

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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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 2017 (kỳ chuyển đổi)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 - 30

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 ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi) đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

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

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

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 2017 (kỳ chuyển đổi), 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 21 tháng 4 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 21 tháng 4 năm 2018, từ trang 6 đến trang 30 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày (kỳ chuyển đổi) 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 việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày (kỳ chuyển đổi), phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.4: Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là kỳ kế toán năm chuyển đổi của Công ty (9 tháng). Do vậy, số liệu so sánh đầu năm được ghi nhận là số liệu của kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (12 tháng).
- Báo cáo kiểm toán này được phát hành để thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 0005/BCKT/2018/BCTC-KTV ngày 25 tháng 01 năm 2018. Trong đó, Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.3 và Thuyết minh số V.8 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về việc bổ sung thông tin các dự án mà Công ty đang đầu tư và thực hiện; và Thuyết minh số V.13 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về tình hình tăng vốn và sử dụng vốn của Công ty.

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

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



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

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

MẪU B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		213.224.815.729	23.677.726.925
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		61.943.069.630	263.760.608
Tiền	111	V.1	61.943.069.630	263.760.608
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		150.740.800.702	23.164.131.494
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	17.831.322.214	8.114.131.494
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	130.319.145.342	14.500.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.606.533.145	550.000.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(16.199.999)	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		540.945.397	249.834.823
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5a	534.344.263	248.334.823
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.101.134	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	1.500.000	1.500.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		32.462.267.030	1.530.240.710
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.159.189.633	1.530.240.710
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	5.844.189.633	1.530.240.710
Nguyên giá	222		6.613.272.728	1.850.054.546
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(769.083.095)	(319.813.836)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	25.315.000.000	-
Nguyên giá	228		25.315.000.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.303.077.397	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5b	1.303.077.397	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		245.687.082.759	25.207.967.635

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		97.205.736.909	2.672.936.151
I. Nợ ngắn hạn	310		95.302.920.246	1.976.881.734
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	10.655.335.217	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	56.800.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	7.082.757.661	1.344.465.896
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		131.818.181	1.424.051
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	20.054.609.187	45.399.947
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	578.400.000	585.591.840
II. Nợ dài hạn	330		1.902.816.663	696.054.417
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	1.902.816.663	696.054.417
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		148.481.345.850	22.535.031.484
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	148.481.345.850	22.535.031.484
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		130.000.000.000	20.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>130.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.783.906.160	2.535.031.484
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>2.535.031.484</i>	<i>116.350</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>15.248.874.676</i>	<i>2.534.915.134</i>
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		697.439.690	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		245.687.082.759	25.207.967.635

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mẫu B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017	Năm 2016
			đến 30/9/2017	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	60.759.769.252	9.740.763.214
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		60.759.769.252	9.740.763.214
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.582.082.937	3.858.953.780
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.177.686.315	5.881.809.434
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	46.003.864	1.868.992
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	138.663.958	104.416.505
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>138.663.958</i>	<i>104.416.505</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.122.158.218	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.274.649.737	2.610.205.033
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.688.218.266	3.169.056.888
11. Thu nhập khác	31		3	1
12. Chi phí khác	32		-	471
13. Lợi nhuận khác	40		3	(470)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.688.218.269	3.169.056.418
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	3.941.903.903	634.141.284
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.7	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.746.314.366	2.534.915.134
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.248.874.676	2.534.915.134
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		497.439.690	
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8a	2.316	1.466
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8b	2.316	1.466

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018


PHAN THỊ CẨM THANH
 Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
 Người lập biểu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 2017 (kỳ chuyển đổi)

MẪU B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.688.218.269	3.169.056.418
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		449.269.259	245.117.119
- Các khoản dự phòng	03		16.199.999	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(46.003.864)	(1.868.992)
- Chi phí lãi vay	06		138.663.958	104.416.505
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		20.246.347.621	3.516.721.050
- Tăng các khoản phải thu	09		(127.597.970.341)	(22.031.475.023)
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		89.391.326.449	657.632.982
- (Tăng)/ Giảm chi phí trả trước	12		(1.589.086.837)	292.291.976
- Tiền lãi vay đã trả	14		(138.663.958)	(103.574.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(19.688.047.066)	(17.668.403.102)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(30.078.218.182)	(1.081.745.455)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		46.003.864	1.868.992
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30.032.214.318)	(1.079.876.463)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		110.200.000.000	18.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		2.162.000.000	1.560.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(962.429.594)	(766.925.172)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		111.399.570.406	18.793.074.828
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		61.679.309.022	44.795.263
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		263.760.608	218.965.345
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	61.943.069.630	263.760.608

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 được thành lập và hoạt động 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.

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 2016, 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 05 năm 2017, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND.

• **Vốn điều lệ** : 130.000.000.000 VND

Số cổ phần : 13.000.000 cổ phần

Mệnh giá : 10.000 VND/ cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

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

• Trụ sở hoạt động

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

Điện thoại : (84-0236) 3 616 767

Mã số thuế : 0 4 0 1 6 2 3 1 2 1

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đầu giá BĐS, đầu 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 lào.
- 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.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Tại cuối kỳ kế toán, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 1 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, và được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty con

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	298-300 Lê Văn Hiến, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng	90%	90%	Môi giới bất động sản

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của công ty con) tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 48 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2017: 34 người).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 (từ năm 2016 trở về trước: Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12).

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp 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.

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 năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 (kỳ chuyển đổi). 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.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con và công ty liên doanh, liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên doanh, liên kết. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

6. Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại (lợi thế thương mại âm) là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

7. 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.

8. 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 cần 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, phải thu dịch vụ cung cấp.
- Phải thu khác gồm các khoản phụ không mang tính thương mại như các ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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.

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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Số năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

6

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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

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

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

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

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

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

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

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 chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) 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:

- 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

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

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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 chỉ 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.

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.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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 và các khoản tương đương tiền

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tiền mặt	996.418.610	252.842.298
Tiền gửi ngân hàng	60.946.651.020	10.918.310
Cộng	<u>61.943.069.630</u>	<u>263.760.608</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Công ty TNHH SX & TM Bách Đạt	7.836.731.495	8.081.731.495
Dự án Điện Thăng Trung	962.190.720	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gai A	9.000.000.000	-
Cộng	<u>17.831.322.214</u>	<u>8.114.131.494</u>

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Điện Bàn (i)	10.600.000.000	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	98.944.720.000	14.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển nhà Vicoland (iii)	11.619.825.342	-
Chi nhánh Công ty 501 (iv)	3.959.600.000	-
Khác	5.195.000.000	-
Cộng	<u>130.319.145.342</u>	<u>14.500.000.000</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 Ngọc Dương Coco và Dự án Viêm Trung thông qua 2 hợp đồng:

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

tính trên hợp đồng là 35.474.400.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho dự án này số tiền là 8.600.000.000 VND.

ii) 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 9 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án. Cụ thể 2 hợp đồng như sau:

- Hợp đồng 002/2017/HĐTT DUONGNGOC ngày 23 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính là 145.877.239.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 53.999.230.000 VND bao gồm khoản tiền ứng năm trước mang sang với số tiền 14.500.000.000 VND theo Thư xác nhận ngày 30 tháng 12 năm 2016 và các tiền chuyển trả trong năm chi tiết theo Phiếu thu ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 9.500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 19 tháng 4 năm 2017 với số tiền 9.999.230.000 VND, Phiếu thu ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 2.000.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 6 tháng 3 năm 2017 với số tiền 3.500.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 01 tháng 3 năm 2017 với số tiền 6.000.000.000 VND và Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 số tiền 8.000.000.000 VND.
- Hợp đồng 07/2017/HĐTT - HT ngày 10 tháng 6 năm 2017 với tổng giá trị hợp đồng tạm tính là: 76.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 44.945.490.000 VND căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 9 năm 2017 với số tiền 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) Hợp đồng góp vốn để đặt cọc mua đất nền dự án Vicoland số 06/2017/HĐC/VICOLAND-FIRSTREAL ngày 6 tháng 6 năm 2017 về việc đặt cọc mua các lô đất nền của Dự án Rose Đô. Sau ngày 30 tháng 9 năm 2017, phía Vicoland đã trả lại tiền cọc này cho Công ty và thực hiện thanh lý hợp đồng.

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

4. Phải thu ngắn hạn khác

	30/9/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	2.550.000.000	-	550.000.000	-
Thuế GTGT chờ khấu trừ (chưa kê khai)	56.533.145	-	-	-
Cộng	2.606.533.145	-	550.000.000	-

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

5. Chi phí trả trước

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	534.344.263	248.334.823
Tiền thuê văn phòng	155.339.151	-
Chi phí bảo hiểm	73.151.045	10.098.605
Chi phí sửa chữa	8.818.333	-
Chi phí công cụ dụng cụ	35.087.290	236.547.885
Chi phí khác	261.948.444	1.688.333
b) Chi phí trả trước dài hạn	1.303.077.397	-
Chi phí sửa chữa	885.336.937	-
Chi phí công cụ dụng cụ	409.343.779	-
Chi phí phần mềm	8.396.681	-
Cộng	<u>1.837.421.660</u>	<u>248.334.823</u>

6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá		
01/01/2017	1.850.054.546	1.850.054.546
Tăng trong năm	4.763.218.182	4.763.218.182
Mua trong năm	4.763.218.182	4.763.218.182
Giảm trong năm	-	-
30/9/2017	<u>6.613.272.728</u>	<u>6.613.272.728</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2017	319.813.836	319.813.836
Tăng trong năm	449.269.259	449.269.259
Khấu hao trong năm	449.269.259	449.269.259
Giảm trong năm	-	-
30/9/2017	<u>769.083.095</u>	<u>769.083.095</u>
Giá trị còn lại		
01/01/2017	1.530.240.710	1.530.240.710
30/9/2017	<u>5.844.189.633</u>	<u>5.844.189.633</u>

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

7. Tài sản cố định vô hình

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

8. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A (*)	10.277.280.000	10.277.280.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	378.055.217	378.055.217	-	-
Cộng	10.655.335.217	10.655.335.217	-	-

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

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ Dự án “Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1), thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam”. Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án.

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2017
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa	704.630.353	1.796.387.862	-	2.501.018.215
Thuế thu nhập doanh nghiệp	639.835.543	3.941.903.903	-	4.581.739.446
Các loại thuế khác	(1.500.000)	5.000.000	5.000.000	(1.500.000)
<i>Thuế môn bài (*)</i>	<i>(1.500.000)</i>	<i>5.000.000</i>	<i>5.000.000</i>	<i>(1.500.000)</i>
Cộng	1.342.965.896	5.743.291.765	5.000.000	7.081.257.661

Trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (*)	1.500.000	-	1.500.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.344.465.896	-	7.082.757.661

• Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Xem Thuyết minh số VI.7

- **Các loại thuế khác**

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

11. Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2017	01/01/2017
Kinh phí công đoàn	25.630.584	15.473.120
Bảo hiểm xã hội	53.124.297	28.517.306
Bảo hiểm y tế	5.964.472	1.409.521
Bảo hiểm thất nghiệp	2.019.348	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	19.967.870.486	-
Cộng	20.054.609.187	45.399.947

12. Vay và nợ tài chính

	01/01/2017		Trong năm		30/9/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	585.591.840	585.591.840	578.400.000	(585.591.840)	578.400.000	578.400.000
Vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong	300.000.000	300.000.000		(300.000.000)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong đến hạn trả (i)	285.591.840	285.591.840	578.400.000	(285.591.840)	578.400.000	578.400.000
b) Vay dài hạn	696.054.417	696.054.417	1.583.600.000	(376.837.754)	1.902.816.663	1.902.816.663
Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	696.054.417	696.054.417	1.583.600.000	(376.837.754)	1.902.816.663	1.902.816.663
Cộng	1.281.646.257	1.281.646.257	2.162.000.000	(962.429.594)	2.481.216.663	2.481.216.663

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021, lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 280.01.110516/HĐTC/DNG ký ngày 12 tháng 5 năm 2016.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HĐTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022, lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 194/2017/HĐBD/DNG/01 ký ngày 14 tháng 3 năm 2017.

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến 17 tháng 4 năm 2022, lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 322/2017/HDBD/DNG/01 ký ngày 17 tháng 4 năm 2017.

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

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Trong vòng 1 năm	578.400.000	285.591.836
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.902.816.663	696.054.421
Cộng	2.481.216.663	981.646.257
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(578.400.000)	(285.591.836)
Số phải trả sau 12 tháng	1.902.816.663	696.054.421

13. 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
01/01/2016	2.000.000.000	116.350	-	2.000.116.350
Lợi nhuận năm 2016	-	2.534.915.134	-	2.534.915.134
Tăng vốn trong năm 2016 (*)	18.000.000.000	-	-	18.000.000.000
31/12/2016	20.000.000.000	2.535.031.484	-	22.535.031.484
01/01/2017	20.000.000.000	2.535.031.484	-	22.535.031.484
Lợi nhuận năm 2017	-	15.248.874.676	497.439.690	15.746.314.366
Tăng vốn trong năm 2017(**)	110.000.000.000	-	200.000.000	110.200.000.000
30/9/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850

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

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

Theo Biên bản họp đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHCD ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND thông qua việc phát hành 11.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực quyền 2:11.

Cổ phiếu

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Doanh thu bất động sản	52.577.951.070	9.740.763.214
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.181.818.182	-
Cộng	60.759.769.252	9.740.763.214

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Giá vốn bất động sản	35.582.082.937	3.858.953.780
Cộng	35.582.082.937	3.858.953.780

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	46.003.864	1.868.992
Cộng	46.003.864	1.868.992

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	138.663.958	104.416.505
Cộng	138.663.958	104.416.505

5. Chi phí bán hàng

Chi phí vật liệu	176.186.616	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	56.696.499	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.498.120.038	-
Chi phí bán hàng khác	391.155.065	-
Cộng	2.122.158.218	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	1.146.691.098	742.555.621
Chi phí vật liệu quản lý	64.653.236	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	465.291.369	-
Chi phí khấu hao	449.269.259	245.117.119
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	-
Chi phí dự phòng	16.199.999	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	249.748.917	650.268.975
Chi phí bằng tiền khác	877.795.859	972.263.318
Cộng	3.274.649.737	2.610.205.033

7. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Lợi nhuận trước thuế	7.206.699.269	3.169.056.418
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	21.301.249	1.650.000
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	21.301.249	1.650.000
Thu nhập chịu thuế	7.228.000.518	3.170.706.418

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.941.903.903	634.141.284

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

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

8. Lãi trên cổ phiếu

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

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017	Năm 2016
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.746.314.366	2.534.915.134
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.746.314.366	2.534.915.134
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.799.928	1.729.508
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.316	1.466

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.746.314.366	2.534.915.134
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	15.746.314.366	2.534.915.134
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.799.928	1.729.508
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	6.799.928	1.729.508
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.316	1.466

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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

Chi phí nhân công	1.146.691.098	742.555.621
Chi phí khấu hao	449.269.259	245.117.119
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.515.696.675	650.268.975
Chi phí khác bằng tiền	1.285.150.923	972.263.318
Cộng	5.396.807.955	2.610.205.033

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

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

	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Trong vòng 1 năm	272.160.000	272.160.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	725.760.000	929.880.000
Cộng	997.920.000	1.202.040.000

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

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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

	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Góp vốn		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	7.521.000.000	9.900.000.000
Ông Đinh Văn Võ	-	4.500.000.000
Ông Nguyễn Đức Tâm	-	3.600.000.000
Bà Ngô Thị Hà Ny	45.903.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Đức	2.470.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	4.823.000.000	-
Ông Đặng Ngọc Duy	4.095.000.000	-
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	5.187.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Nam	40.001.000.000	-

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	<u>Từ 01/01/2017 đến 30/9/2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Tiền lương, thưởng	349.702.400	228.752.340
Cộng	349.702.400	228.752.340

3. Báo cáo theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các 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.

4. Số liệu so sánh

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

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

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

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

Số 16, Đường 2/9, Phường Bình Hiên, 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 2017 (kỳ chuyển đổi)

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

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 21 tháng 4 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu



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