

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

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **79** /2018/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày **29**..tháng **12**..năm 2018

V/v: “Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2018 ”

**Kính gửi** : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Khoản 4, Điều 11 Chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2016 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real;
- Căn cứ Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Mã chứng khoán: FIR
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng, Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng
4. Điện thoại: 02363.616.767

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real xin giải trình về việc chênh lệch số liệu báo cáo tài chính sau kiểm toán như sau:

**1. Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán:**

**a. Báo cáo tài chính riêng**

Chỉ tiêu	Năm 2018 (Sau kiểm toán)	Năm 2018 (Trước kiểm toán)	Tăng (+) Giảm (-)
A	1	2	3=1-2
Các khoản phải thu ngắn hạn	304,387,117,593	457,635,933,344	(153,248,815,751)
Hàng tồn kho	270,331,813,660	13,755,986,432	256,575,827,228



Tài sản ngắn hạn khác	26,748,421,305	2,688,329,565	24,060,091,740
Tài sản cố định	30,112,287,571	38,936,803,371	(8,824,515,800)
Tài sản dở dang dài hạn	9,288,964,000		9,288,964,000
Tài sản dài hạn khác	3,458,467,061	3,446,467,061	12,000,000
Nợ ngắn hạn	433,543,707,610	304,202,007,822	129,341,699,788
Vốn chủ sở hữu	220,091,862,398	221,470,010,769	(1,378,148,371)

**Nguyên nhân:**

- Chênh lệch giảm các khoản phải thu ngắn hạn: 153,248,815,751 đồng do điều chỉnh giảm các khoản phải thu của khách hàng.
- Đồng thời trong kỳ chưa ghi nhận các hóa đơn về sau dẫn đến Trả trước cho người bán ngắn hạn giảm 114,833,224,193 đồng. Cũng nguyên nhân này, dẫn đến hàng tồn kho chênh lệch tăng: 256,575,827,228 đồng.
- Tài sản ngắn hạn khác chênh lệch tăng 24,060,091,740 đồng do Thuế GTGT được khấu trừ tăng 20.452.932.030 đồng và phân bổ thiếu khoản chi phí trả trước ngắn hạn 1.300.740.299 đồng.
- Tài sản cố định Chênh lệch giảm 8,824,515,800 đồng do điều chỉnh giảm ghi nhận giá trị xây dựng công trình An Spa còn lại và Điều chỉnh hủy chi phí khấu hao của công trình An Spa đã ghi nhận trong năm.
- Tài sản dở dang dài hạn chênh lệch tăng 9,288,964,000 đồng điều chỉnh giảm ghi nhận giá trị xây dựng công trình An Spa còn lại.
- Tài sản dài hạn khác chênh lệch tăng 12,000,000 đồng do ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- Nợ ngắn hạn chênh lệch tăng 129,341,699,788 đồng do Phải trả người bán ngắn hạn tăng và Phải trả ngắn hạn khác giảm được ghi nhận ở trên.
- Vốn chủ sở hữu chênh lệch giảm 1,378,148,371 đồng do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này giảm.

1001  
CƠ  
CỔ  
ĐỊ  
TR  
PH

**b. Báo cáo tài chính hợp nhất**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm 2018 (Sau kiểm toán)</i>	<i>Năm 2018 (Trước kiểm toán)</i>	<i>Tăng (+)  Giảm (-)</i>
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3=1-2</b>
Các khoản phải thu ngắn hạn	296,801,353,694	450,859,667,067	(154,058,313,373)
Hàng tồn kho	270,331,813,660	13,755,986,432	256,575,827,228
Tài sản ngắn hạn khác	28,785,621,294	4,406,971,172	24,378,650,122
Tài sản cố định	30,112,287,571	38,936,803,371	(8,824,515,800)
Tài sản dở dang dài hạn	9,288,964,000		9,288,964,000
Tài sản dài hạn khác	3,765,622,202	3,753,622,202	12,000,000
Nợ ngắn hạn	425,698,840,744	302,425,631,374	123,273,209,370
Vốn chủ sở hữu	225,439,993,356	226,894,546,149	(1,454,552,793)

**Nguyên nhân:**

- Chênh lệch giảm các khoản phải thu ngắn hạn: 154,058,313,373 đồng do điều chỉnh giảm các khoản phải thu của khách hàng.
- Đồng thời trong kỳ chưa ghi nhận các hóa đơn về sau dẫn đến Trả trước cho người bán ngắn hạn giảm 114,833,224,193 đồng. Cũng nguyên nhân này, dẫn đến hàng tồn kho chênh lệch tăng: 256,575,827,228 đồng.
- Tài sản ngắn hạn khác chênh lệch tăng 24,378,650,122 đồng do Thuế GTGT được khấu trừ tăng 20.452.932.030 đồng và phân bổ thiếu khoản chi phí trả trước ngắn hạn 1.300.740.299 đồng.
- Tài sản cố định Chênh lệch giảm 8,824,515,800 đồng do điều chỉnh giảm ghi nhận giá trị xây dựng công trình An Spa còn lại và Điều chỉnh hủy chi phí khấu hao của công trình An Spa đã ghi nhận trong năm.
- Tài sản dở dang dài hạn chênh lệch tăng 9,288,964,000 đồng điều chỉnh giảm ghi nhận giá trị xây dựng công trình An Spa còn lại.

NG  
PH  
C  
R  
5-E



- Tài sản dài hạn khác chênh lệch tăng 12,000,000 đồng do ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
- Nợ ngắn hạn chênh lệch tăng 123,273,209,370 đồng do Phải trả người bán ngắn hạn tăng và Phải trả ngắn hạn khác giảm từ việc giảm các khoản phải thu đặt cọc của khách hàng
- Vốn chủ sở hữu chênh lệch giảm 1,454,552,793 đồng do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này giảm.

## 2. Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### a. Báo cáo tài chính riêng

Chỉ tiêu	Năm 2018 (Sau kiểm toán)	Năm 2018 (Trước kiểm toán)	Tăng (+) Giảm (-)
A	1	2	3=1-2
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	167.077.068.189	158.704.440.923	8.372.627.266
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	167.077.068.189	158.704.440.923	8.372.627.266
Giá vốn hàng bán	89.002.980.697	81.215.736.617	7.787.244.080
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV	78.074.087.492	77.488.704.306	585.383.186
Doanh thu hoạt động tài chính	33.673.566	33.673.566	-
Chi phí tài chính	1.139.409.850	1.139.409.850	-
Chi phí bán hàng	21.192.551.340	21.160.951.552	31.599.818
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.545.512.330	19.512.015.831	(1.966.503.501)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.230.287.538	35.710.000.669	2.520.286.869
Thu nhập khác	60.350.000.000	68.372.627.273	(8.022.627.273)
Chi phí khác	2.380.274.573	6.326.852.434	(3.946.577.861)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.200.012.965	97.755.775.508	(1.555.762.543)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.427.099.516	19.592.713.688	(165.614.172)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(12.000.000)	-	(12.000.000)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	76.784.913.449	78.163.061.820	(1.378.148.371)

M T C B A

### Nguyên nhân chênh lệch báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sau kiểm toán tăng 8.372.627.266 đồng do điều chỉnh tăng doanh thu chuyển nhượng công trình Anspa và giảm 7 đồng doanh thu chuyển nhượng của dự án do ghi nhận thừa.
- Giá vốn hàng bán bị điều chỉnh tăng 7.787.244.080 đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí bán hàng tăng 31.599.818 đồng do điều chỉnh từ tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác sang.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 1.966.503.501 đồng do điều chỉnh các khoản ứng trước từ chi phí quản lý sang người bán trả trước tương ứng là 295.000.000 đồng, điều chỉnh ghi nhận bổ sung VAT không được khấu trừ vào chi phí do ghi nhận thiếu 265.585.598 đồng, điều chỉnh ghi nhận thêm trích trước chi phí là 75.000.000 đồng, điều chỉnh phân loại chi phí sang chi phí khác là 1.275.000.000 đồng, điều chỉnh lại chi phí do ghi nhận nhầm tài khoản 31.599.818 đồng.
- Thu nhập khác giảm 8.022.627.273 đồng do điều chỉnh ghi nhận sang tài khoản tương ứng với việc ghi nhận tăng doanh thu đề cập bên trên.
- Chi phí khác giảm 3.946.577.861 đồng do điều chỉnh ghi nhận sang tài khoản tương ứng với việc đề cập ở trên.

### **b. Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chỉ tiêu	Năm 2018 (Sau kiểm toán)	Năm 2018 (Trước kiểm toán)	Tăng (+) Giảm (-)
A	1	2	3=1-2
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	176.269.321.364	167.896.694.098	8.372.627.266
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	176.269.321.364	167.896.694.098	8.372.627.266
Giá vốn hàng bán	86.066.797.740	78.279.553.660	7.787.244.080
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV	90.202.523.624	89.617.140.438	585.383.186
Doanh thu hoạt động tài chính	44.064.308	44.064.308	-
Chi phí tài chính	1.139.409.850	1.139.409.850	-
Chi phí bán hàng	29.274.249.039	21.160.951.522	8.113.297.517
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.283.576.660	31.306.472.332	(10.022.895.672)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.549.352.383	36.054.371.042	2.494.981.341
Thu nhập khác	60.350.000.000	68.372.627.273	(8.022.627.273)

21-C  
K-V  
L  
NANG



Chi phí khác	2.475.832.392	6.352.210.253	(3.876.377.861)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.423.519.991	98.074.788.062	(1.651.268.071)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.476.872.485	19.661.587.763	(184.715.278)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(12.000.000)		(12.000.000)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	76.958.647.506	78.413.200.299	(1.454.552.793)

**Nguyên nhân chênh lệch báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ sau kiểm toán tăng 8.372.627.266 đồng do điều chỉnh tăng doanh thu chuyển nhượng công trình Anspa và giảm 7 đồng doanh thu chuyển nhượng của dự án do ghi nhận thừa.
- Giá vốn hàng bán bị điều chỉnh tăng 7.787.244.080 đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí bán hàng tăng 8.113.297.517 đồng do điều chỉnh từ tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác sang. Đồng thời, tại Công ty con, điều chỉnh chi phí quản lý doanh nghiệp sang chi phí bán hàng 8.081.697.699 đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 10.022.895.672 đồng do điều chỉnh các khoản ứng trước từ chi phí quản lý sang người bán trả trước tương ứng là 295.000.000 đồng, điều chỉnh ghi nhận bổ sung VAT không được khấu trừ vào chi phí do ghi nhận thiếu 265.585.598 đồng, điều chỉnh ghi nhận thêm trích trước chi phí là 75.000.000 đồng, điều chỉnh phân loại chi phí sang chi phí khác là 1.275.000.000 đồng, điều chỉnh lại chi phí do ghi nhận nhầm tài khoản 31.599.818 đồng, điều chỉnh tài khoản như đề cập ở trên.
- Thu nhập khác giảm 8.022.627.273 đồng do điều chỉnh ghi nhận sang tài khoản tương ứng với việc ghi nhận tăng doanh thu đề cập bên trên.
- Chi phí khác giảm 3.876.377.861 đồng do điều chỉnh ghi nhận sang tài khoản tương ứng với việc đề cập ở trên. Đồng thời, tại Công ty con, điều chỉnh tăng 70.200.000 đồng từ việc tất toán khoản thuê văn phòng.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Địa ốc First Real về chênh lệch số liệu báo cáo tài chính sau kiểm toán.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC



**NGUYỄN HÀO HIỆP**

T.C.P