạt động chính**

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

### **(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

### **(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có 1 công ty con (1/10/2017: 1 Công ty con) là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại công ty con là 90%.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty và công ty con có 210 nhân viên (01/10/2017: 48 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính năm.

### **(b) Cơ sở đo lường**

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

THÀNH  
C  
S

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc này.

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

**(a) Cơ sở hợp nhất**

**(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

**(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

**(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư và giao dịch trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất năm.

**(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**(d) Các khoản phải thu**

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

**(e) Hàng tồn kho**

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

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

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

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

**(ii) Khấu hao**

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

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(g) Tài sản cố định vô hình**

**(i) Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

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

**(h) Chi phí trả trước dài hạn**

**(i) Công cụ và dụng cụ**

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

**(ii) Chi phí trả trước dài hạn khác**

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

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

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

**(j) Vốn cổ phần**

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

**(k) Thuế**

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

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

**(l) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) Doanh thu bán hàng**

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

**(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

**(iii) Thu nhập từ tiền lãi**

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

**(m) Các khoản thanh toán thuê hoạt động**

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

**(n) Chi phí đi vay**

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(o) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 và trong kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng. Do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**(p) Các bên liên quan**

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

**4. Tính thời vụ của các hoạt động kinh doanh**

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

**5. Các thay đổi trong ước tính kế toán**

Tập đoàn không có các thay đổi trọng yếu trong ước tính kế toán so với các ước tính kế toán đã thực hiện trong năm gần nhất.

**6. Các khoản mục bất thường**

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

**7. Các thay đổi trong cơ cấu của Tập đoàn**

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	9.139.918.854	996.418.610
Tiền gửi ngân hàng	2.841.225.088	60.946.651.020
	<hr/>	<hr/>
	11.981.143.942	61.943.069.630
	<hr/>	<hr/>

**9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	22.577.916.141	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	-	9.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	20.007.556.511	-
Khách hàng dự án Trường Thịnh	64.740.037.399	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Anspa	9.209.890.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	24.247.534	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	-	7.836.731.495
Công ty Cổ phần TM-DV Khách sạn Bạch Đằng	1.294.284.589	-
Các khách hàng khác	32.399.999	994.590.719
	<hr/>	<hr/>
	117.886.332.173	17.831.322.214
	<hr/>	<hr/>



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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**10. Trả trước cho người bán**

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Hoàng Tiên (*)	113.944.720.000	98.944.720.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh (**)	110.343.924.193	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam (**)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (***)	13.600.000.000	10.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng và Phát triển nhà Vicoland	-	11.619.825.342
Công ty Cổ phần Tô Ong	4.221.073.400	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	
Trung tâm Dịch vụ Đầu giá Tài sản Tỉnh Phú Yên	4.784.300.000	
Các nhà cung cấp khác	3.456.819.600	4.154.600.000
	<b>291.598.034.893</b>	<b>130.319.145.342</b>

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

(\*\*) Khoản trả trước mua đất nền Dự án “Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh”, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/2018/HĐHT-FRTT, với tổng giá trị hợp đồng là 330.000.000.000 VND.

(\*\*\*) Khoản trả trước cho nhà cung cấp các dự án với giá trị cụ thể như sau:

- Trả trước 21.000.000.000 VND quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
- Trả trước 2.000.000.000 VND tiền mua đất nền dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(\*\*\*\*) Khoản trả trước mua đất nền để đầu tư thực hiện 2 dự án như sau:

- Trả trước 5.000.000.000 VND cho dự án “Khu đô thị Ngân Câu Villa” tại phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
- Trả trước 8.600.000.000 VND cho dự án “Khu đô thị Viêm Trung” tại khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam theo quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2016 được UBND Tỉnh Quảng Nam phê duyệt về quy hoạch tổng thể của dự án.

## 11. Hàng tồn kho

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	13.755.986.432	-	-	-
	<hr/>			
	13.755.986.432	-	-	-
	<hr/>			

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***2. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phí bảo hiểm trả trước	76.113.631	73.151.044
Chi phí thuê văn phòng	755.605.433	155.339.152
Chi phí cho dự án River View	262.670.299	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.311.081.809	305.854.067
	<hr/>	<hr/>
	4.405.471.172	534.344.263
	<hr/>	<hr/>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí sửa chữa, quảng cáo	3.104.255.012	885.336.937
Công cụ và dụng cụ	649.367.190	409.343.779
	<hr/>	<hr/>
	3.753.622.202	1.303.077.397
	<hr/>	<hr/>

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	26.245.000.000	10.277.280.000
Các nhà cung cấp khác	1.195.582.010	378.055.217
	<hr/>	<hr/>
	27.440.582.010	10.655.335.217
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng Dự án đất nền Điện Nam Bắc	91.366.727.505	-
Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc	56.800.000.000	56.800.000.000

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Khách hàng Dự án cho thuê Kiot Điện Nam Bắc	16.788.338.700	-
Khách hàng Dự án khác	662.987.889	
	<hr/>	
	165.618.054.094	56.800.000.000
	<hr/>	

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

	30/9/2018 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp và khấu trừ trong kỳ VND	30/9/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.501.018.215	17.665.039.124	(18.223.258.565)	1.942.798.774
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.581.739.446	19.661.587.763	(4.974.013.409)	19.269.313.800
Thuế khác	-	379.957.130	(190.405.434)	189.551.696
	<hr/>			
	7.082.757.661	37.706.584.017	(23.387.677.408)	21.401.664.270
	<hr/>			

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

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

**17. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

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

**(b) Vay dài hạn**

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

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

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**18. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn cổ phần VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1/1/2017</b>	20.000.000.000	2.535.031.484		22.535.031.484
Tăng vốn trong kỳ	110.000.000.000	-	200.000.000	110.000.000.000
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	15.248.874.676	497.439.690	15.746.314.366
<b>Số dư tại ngày 30/9/2017</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>17.783.906.160</b>	<b>697.439.690</b>	<b>148.481.345.850</b>
<b>Số dư tại ngày 1/10/2017</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>17.783.906.160</b>	<b>697.439.690</b>	<b>148.481.345.850</b>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	78.388.186.451	25.013.848	78.413.200.299
<b>Số dư tại ngày 30/9/2018</b>	<b>130.000.000.000</b>	<b>96.172.092.611</b>	<b>722.453.538</b>	<b>226.894.546.149</b>

**19. Vốn cổ phần**

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

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

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

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	3.281.760.000	272.160.000
Trong vòng hai đến năm năm	15.773.760.000	181.440.000
Sau năm năm	17.305.200.000	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>36.360.720.000</b>	<b>453.600.000</b>
	<hr/>	<hr/>

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

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

	<b>Kỳ kế toán năm kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Bán hàng	119.990.374.875	52.577.951.070
▪ Cung cấp dịch vụ	47.906.319.223	8.181.818.182
	<hr/>	<hr/>
	<b>167.896.694.098</b>	<b>60.759.769.252</b>
	<hr/>	<hr/>

**22. Giá vốn hàng bán**

	<b>Kỳ kế toán năm kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hàng hóa đã bán	73.614.788.048	-
▪ Dịch vụ đã cung cấp	4.664.765.612	35.582.082.937
	<hr/>	<hr/>
	<b>78.279.553.660</b>	<b>35.582.082.937</b>
	<hr/>	<hr/>



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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**23. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi	44.064.308	46.003.864

**24. Chi phí tài chính**

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

**25. Chi phí bán hàng**

	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.097.136.631	
Chi phí nguyên vật liệu	800.000	176.186.616
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	53.857.267	56.696.499
Chi phí quảng cáo sản phẩm, dịch vụ	191.825.200	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.310.290.798	1.498.120.038
Chi phí khác	507.041.626	391.155.065
	21.160.951.522	2.122.158.218

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**26. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.789.225.583	1.146.691.098
Chi phí nguyên vật liệu	208.425.798	64.653.236
Chi phí thiết bị văn phòng	418.093.222	465.291.369
Chi phí khấu hao	1.899.699.626	449.269.259
Thuế và phí	6.500.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	2.516.200.000	16.199.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.974.090.430	249.748.917
Chi phí khác	20.494.237.673	877.795.859
	<hr/>	<hr/>
	31.306.472.332	3.274.649.737
	<hr/>	<hr/>

**27. Thu nhập khác**

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

**28. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ kế toán năm kết thúc ngày	
	30/9/2018	30/9/2017
	VND	VND
Chi phí mua hàng hóa để bán lại		
Chi phí nhân viên	10.886.362.214	1.146.691.098
Chi phí khấu hao	1.899.699.626	449.269.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài và nguyên vật liệu	15.493.607.026	2.515.696.675
Chi phí khác	21.001.279.299	1.285.150.923
	<hr/>	<hr/>

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

**Mẫu B 09a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**29. Thuế thu nhập**

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

	<b>Kỳ kế toán năm kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	19.661.587.763	3.941.903.903
Dự phòng thiếu/(thừa) những kỳ trước	-	-
	19.661.587.763	3.941.903.903
	19.661.587.763	3.941.903.903

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>Kỳ kế toán năm kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	98.074.788.062	19.688.219.269
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	19.661.587.763	3.941.903.903
Dự phòng thiếu/(thừa) những kỳ trước	-	-
	19.661.587.763	3.941.903.903
	19.661.587.763	3.941.903.903

**(c) Thuế suất áp dụng**

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

**30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

	<b>Kỳ kế toán năm kết thúc ngày</b>	
	<b>30/9/2018</b>	<b>30/9/2017</b>
Lợi nhuận thuần trong kỳ - VND	78.413.200.299	15.746.314.366
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông - VND	78.413.200.299	15.746.314.366

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

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ	13.000.000	6.799.928
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - VND	11.495	2.316

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

Ngày 23 tháng 10 năm 2018

Người lập:



**Phan Thị Cẩm Thanh**  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



**Nguyễn Hào Hiệp**  
Tổng Giám đốc