



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ sáu tháng kết thúc  
ngày 31 tháng 3 năm 2018**



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ sáu tháng kết thúc  
ngày 31 tháng 3 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  
Bà Ngô Thị Hà Ny  
Bà Phan Thị Cẩm Thanh  
Ông Nguyễn Hữu Đức  
Ông Nguyễn Thế Trung

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Hào Hiệp  
Bà Ngô Thị Hà Ny

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 kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
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 giữa niên độ đính kèm của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 32 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ sáu tháng 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 giữa niên độ; 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 giữa niên độ đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 3 tháng 5 năm 2018



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Phạm Hùng Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 3 tháng 5 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 32.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này 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 hợp nhất giữa niên độ, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện*.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



## Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đỉnh kèm đã không 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 và công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

## Vấn đề khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty Cổ phần địa ốc First Real và công ty con tại ngày 1 tháng 10 năm 2017 được trích từ báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 được phát hành lại ngày 21 tháng 4 năm 2018 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán ngày 21 tháng 4 năm 2018.

Chúng tôi lưu ý rằng chúng tôi không soát xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ từ ngày 1 tháng 10 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2017, và các thuyết minh có liên quan và do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận hay hình thức đảm bảo nào về các báo cáo đó.

## Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 18-02-072-HN



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 3 tháng 5 năm 2018

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2018**

**Mẫu B 01a – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2018 VND	1/10/2017 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>327.731.905.705</b>	<b>213.224.815.729</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>9</b>	<b>1.645.833.718</b>	<b>61.943.069.630</b>
Tiền	111		1.645.833.718	61.943.069.630
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>311.459.959.957</b>	<b>150.740.800.702</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	60.435.066.555	17.831.322.214
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	245.749.577.052	130.319.145.342
Phải thu ngắn hạn khác	136		5.291.516.349	2.606.533.145
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(16.199.999)	(16.199.999)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>13.692.591.064</b>	<b>-</b>
Hàng tồn kho	141		13.692.591.064	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>933.520.966</b>	<b>540.945.397</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14(a)	931.915.366	534.344.263
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		105.600	5.101.134
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.500.000	1.500.000
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 260)	<b>200</b>		<b>33.049.982.326</b>	<b>32.462.267.030</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>752.400.000</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn khác	216		752.400.000	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>30.672.173.830</b>	<b>31.159.189.633</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	13	5.357.173.830	5.844.189.633
Nguyên giá	222		6.613.272.728	6.613.272.728
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.256.098.898)	(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>1.625.408.496</b>	<b>1.303.077.397</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14(b)	1.625.408.496	1.303.077.397
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>360.781.888.031</b>	<b>245.687.082.759</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 01a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/3/2018 VND	1/10/2017 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>191.679.856.666</b>	<b>97.205.736.909</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>190.066.240.003</b>	<b>95.302.920.246</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	9.788.150.567	10.655.335.217
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	160.109.491.565	56.800.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	6.528.126.744	7.082.757.661
Phải trả người lao động	314		458.542.142	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	131.818.181
Phải trả ngắn hạn khác	319		12.603.528.985	20.054.609.187
Vay ngắn hạn	320	18(a)	578.400.000	578.400.000
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.613.616.663</b>	<b>1.902.816.663</b>
Vay dài hạn	338	18(b)	1.613.616.663	1.902.816.663
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>169.102.031.365</b>	<b>148.481.345.850</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>169.102.031.365</b>	<b>148.481.345.850</b>
Vốn cổ phần	411	20	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		38.353.909.559	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		20.570.003.399	15.248.874.676
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		748.121.806	697.439.690
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>360.781.888.031</b>	<b>245.687.082.759</b>

Ngày 3 tháng 5 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018**

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			31/3/2018 VND	31/3/2017 VND (chưa soát xét)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	76.703.882.005	7.347.028.632
Giá vốn hàng bán	11		28.042.593.693	1.284.818.195
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>48.661.288.312</b>	<b>6.062.210.437</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	20.189.283	1.743.143
Chi phí tài chính	22	25	298.129.851	54.515.548
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		298.129.851	54.515.548
Chi phí bán hàng	25	26	15.445.588.891	816.427.121
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	7.161.902.249	1.429.559.084
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>25.775.856.604</b>	<b>3.763.451.827</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30)</b>	<b>50</b>		<b>25.775.856.604</b>	<b>3.763.451.827</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	5.155.171.089	634.141.284
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) (mang sang trang sau)</b>	<b>60</b>		<b>20.620.685.515</b>	<b>3.129.310.543</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc  
ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			31/3/2018 VND	31/3/2017 VND (chưa soát xét)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) (chuyển từ trang trước)</b>	<b>60</b>		<b>20.620.685.515</b>	<b>3.129.310.543</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Cổ đông của công ty mẹ	61		20.570.003.399	3.129.310.543
Cổ đông không kiểm soát	62		50.682.116	-
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	1.582	1.565

Ngày 3 tháng 5 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018  
(Phương pháp gián tiếp)**

Mẫu B 03a – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			31/3/2018 VND	31/3/2017 VND (chưa soát xét)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		25.775.856.604	3.763.451.827
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		487.015.803	245.117.119
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(20.189.283)	(1.743.143)
Chi phí lãi vay	06		298.129.851	54.515.548
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>26.540.812.975</b>	<b>4.061.341.351</b>
Biến động các khoản phải thu	09		(154.636.563.721)	(20.189.233.721)
Biến động hàng tồn kho	10		(13.692.591.064)	-
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		94.189.888.114	50.408.000.281
Biến động chi phí trả trước	12		(719.902.202)	768.739.761
			<b>(48.318.355.898)</b>	<b>35.048.847.672</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(298.129.851)	(54.515.548)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.581.739.446)	(1.243.599.225)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(53.198.225.195)</b>	<b>33.750.732.899</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		(6.830.000.000)	(1.920.300.000)
Tiền thu lãi tiền gửi	27		20.189.283	1.743.143
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6.809.810.717)</b>	<b>(1.918.556.857)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		10.000.000.000	814.204.080
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.289.200.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(289.200.000)</b>	<b>814.204.080</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018**

**(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)**

**Mẫu B 03a – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*

*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			31/3/2018 VND	31/3/2017 VND (chưa soát xét)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(60.297.235.912)	32.646.380.122
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		61.943.069.630	2.256.934.294
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70		1.645.833.718	34.903.314.416

Ngày 3 tháng 5 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 31 tháng 3 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 31 tháng 3 năm 2018, Công ty và công ty con có 105 nhân viên (1/10/2017: 48 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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.

### **(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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**(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 giữa niên độ này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**(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 chuyên 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.

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc  
ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**

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

**(h) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**(i) 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.

**(j) 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.

**(k) 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.

**(l) 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.

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.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

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.

**(m) 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.

**(n) 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.

**(o) Chi phí đi vay**

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

**(p) 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 31 tháng 3 năm 2018 và trong kỳ sáu tháng 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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**(q) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong hai lĩnh vực là buôn bán bất động sản và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản tại một vùng địa lý duy nhất là Việt Nam.

**(r) 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 sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

Không có thay đổi trong cơ cấu của Tập đoàn cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN/HN

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

**8. Báo cáo bộ phận**

**Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh**

Công ty và Công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Buôn bán bất động sản
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản

	Buôn bán bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản VND	Tổng cộng VND
<b>Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>			
Tổng doanh thu của bộ phận	29.974.185.135	46.729.696.870	76.703.882.005
Kết quả kinh doanh của bộ phận	11.221.040.575	37.440.247.737	48.661.288.312
Chi phí không phân bổ			22.885.431.708
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh			25.775.856.604
Thuế thu nhập doanh nghiệp			5.155.171.089
Lợi nhuận thuần sau thuế			20.620.685.515

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	<b>Buôn bán bất động sản VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>			
Tài sản của bộ phận	259.442.168.116	60.435.066.555	319.877.234.671
Tài sản không phân bổ			40.904.653.360
<b>Tổng tài sản</b>			<b>360.781.888.031</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>			<b>191.679.856.666</b>
<b>Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>			
Chi tiêu vốn			6.830.000.000
Khấu hao tài sản cố định hữu hình			487.015.803

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017  
(chưa soát xét)**

	<b>Buôn bán bất động sản VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tổng doanh thu của bộ phận	-	7.347.028.632	7.347.028.632
Kết quả kinh doanh của bộ phận	-	6.062.210.437	6.062.210.437
Chi phí không phân bổ			2.298.758.610
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh			3.763.451.827
Thuế thu nhập doanh nghiệp			634.141.284
Lợi nhuận thuần sau thuế			3.129.310.543

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN/HN**

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

	<b>Buôn bán bất động sản VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Tại ngày 1 tháng 10 năm 2017</b>			
Tài sản của bộ phận	130.319.145.342	17.831.322.214	148.150.467.556
Tài sản không phân bổ			97.536.615.203
<b>Tổng tài sản</b>			<b>245.687.082.759</b>
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>			<b>97.205.736.909</b>
<b>Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 (chưa soát xét)</b>			
Chi tiêu vốn			1.920.300.000
Khấu hao tài sản cố định hữu hình			245.117.119

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 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)*

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

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.276.495.726	996.418.610
Tiền gửi ngân hàng	369.337.992	60.946.651.020
	<b>1.645.833.718</b>	<b>61.943.069.630</b>

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

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</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	17.551.924.470	9.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	20.007.556.511	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	265.269.434	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	-	7.836.731.495
Các khách hàng khác	32.399.999	994.590.719
	<b>60.435.066.555</b>	<b>17.831.322.214</b>

**11. Trả trước cho người bán**

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Hoàng Tiên (*)	113.944.720.000	98.944.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam (**)	83.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (***)	18.600.000.000	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
Các nhà cung cấp khác	15.704.857.052	4.154.600.000
	<b>245.749.577.052</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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

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

- Trả trước 60.000.000.000 VND tiền mua đất nền dự án “Khu đô thị Đất Quảng Riverside”, căn cứ Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 26/6/2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đất Quảng Riverside.
- Trả trước 21.000.000.000 VND quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
- Trả trước 2.000.000.000 VND tiền mua đất nền dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.

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

- Trả trước 10.000.000.000 VND cho 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.
- Trả trước 8.600.000.000 VND cho 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 được UBND Tỉnh Quảng Nam phê duyệt về quy hoạch tổng thể của dự án.

Chi tiết khoản trả trước cho người bán theo danh mục sản phẩm như sau:

	31/3/2018 VND	1/10/2017 VND
Trả trước mua hàng hóa, dịch vụ	238.919.577.052	130.319.145.342
Trả trước chi phí xây dựng dở dang	6.830.000.000	-
	245.749.577.052	130.319.145.342

## 12. Hàng tồn kho

	31/3/2018		1/10/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa	13.692.591.064	-	-	-



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**13. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Phương tiện vận chuyển VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	6.613.272.728
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	769.083.095
Khấu hao trong kỳ	487.015.803
Số dư cuối kỳ	1.256.098.898
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	5.844.189.633
Số dư cuối kỳ	5.357.173.830

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**14. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phí bảo hiểm trả trước	36.169.126	73.151.044
Chi phí thuê văn phòng	516.860.287	155.339.152
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	378.885.953	305.854.067
	<hr/>	<hr/>
	931.915.366	534.344.263
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Chi phí sửa chữa, quảng cáo VND</b>	<b>Công cụ và dụng cụ VND</b>	<b>Chi phí trả trước khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Số dư đầu kỳ	885.336.937	409.343.779	8.396.681	1.303.077.397
Tăng trong kỳ	553.657.000	233.115.326	-	786.772.326
Phân bổ trong kỳ	(337.561.573)	(124.757.160)	(2.122.494)	(464.441.227)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ	1.101.432.364	517.701.945	6.274.187	1.625.408.496
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Xây dựng Hưng Gia Phát	4.950.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501	2.851.200.000	-
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	1.201.200.000	-
Công ty TNHH Vietart Ooh	572.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	-	10.277.280.000
Các nhà cung cấp khác	213.750.567	378.055.217
	<hr/>	<hr/>
	9.788.150.567	10.655.335.217
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

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

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng Dự án đất nền Điện Nam Bắc	85.020.457.505	-
Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc	56.800.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án cho thuê Kiot Điện Nam Bắc	16.788.338.700	-
Khách hàng Dự án Điện Thắng Trung	1.500.695.360	-
	<hr/>	
	160.109.491.565	56.800.000.000
	<hr/>	

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

	<b>1/10/2017</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã nộp và</b>	<b>31/3/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>khấu trừ</b>	<b>VND</b>
		<b>VND</b>	<b>trong kỳ</b>	
			<b>VND</b>	
Thuế giá trị gia tăng	2.501.018.215	7.312.729.191	(8.440.791.751)	1.372.955.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.581.739.446	5.155.171.089	(4.581.739.446)	5.155.171.089
Thuế khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-
	<hr/>			
	7.082.757.661	12.472.900.280	(13.027.531.197)	6.528.126.744
	<hr/>			

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**18. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

	1/10/2017		Biến động trong kỳ		31/3/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	-	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	578.400.000	578.400.000	289.200.000	(289.200.000)	578.400.000	578.400.000
	578.400.000	578.400.000	10.289.200.000	(10.289.200.000)	578.400.000	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	31/3/2018 VND	1/10/2017 VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	7,80%	2021	450.166.663	523.166.663
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	8,49%	2022	1.141.600.000	1.284.300.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Đà Nẵng	VND	8,49%	2022	600.250.000	673.750.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				2.192.016.663	2.481.216.663
				(578.400.000)	(578.400.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				1.613.616.663	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 sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**19. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1/10/2016	20.000.000.000	(1.406.319.324)	-	18.593.680.676
Lợi nhuận thuần trong kỳ – chưa soát xét	-	3.129.310.543	-	3.129.310.543
Số dư tại ngày 31/3/2017 – chưa soát xét	20.000.000.000	1.722.991.219	-	21.722.991.219
Số dư tại ngày 1/10/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	20.570.003.399	50.682.116	20.620.685.515
Số dư tại ngày 31/3/2018	130.000.000.000	38.353.909.559	748.121.806	169.102.031.365

**20. Vốn cổ phần**

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

	31/3/2018		1/10/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	13.000.000	130.000.000.000	13.000.000	130.000.000.000

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

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

**Cam kết thuê hoạt động**

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

	<b>31/3/2018</b>	<b>1/10/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	4.536.339.600	272.160.000
Trong vòng hai đến năm năm	15.753.791.219	181.440.000
Sau năm năm	20.465.881.920	-
	<hr/>	<hr/>
	40.756.012.739	453.600.000
	<hr/>	<hr/>

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

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

	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>31/3/2018</b>	<b>31/3/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
		<b>(chưa soát xét)</b>
Tổng doanh thu		
▪ Bán hàng	29.974.185.135	-
▪ Cung cấp dịch vụ	46.729.696.870	7.347.028.632
	<hr/>	<hr/>
	76.703.882.005	7.347.028.632
	<hr/>	<hr/>

**23. Giá vốn hàng bán**

	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>31/3/2018</b>	<b>31/3/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
		<b>(chưa soát xét)</b>
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hàng hóa đã bán	18.753.144.560	-
▪ Dịch vụ đã cung cấp	9.289.449.133	1.284.818.195
	<hr/>	<hr/>
	28.042.593.693	1.284.818.195
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**24. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
		(chưa soát xét)
Lãi tiền gửi	20.189.283	1.743.143

**25. Chi phí tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
		(chưa soát xét)
Chi phí lãi vay	298.129.851	54.515.548

**26. Chi phí bán hàng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
		(chưa soát xét)
Chi phí nhân viên	4.071.818	75.149.645
Chi phí nguyên vật liệu	18.659.545	3.520.000
Chi phí quảng cáo sản phẩm, dịch vụ	14.030.569.997	215.927.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.133.807.149	492.055.572
Chi phí khác	258.480.382	29.774.771
	15.445.588.891	816.427.121

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**27. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
	(chưa soát xét)	
Chi phí nhân viên	1.231.898.429	490.008.944
Chi phí nguyên vật liệu	181.424.426	4.937.691
Chi phí thiết bị văn phòng	17.738.414	-
Thuế và phí	5.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.025.664.051	19.339.727
Chi phí khác	1.700.176.929	915.272.722
	<b>7.161.902.249</b>	<b>1.429.559.084</b>

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
	(chưa soát xét)	
Chi phí mua hàng hóa để bán lại	18.753.144.560	-
Chi phí nhân viên	1.235.970.247	565.158.589
Chi phí khấu hao	487.015.803	245.117.119
Chi phí dịch vụ mua ngoài và nguyên vật liệu	19.190.041.197	511.395.299
Chi phí khác	10.983.913.026	2.209.133.393

**29. Thuế thu nhập**

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017
	VND	VND
	(chưa soát xét)	
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	5.155.171.089	752.690.365
Dự phòng thừa những kỳ trước	-	(118.549.081)
	<b>5.155.171.089</b>	<b>634.141.284</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018 VND	31/3/2017 VND (chưa soát xét)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.775.856.604	3.763.451.826
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.155.171.089	752.690.365
Dự phòng thừa những kỳ trước	-	(118.549.081)
	5.155.171.089	634.141.284

**(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 sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	31/3/2018	31/3/2017 (chưa soát xét)
Lợi nhuận thuần trong kỳ - VND	20.570.003.399	3.129.310.543
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông - VND	20.570.003.399	3.129.310.543
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ	13.000.000	2.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - VND	1.582	1.565

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 3 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**31. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31/3/2018</b>	<b>31/3/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Thành viên Ban Giám đốc và Hội đồng Thành viên</b>		
Thù lao	235.780.816	243.831.077

**32. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 1 tháng 10 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 được phát hành lại ngày 21 tháng 4 năm 2018. Các số liệu so sánh cho báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ từ ngày 1 tháng 10 năm 2016 đến ngày 31 tháng 3 năm 2017, báo cáo tài chính này chưa được soát xét.

Ngày 3 tháng 5 năm 2018

Người lập:



Phan Thị Cẩm Thanh  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Hào Hiệp  
Tổng Giám đốc