

**FIRST REAL
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2019**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

NỘI DUNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Quá trình hình thành và phát triển
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy
Định hướng phát triển
Các rủi ro

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Hội đồng quản trị
Ban Điều hành
Ban Kiểm soát

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình các dự án của Công ty
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Bảo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty
Đánh giá tình hình chung của thị trường BĐS trong năm 2018
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban tổng giám đốc
Kế hoạch và định hướng của HĐQT

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của HĐQT
Hoạt động của ban kiểm soát
Lương và thù lao của HĐQT, ban điều hành và ban kiểm soát

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Thuyết minh Báo cáo tài chính

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý đối tác, Khách hàng,
Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Được thành lập từ ngày 16/11/2014, trải qua 5 năm hình thành và phát triển, First Real luôn nỗ lực không ngừng để tạo nên vị thế trên thị trường bất động sản.

GIỮ LỬA ĐAM MÊ

Từ những ngày đầu thành lập đến nay, First Real liên tục tăng trưởng, đẩy mạnh thị phần, phát triển thị trường và minh bạch quản trị thông qua việc niêm yết trên giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh – HOSE tháng 10 năm 2018.

Theo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2019 (niên độ tài chính từ 1/10/2018 đến 30/09/2019), công ty đã đạt được mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 328 tỷ đồng và 93 tỷ đồng, tăng lần lượt 86% và 21% so với kết quả đạt được năm 2018. Cùng trong năm 2019, First Real đã bàn giao thành công 236 sản phẩm đất nền.

Thành công vượt trội của First Real trong những năm qua đã được các tổ chức ghi nhận và tôn vinh qua các giải thưởng như: Top 200 thương hiệu tiêu biểu - Sao Vàng Đất Việt do Trung Ương Đoàn, Trung Ương Hội Liên Hiệp Thanh Niên Việt Nam và Trung Ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức; Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018 được Tập đoàn truyền thông PropertyGuru trao tặng, cùng nhiều giải thưởng danh giá khác.

Có thể nói, những thành quả của First Real được tạo nên từ đam mê, niềm tin, nhiệt huyết, sự chung sức đồng lòng của toàn thể ban lãnh đạo và CBNV. First Real đang trở thành thương hiệu uy tín, đối tác tin cậy, đáp ứng tốt mọi nhu cầu của khách



hàng, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tiếp tục đóng góp nhiều hơn nữa lợi ích cho cộng đồng – xã hội.

KHỞI TẠO VỊ THẾ

Tiếp nối quá trình phát triển trong những năm qua, bước sang năm 2020, First Real sẽ tiếp tục khẳng định vị thế và tầm vóc của mình trên thị trường bất động sản.

First Real sẽ tập trung thực hiện các dự án chất lượng, kiến tạo nên những không gian sống văn minh, đẳng cấp tại nhiều tỉnh thành: Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình, Huế, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum...

Tầm nhìn 5 năm 2020 – 2025, Hội đồng quản trị định hướng các mục tiêu: nâng vốn điều lệ đạt trên 3.000 tỷ đồng; tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận bền vững; vốn hóa đạt 18.000 tỷ đồng và nằm trong Top 10 thương hiệu BĐS lớn nhất Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Cùng với việc đẩy mạnh phát triển kinh doanh, First Real luôn xem nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi. Chúng tôi chú trọng đến việc nâng cao đời sống của CBNV, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiện đại. Bên cạnh đó, công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, các hoạt động đội nhóm cho CBNV.

Cùng với đó, First Real luôn chú trọng đến trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình từ thiện ý nghĩa, trao niềm tin đến những gia đình có hoàn cảnh khó khăn như: “Sưởi ấm trái tim em”; Hỗ trợ mổ mắt cho trẻ em nghèo; Cấp phát thuốc miễn phí cho gia đình khó khăn; Trao học bổng cho học sinh nghèo vượt khó... Trong những năm tiếp theo đây, First Real sẽ dành nhiều tâm huyết hơn nữa, đẩy mạnh hơn nữa các hoạt động xã hội, thành lập các quỹ vì cộng đồng, đóng góp cho sự phát triển bền vững nhiều hơn nữa ở các tỉnh thành trên toàn quốc.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý vị cổ đông, cảm ơn sự đồng hành, hợp tác tích cực của khách hàng, đối tác. Đặc biệt, tôi muốn dành lời cảm ơn chân thành tới toàn thể CBNV, những người đã cùng tôi đồng lòng chung sức khẳng định vị thế First Real.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN HÀO HIỆP

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

– Tên giao dịch:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

– Tên viết tắt: FIRSTREAL. JSC

– Mã chứng khoán: FIR

– Giấy chứng nhận ĐKDN:

Số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, thay đổi lần thứ 5 ngày 19/11/2018

– Vốn điều lệ đăng ký:

130.000.000.000 (Một trăm ba mươi tỷ) đồng

– Vốn thực thực góp:

130.000.000.000 (Một trăm ba mươi tỷ) đồng

– Địa chỉ:

Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

– Số điện thoại: (0236) 3 616 767

– Email: hotro@fir.vn

– Website: www.fir.vn

– Logo Công ty:



2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2014

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (tiền thân là Công ty CP Dịch vụ Địa ốc First Real) được thành lập theo giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014. Công ty ra đời và hoạt động trong thị trường bất động sản đầy triển vọng tại miền Trung nói riêng và Việt Nam nói chung. Thời điểm thành lập, Công ty hoạt động với số vốn Điều lệ là 02 tỷ đồng và hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực Môi giới bất động sản.

Năm 2016:

• Trải qua 02 năm hình thành và phát triển, Công ty đã hợp tác với các chủ đầu tư lớn như Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt, CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung, Công ty TNHH MTV 5A Property... để môi giới các dự án lớn Dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, Dự án khu đô thị An Cư,...với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm 2016 là 270 sản phẩm thuộc các dự án.

• Công ty thực hiện tăng vốn lên 20 tỷ đồng để hợp tác đầu tư, góp vốn vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm Chủ Đầu tư.

Năm 2017:

• Tháng 01 năm 2017, với sự phát triển nhanh chóng của thị trường Bất động sản Đà Nẵng – Quảng Nam, nắm bắt được cơ hội kinh doanh, Công ty đã góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% nhằm chuyên nghiệp hóa và chuyên biệt việc phân phối các dự án bất động sản tại địa

bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.

• Mở rộng hoạt động kinh doanh từ môi giới, phân phối bất động sản đơn thuần sang phát triển thêm hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017, Công ty đã phối hợp với nhiều chủ đầu tư dự án lớn như Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501, Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt để mở bán thành công các sản phẩm đất nền Công ty đầu tư từ trước tại các dự án như Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung, Dự án Khu đô thị An Phú Quý và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City).

• Công ty tiếp tục tăng vốn lên 130 tỷ đồng để hợp tác đầu tư, góp vốn triển khai tiếp vào các Dự án: Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) với Công ty TNHH Hoàng Tiên và Dự án Khu Dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501.

• Công ty đã hợp tác và ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu đô thị River View (gồm: Khu đô thị Đại Dương Xanh, Khu đô thị An Bình Riverside và Khu đô thị Coco Riverside) do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư.

• Công ty được trao tặng giải thưởng Thương hiệu xuất sắc năm 2017 do Hội sở hữu trí tuệ Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp cùng Hiệp hội các nhà đánh giá chất lượng AQA International của Mỹ.

• Công ty được vinh danh “Top 10 Thương hiệu sản phẩm nổi tiếng chất lượng quốc gia” do Hiệp hội Doanh nghiệp Vừa và Nhỏ Việt Nam trao tặng, vinh danh trong năm 2017.

Năm 2018:

• Tiếp tục duy trì, phát triển tập trung vào hai hoạt động kinh doanh cốt lõi là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.

• Công ty đã mở bán thành công các sản phẩm đất nền Công ty đầu tư từ trước tại Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung. Đồng thời, Công ty đã tiến hành triển khai ký thành công nhiều hợp đồng hợp tác kinh doanh mới chủ đầu tư lớn như hợp đồng với Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh tại Dự án Bảo Ninh Sunrise,...

• Ngày 04/06/2018, Công ty CP Địa ốc First Real chính thức trở thành Công ty đại chúng.

• Ngày 04 tháng 10 năm 2018, Công ty được Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) chính thức chấp thuận việc niêm yết cổ phiếu với mã chứng khoán là FIR.

• Ngày 18/10/2018, 13.000.000 cổ phiếu của Công ty CP Địa ốc First Real đã chính thức được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Năm 2019:

• Tháng 03 năm 2019, Công ty lần đầu tiên tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên với tư cách công ty niêm yết

• Tháng 08 năm 2019, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VNĐ tương đương 99,5% vốn điều lệ.

TẦM NHÌN

“Nằm trong Top 10 thương hiệu bất động sản lớn nhất
sàn chứng khoán TP. Hồ Chí Minh – HOSE”

SỨ MỆNH

Kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao,
vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh,
vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn.

Tập trung tới đối tượng khách hàng từ 25-45 tuổi có nhu cầu chọn chỗ ở
đầu tiên của cuộc đời theo tiêu chuẩn quốc tế, cộng đồng cư dân
văn minh với đẳng cấp sống khác biệt tại Đà Nẵng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

THÁI ĐỘ TỪ TÂM - NÂNG TẦM DỊCH VỤ
SỐNG ĐẠO ĐỨC - LÀM ĐÚNG LUẬT
TỐC ĐỘ QUYẾT ĐỊNH SỐNG CÒN
LÀM NHỮNG ĐIỀU BẠN MUỐN NGƯỜI KHÁC LÀM CHO MÌNH

TRIẾT LÝ KINH DOANH

Luôn có lý do để bạn tồn tại trong thế giới này,
làm cho cuộc sống trở nên tốt đẹp hơn và con người yêu thương nhau nhiều hơn.



NHỮNG GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC



TOP 10 NHÀ ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC VIỆT NAM NĂM 2018

Là giải thưởng uy tín, nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong các hoạt động đầu tư, phát triển thương hiệu được đánh giá cao về chất lượng cũng như uy tín và có những đóng góp to lớn cho thị trường Bất động sản Việt Nam trong thời kỳ công nghiệp hóa – hiện đại hóa và hội nhập. Giải thưởng “Nhà đầu tư – phát triển bất động sản xuất sắc tại Việt Nam năm 2018” lại lần nữa khẳng định vị thế và uy tín của First Real trên thị trường bất động sản Việt Nam, tạo động lực để First Real không ngừng nỗ lực sáng tạo, cho ra đời nhiều sản phẩm có chất lượng và cố gắng đạt mục tiêu dài hơi sẽ trở thành công ty có vốn hóa tỷ USD trong 5 năm tới.

DOT PROPERTY VIETNAM AWARDS 2018

First Real – Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018. Công ty Cổ phần Địa ốc First Real vinh dự nhận giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2018 ở hạng mục Best Developer Da Nang 2018 – Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018. Giải thưởng là minh chứng cho những thành tựu nổi bật và nỗ lực không ngừng của First Real trong những năm qua nhằm mang đến cho thị trường các sản phẩm với chất lượng tốt nhất. Dot Property Vietnam Awards 2018 được tổ chức bởi Tập đoàn truyền thông PropertyGuru. Giải thưởng là một thước đo đáng tin cậy, nơi tìm kiếm và vinh danh những nhà đầu tư uy tín, những dự án bất động sản chất lượng và các thiết kế thông minh dành cho nhà ở, khu thương mại hay resort, đóng góp một phần quan trọng trong việc nâng tầm tiêu chuẩn bất động sản châu Á.



TOP 20 SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU VIỆT NAM

Năm 2018 tại Đà Nẵng. Sự kiện do Hội môi giới Bất động sản trực thuộc Hiệp hội bất động sản Việt Nam tổ chức. Đây là chương trình bình chọn, ghi nhận và tôn vinh các sàn giao dịch và nhà môi giới bất động sản đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, có đóng góp thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.



TOP 200 THƯƠNG HIỆU TIÊU BIỂU - SAO VÀNG ĐẤT VIỆT

Năm 2018, trải qua ba vòng kiểm tra, xét duyệt nghiêm ngặt, First Real đã chính thức được vinh danh trong Top 200 thương hiệu tiêu biểu của giải thưởng. Việc được vinh danh trong giải thưởng này chính là niềm tự hào của toàn thể CBNV First Real, đồng thời khẳng định được uy tín, thương hiệu đối với quý khách hàng, đối tác. Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt tôn vinh doanh nghiệp và thương hiệu Việt Nam trong hội nhập kinh tế quốc tế, được Thủ tướng Chính phủ giao cho Trung Ương Đoàn, Trung Ương Hội Liên Hiệp Thanh Niên Việt Nam và Trung Ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam triển khai từ năm 2003.





VINH DANH 20 KHÔNG GIAN SỐNG CHUẨN MỰC NHẤT VIỆT NAM

Cuộc bình chọn “Không gian sống chuẩn mực” do Báo Đầu tư tổ chức với các tiêu chí: ngôn ngữ thiết kế, hệ thống tiện ích, thân thiện với môi trường, mối quan hệ với cư dân - khách hàng, chuẩn mực pháp lý và truyền thông minh bạch. Các chủ đầu tư được vinh danh đều là những tên tuổi đã hoặc đang trên đường trở thành những nhà tạo lập thị trường trên phân khúc của mình. First Real tự hào là doanh nghiệp tạo ra các dự án thực sự đẳng cấp, hấp dẫn người có nhu cầu nhà ở và công chúng đầu tư đồng thời kiến tạo được những không gian sống văn minh, bền vững cho cư dân, phát triển hài hòa với cộng đồng.



THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM NỔI TIẾNG CHẤT LƯỢNG QUỐC GIA

Một giải thưởng uy tín được tổ chức thường niên nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong các hoạt động kinh doanh, phát triển thương hiệu bền vững, được người tiêu dùng đánh giá cao về chất lượng cũng như uy tín và góp phần nâng tầm thương hiệu Việt trong công cuộc hội nhập quốc tế. Giải thưởng “Thương hiệu sản phẩm nổi tiếng chất lượng Quốc Gia” lần này là minh chứng cho nỗ lực không ngừng của First Real trong việc kiến tạo giá trị cho khách hàng, thị trường và xã hội.



3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh:

Với việc các sản phẩm bất động sản của Công ty tập trung ở thị trường Miền Trung (Quảng Bình, Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Yên, Phan Thiết,...) cùng với việc tập khách hàng của Công ty chủ yếu sinh sống và làm việc tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, First Real xác định sẽ phát triển tập trung hoạt động kinh doanh bất động sản tại các thị trường: Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình, Phú Yên. Mục tiêu trở thành Công ty Bất động sản hàng đầu Miền Trung.

Hệ thống các văn phòng đại diện của Công ty:

Ngành nghề kinh doanh:

Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong 2 lĩnh vực:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Ngoài ra, còn có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng kí như:
 - 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 đầu
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
 - 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 vải, hàng may sẵn, giày dép
 - 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 (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
 - Hoàn thiện công trình xây dựng



CÁC DỰ ÁN CÔNG TY TIẾN HÀNH MÔI GIỚI VÀ PHÂN PHỐI



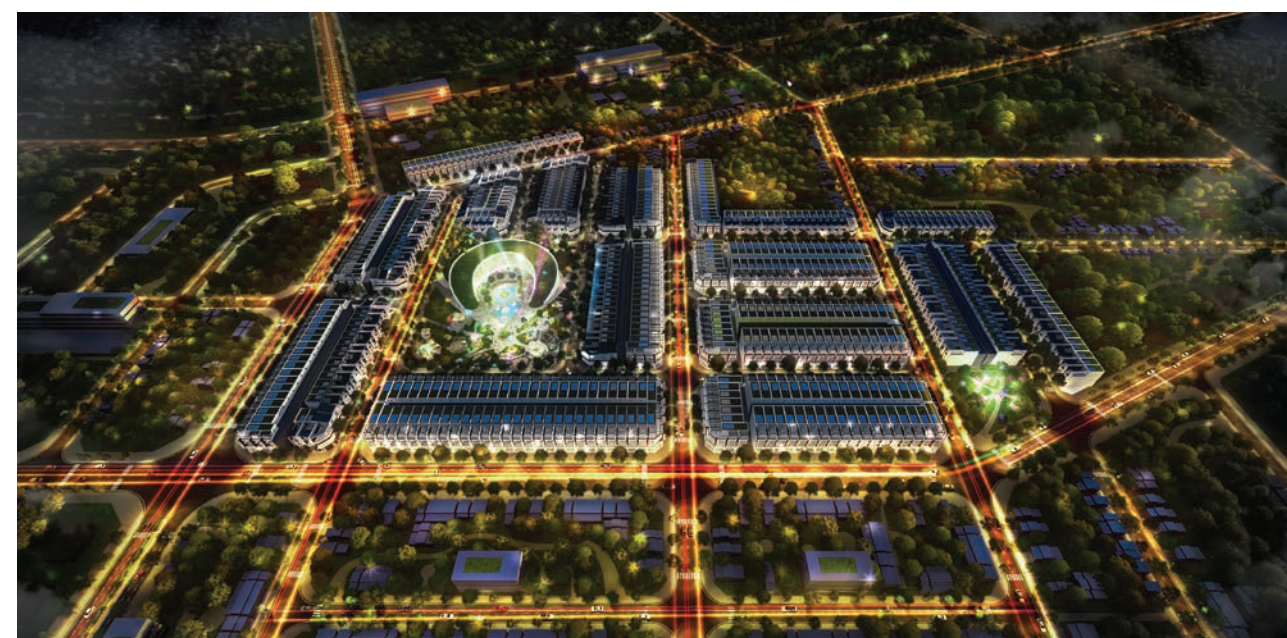
Tên dự án: Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long City)
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Gaia
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Khu đô thị River View
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng
Chủ đầu tư: CTCP Thương Mại Dịch Vụ khách sạn Bạch Đằng
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Dự án Khu đô thị Gaia City
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Gaia
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Bất Động Sản Protech



Tên dự án: Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ
 Chủ đầu tư: Tổng Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 5
 Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Dự án Khu đô thị An Phú Quý
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt
 Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Dự án Khu đô thị An Cư
 Chủ đầu tư: Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt
 Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



Tên dự án: Dự án Khu đô thị Hòa Quý City
 Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung
 Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real



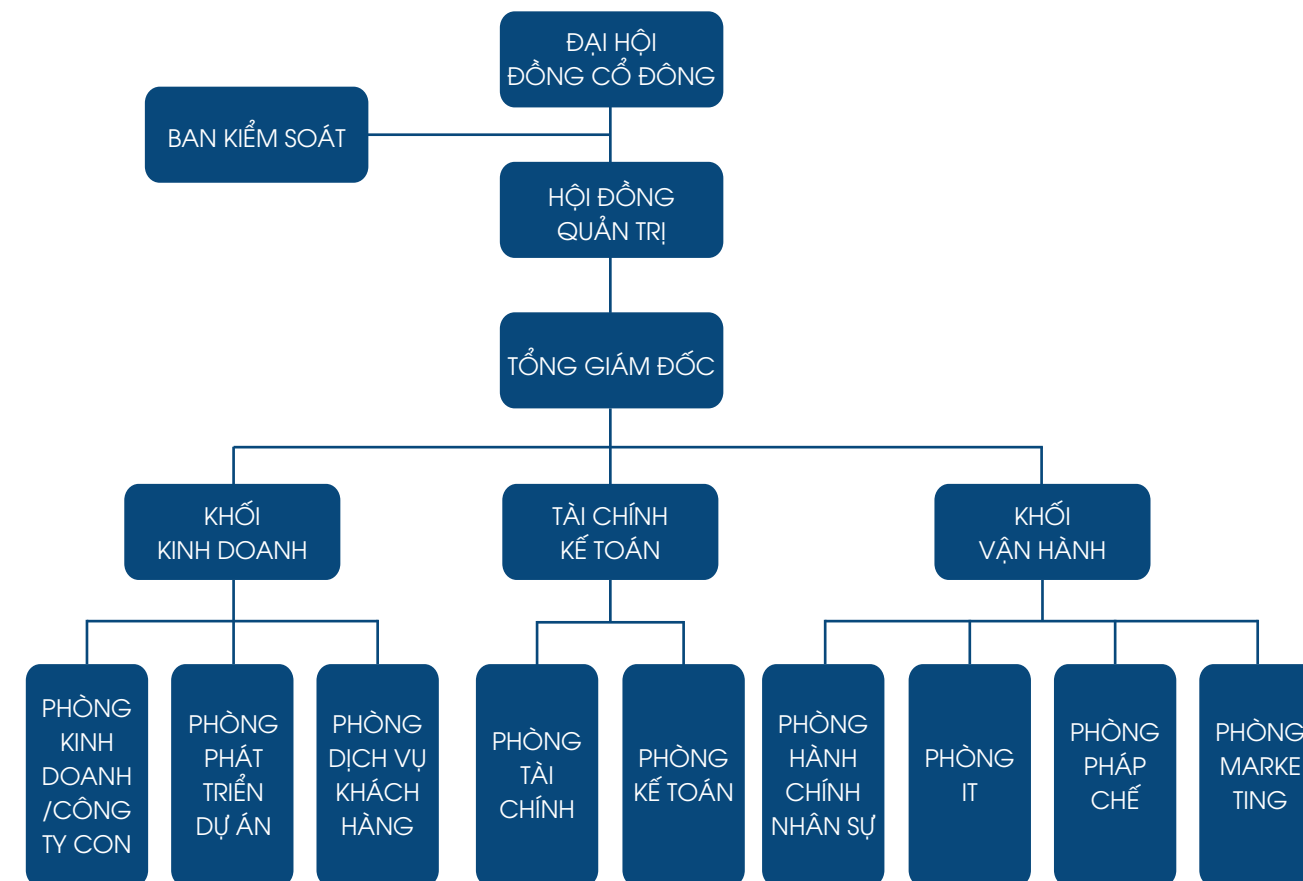
Tên dự án: Dự án FPT City Đà Nẵng
Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV 5A Property
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

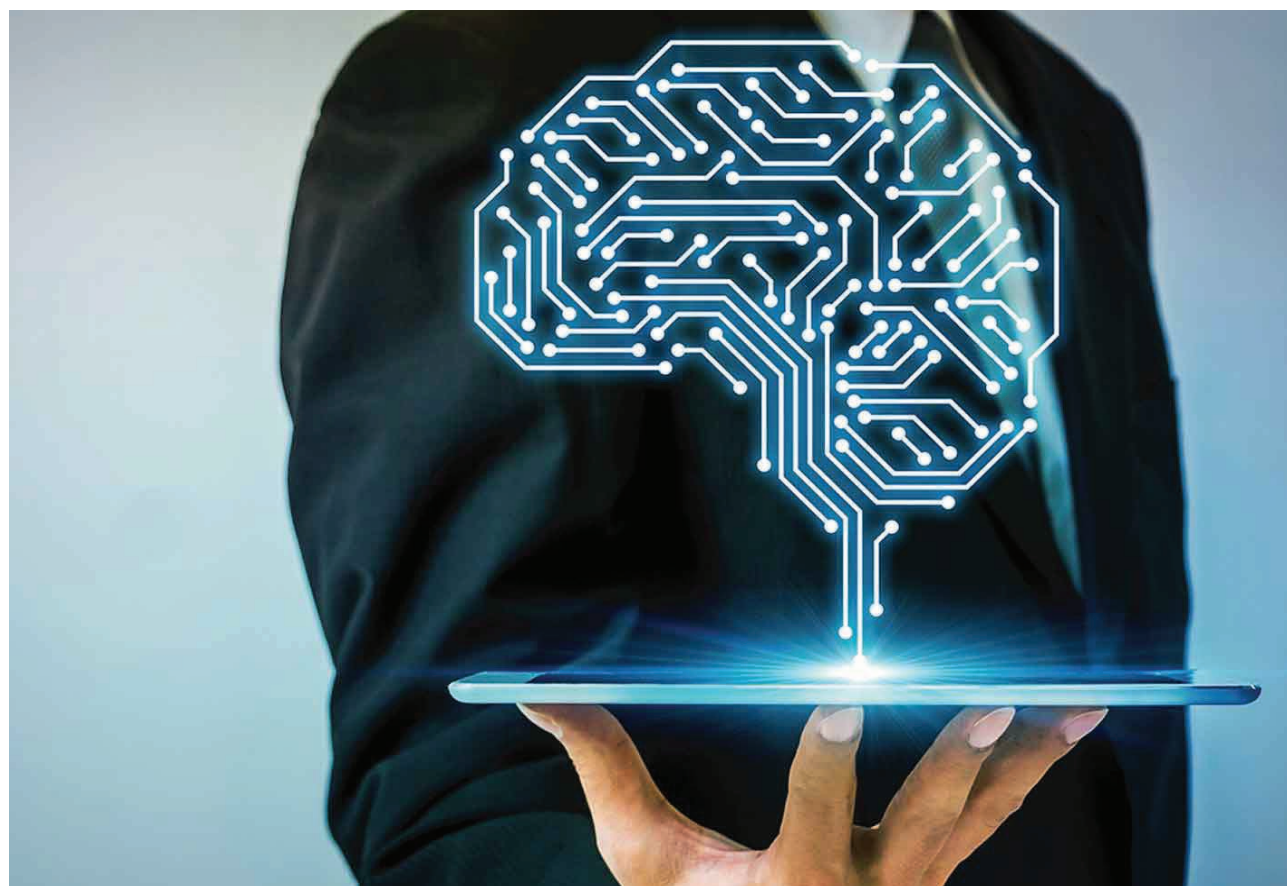


Tên dự án: Dự án Căn hộ Alphanam Luxury Apartment 5* Sheraton Đà Nẵng
Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa Ốc Alpha Nam
Đơn vị phân phối: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY

4.1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty:





Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, ĐHĐCĐ sẽ quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển Công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, dài hạn của Công ty; thông qua phương án sử dụng tài sản, phương án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh và hoàn thiện công nghệ. ĐHĐCĐ cũng là cơ quan bầu, bãi miễn thành viên HĐQT và Ban kiểm soát.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với Pháp luật Việt Nam, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có thẩm quyền quyết định chiến lược phát triển của Công ty. HĐQT có trách nhiệm giám sát Giám đốc và những người quản lý khác. Hội đồng quản trị họp ít nhất một quý một lần. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát Công ty hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc kinh doanh trực tiếp quản lý và điều hành các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Khối Kinh doanh

Khối kinh doanh là Bộ phận quan trọng nhất của Công ty. Khối kinh doanh bao gồm các Phòng ban như: Phòng phát triển Dự án; Phòng Dịch vụ Khách hàng; Phòng Kinh doanh/Công ty con.

Phòng phát triển Dự án

Là Phòng chịu trách nhiệm chính trong việc tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt Dự án theo đúng trình tự của pháp luật nhằm gia tăng quỹ đất phát triển cho Công ty. Phòng cũng chịu trách nhiệm làm việc, phối hợp với các Chủ đầu tư/đơn vị khác để mua bán lại các Dự án Bất động sản phù hợp với tiêu chí của First Real.

Phòng kinh doanh/Công ty con

Đây là Phòng ban chịu trách nhiệm

chính trong việc phân phối các sản phẩm của Công ty đến các nhà đầu tư và Khách hàng của Công ty. Phòng Kinh doanh được tổ chức theo từng lĩnh vực bán bất động sản (đất nền hay căn hộ). Phòng Kinh doanh cũng là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự của các Phòng kinh doanh đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm bất động sản.

Phòng Dịch vụ Khách hàng

Phòng dịch vụ Khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của Khách hàng và làm việc với các Phòng/Ban trong Công ty để phản hồi ý kiến của Khách hàng. Đội ngũ nhân sự của Phòng Dịch vụ Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí: "Khách hàng là số một". Phòng dịch vụ Khách hàng cũng là đầu mối giúp Công ty hiểu rõ nhu cầu Khách hàng để có thể phát triển sản phẩm phù hợp trước khi chào bán ra thị trường.

Khối Tài chính – Kế toán

Khối Tài chính - Kế toán có các chức năng và nhiệm vụ như sau: Khối Tài chính – Kế toán là Bộ phận tham mưu giúp HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công việc thực hiện chức năng quản lý kế toán tài chính, hạch toán kế toán, kiểm soát hoạt động tài chính- kế toán tại Công ty; Quản lý, sử dụng và kiểm soát các nguồn vốn của Công ty đúng mục đích và phù hợp quy định của pháp luật; quan hệ và làm việc với ngân hàng và các tổ chức tài chính ... trong hoạt động vay vốn, huy động vốn của Công ty; Ghi chép, hạch toán và quản lý, lưu trữ đầy đủ các chứng từ nghiệp vụ trong quá trình kinh doanh của Công ty, phù hợp với quy định của Nhà nước và Quy chế của Công ty; lập báo cáo quyết toán hàng năm, định kỳ; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, việc thu, nộp thanh toán, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn; Phát hiện và ngăn ngừa kịp thời những hiện tượng lãng phí, vi phạm chế độ, quy định của Công ty và quy định pháp luật có liên quan.

Khối Vận hành

Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính Nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing . Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh, Khối tài chính kế toán thực hiện, triển khai các công việc hiệu quả.

I THÔNG TIN CHUNG

Phòng Hành chính – Nhân sự

Chịu trách nhiệm tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Công ty. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự (hệ thống thang bảng lương, chức danh và lộ trình thăng tiến), đưa ra các chính sách đãi ngộ nhân viên nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên có sự gắn kết lâu dài với Công ty, xây dựng và bình ổn môi trường làm việc, tạo dựng văn hóa trong Công ty, tạo nên nét khác biệt, tính cạnh tranh và thử thách. Ngoài ra, Phòng còn có chức năng quản lý tài sản, hỗ trợ các phòng ban khác trong các công tác hành chính, văn thư.

Phòng IT

Chịu trách nhiệm tham mưu và tổ chức, triển khai thực hiện quản lý toàn bộ hệ thống công nghệ thông tin (CNTT) của Công ty; bao gồm: Quản lý hệ thống mạng, hệ thống ứng dụng CNTT phục vụ hoạt động của các phòng ban trong Công ty. Xây dựng định hướng, chiến lược và phát triển CNTT để ứng dụng cho toàn bộ hoạt động của Công ty trong từng giai đoạn phát triển.

Phòng Marketing

Xác lập chiến lược marketing và marketing hỗn hợp, lập kế hoạch marketing và chương trình hoạt động marketing của doanh nghiệp; Thu thập thông tin thị trường để xác định nhu cầu thị trường, thị trường mục tiêu, thị trường mới. Xác định phạm vi thị trường cho những sản phẩm hiện tại và dự báo nhu cầu của sản phẩm mới, hướng tiêu thụ sản phẩm, bán hàng, nghiên cứu xu hướng phát triển của khối lượng và cơ cấu nhu cầu, xác định những đặc thù của các khu vực và các đoạn của thị trường; Nghiên cứu các biện pháp hỗ trợ marketing: xây dựng chương trình tuyên truyền quảng cáo sản phẩm, xúc tiến bán hàng,... Tuyên truyền quảng cáo về sản phẩm hàng hoá và về doanh nghiệp, đánh giá tác dụng của quảng cáo, lựa chọn các phương tiện của quảng cáo, tổ chức sự kiện, hội nghị khách hàng,...; thiết lập và duy trì mối quan hệ với giới truyền thông, các đơn vị báo chí,...; tìm kiếm, tham gia các giải thưởng uy tín cho Công ty; xử lý khủng hoảng truyền thông liên quan đến hoạt động của Công ty; xây dựng kế hoạch nhận diện thương hiệu cho Công ty, các kế hoạch cộng đồng.

Phòng Pháp chế

Phòng Pháp chế có chức năng đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty, kiểm soát và ngăn ngừa các rủi ro pháp lý trong hoạt động của Công ty; tham mưu cho HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty về công tác quản trị nội bộ cũng như chịu trách nhiệm trong việc ban hành các văn bản nội bộ của Công ty.



4.3. Công ty mẹ của Tổ chức niêm yết: Không có

4.4. Các Công ty con, Công ty liên kết:

4.4.1. Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech

- Địa chỉ: Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, P. Khuê Mỹ, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0401810040 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/01/2017
- Vốn Điều lệ: 2 tỷ đồng
- Vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real: 1,8 tỷ đồng, tương ứng 90% Vốn Điều lệ
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Điện thoại: (84-0236) 3616676

• Văn phòng Hồ Chí Minh

- Địa chỉ: SH05-Landmark 4, Vinhomes Central Park, Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

• Văn phòng Quảng Bình

- Địa chỉ: Số 54, Nguyễn Hữu Cảnh, P. Hải Đình, TP. Đồng Hới, Quảng Bình

4.4.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo

- Địa chỉ: Số 320 đường 2 tháng 9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0401995440 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2019
- Vốn Điều lệ: 200 tỷ đồng
- Vốn góp của Công ty CP Địa ốc First Real: tháng 08 năm 2019, Công ty đã cam kết góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ đồng tương đương 99,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30/9/2019, công ty đã thực góp vào Primo số tiền là 55,8 tỷ đồng (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Primo tại ngày 30/9/2019).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Điện thoại: 02363.616.767

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Là một công ty hoạt động chuyên về lĩnh vực phát triển Bất động sản tại thị trường Đà Nẵng, miền trung nói riêng và Việt Nam nói chung, với sứ mệnh hiện thực hóa giấc mơ an cư của người Việt bằng việc cung cấp các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, thỏa mãn tiêu chí khắt khe: vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, giá cả hợp lý và giá trị gia tăng theo thời gian. First Real định hướng trong tương lai, trở thành một chủ đầu tư bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

Mục tiêu chủ yếu:

- Phát triển First Real trở thành một chủ đầu tư dự án bất động sản với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý.
- Phát triển Protech trở thành một nhà môi giới, phân phối, tư vấn, đầu tư và kinh doanh bất động sản uy tín, chuyên nghiệp không chỉ riêng ở khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam mà còn phát triển ra rộng khắp toàn quốc.
- Phát triển Primo: Trở thành một chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn. Tập trung tới đối tượng khách hàng từ 25-45 tuổi có nhu cầu chọn chỗ ở đầu tiên của

cuộc đời theo tiêu chuẩn quốc tế, trong một công cộng đồng cư dân văn minh với đẳng cấp sống khác biệt tại Đà Nẵng.

- Tạo dựng chỗ đứng ngày càng vững chắc với các nhà đầu tư có định hướng đầu tư vào sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng và thị trường Miền Trung, đặc biệt là với loại hình đất nền.

- Ngày càng khẳng định được năng lực phân phối, môi giới của mình với các chủ đầu tư dự án và chất lượng dịch vụ của mình với các đối tác, khách hàng.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tìm kiếm quỹ đất với vị trí đắc địa, pháp lý minh bạch... để đầu tư, và phát triển các dự án bất động sản tại khu vực miền Trung.
- Phối hợp với các đơn vị tư vấn, thiết kế, xây dựng... có uy tín và thương hiệu để phát triển các dự án bất động sản đẳng cấp.
- Mở rộng thêm nhiều kênh phân phối truyền thống, đẩy mạnh phát triển hệ thống phân phối trên toàn cả nước cùng đội ngũ nhân viên môi giới chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực mua giới, kinh doanh bất động sản.
- Lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới, tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song đó là tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.
- Trong quá trình phát triển và hội nhập luôn liên tục cải tiến hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy để đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty.
- Xây dựng một bộ máy quản trị có trình độ chuyên môn cao, nhiệt huyết và am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty.



6. CÁC RỦI RO KINH TẾ

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2018-2019 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại và tiềm ẩn yếu tố khó lường. Thương mại toàn cầu tăng chậm hơn dự báo do những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung ngày càng diễn biến phức tạp. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực trong năm 2018 thì các rủi ro kinh tế như lãi suất, lạm phát, tỷ giá hối đoái cũng tác động đến nền kinh tế quốc gia nói chung và kết quả kinh doanh của First Real nói riêng.

Kể từ sau sự kiện APEC 2017 diễn ra tại Đà Nẵng đã khiến cho dòng vốn đầu tư hơn 35.000 tỷ chảy vào cơ sở hạ tầng, du lịch, giải trí, công nghệ tạo thành một đòn bẩy cực lớn khiến thị trường bất động sản tại Đà Nẵng bùng nổ. Đây là cơ hội để Đà Nẵng khai thác tối đa thế mạnh về du lịch trong thời gian tới khi đã thu hút sự chú ý của các Tập đoàn lớn, mở ra cơ hội đầu tư mới cho vùng đất này và từ đó sẽ kéo theo sự gia tăng về giá trị bất động sản nơi đây. Tuy nhiên, kể từ đầu năm 2019 tới nay, do nhiều yếu tố khách quan, thị trường Bất động sản tại Đà Nẵng và Quảng Nam đã không còn sôi động như trước.

Ban lãnh đạo First Real sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

Rủi ro pháp luật

Hoạt động của First Real chịu sự ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng, Luật đấu thầu, Luật nhà ở và các Nghị định thông tư có liên quan khác. Tuy nhiên, hiện nay, Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, bất kỳ sự thay đổi nào về các quy định liên quan và quy định đặc thù của ngành đều tác động trực tiếp đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty. Dự thảo Luật chứng khoán đã được trình lấy kiến và dự kiến sẽ có hiệu lực vào cuối năm 2019, do đó các bộ luật liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng, đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao

cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh.

Rủi ro lãi suất

Nhằm góp phần đạt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận, Công ty sử dụng công cụ đòn bẩy tài chính bằng hình thức vay vốn ngân hàng. Sự biến động của lãi suất cho vay và chính sách tín dụng bất động sản sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí hoạt động của Công ty. Tính đến thời điểm 30/09/2019, tổng giá trị các khoản vay ngân hàng của Công ty cổ phần Địa ốc First Real (theo báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2019) là 1.552 triệu đồng, tương đương với 1,18% nợ phải trả và 0,34% tổng nguồn vốn. Các khoản vay trên chiếm tỉ trọng rất nhỏ trong cơ cấu tổng nợ phải trả của Công ty. Do vậy, sự biến động của lãi suất gần như không có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự biến động của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại thành phố Đà Nẵng nói riêng có nhiều chuyển biến. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh có thể kể đến như Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh, Công ty cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam, ... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty cổ phần Địa ốc First Real.

Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là có hệ thống môi giới, nhân viên tư vấn am hiểu, bám sát tình hình thị trường bất động sản Đà Nẵng. Thêm vào đó, để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, Công ty đã tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối bất động sản. Theo đó, sở hữu Công ty CP Bất động sản Protech - một đơn vị môi giới có tiếng tại thị trường Đà Nẵng- Quảng Nam. First Real định hướng đưa Protech trở thành sàn liên kết của các đơn vị môi giới lớn hay các đơn vị phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, chịu trách nhiệm tìm kiếm những nhà đầu tư tiềm năng cho các dự án mà Công ty sẽ triển khai.

Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án

Đầu tư vào thị trường bất động sản đòi hỏi một lượng vốn trung và dài hạn dồi dào cũng như một kế hoạch tài chính ổn định. Trong khi ở các nước phát triển, cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản khá đa dạng từ các định chế tài chính, quỹ tín thác, quỹ tiết kiệm, quỹ hưu trí, hay dòng vốn từ đầu tư nước ngoài... thì thị trường bất động sản Việt Nam lại phụ thuộc chủ yếu vào nguồn tín dụng của các ngân hàng thương mại. Theo thống kê của Hội môi giới bất động sản Việt Nam, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chỉ có vốn chủ sở hữu từ 15% đến 20% trên tổng mức đầu tư dự án trong khi có đến 70% đến 80% là vốn vay ngân hàng. Thêm vào đó, 65% tài sản đảm bảo dùng để vay vốn cũng là các dự án bất động sản được thế chấp. Do phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại nên các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án phải đối mặt với thách thức lớn từ việc trả nợ vay, lãi vay, thiếu vốn giải ngân để hoàn thiện, cất nóc công trình. Sự lệch lạc trong cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản đã tạo ra nhiều rủi ro cho thị trường như: nhu cầu vốn từ các dự án bất động sản thiên về trung và dài hạn trong khi nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại chỉ cung ứng được phần lớn là vốn vay ngắn hạn do chủ yếu huy động từ tiền gửi tiết kiệm của người dân. Hậu quả của việc thiếu hụt vốn dẫn tới rủi ro tài chính lớn đối với các doanh nghiệp phát triển các dự án bất động sản trong ngành.

Công ty cổ phần Địa ốc First Real kể từ đầu năm 2019 đã hướng tới trở thành một Chủ đầu tư dự án Bất động sản. Vì vậy, việc thiếu hụt nguồn cung Dự án đã không còn ảnh hưởng quá lớn tới tình hình hoạt động và kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn chú trọng tập trung vào việc đi phát triển quỹ đất sạch để đầu tư, xây dựng các Dự án và có thể đảm bảo đủ nguồn cung để phân phối ra thị trường trong những năm tiếp theo.

Rủi ro về môi trường

Bên cạnh Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định thông tư có liên quan khác, First Real còn chịu sự chi phối của Luật Bảo vệ Môi trường. Điều này đòi hỏi Công ty cần phải đảm bảo những tiêu chuẩn theo Luật này khi thực hiện các hoạt động xây dựng, sử dụng và tái chế. Bên cạnh đó, nhằm thực hiện tăng trưởng phát triển đi đôi với bảo vệ môi trường, lợi ích xã hội và đảm bảo thực hiện ý nghĩa mà First Real muốn mang đến cho khách hàng là một môi trường sống thoải mái và đầy đủ các tiện nghi. Vì thế việc xử lý chất thải, tái sử dụng, sử dụng tiết kiệm các nguồn năng lượng là vấn đề Công ty đặc biệt rất quan tâm đến.

Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai, bệnh dịch, hỏa hoạn... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho hàng hoá và tài sản.

II TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Hội đồng quản trị

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty :

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế Toán Trưởng
5	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT độc lập



ÔNG NGUYỄN HÀO HIỆP – CHỦ TỊCH HĐQT

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 16/07/1991
 Nơi sinh: Gia Lai
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Tổ 108, P. Khuê Mỹ, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
 CMND: 201813458
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác:
 - Tháng 6/2012 đến tháng 3/2013: Ngân hàng Đông Á Kon Tum
 - Tháng 7/2013 đến tháng 5/2014: CTCP Địa Ốc Phú Gia Thịnh
 - Tháng 8/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Địa Ốc First Real
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 4.690.273 cổ phiếu, tỷ lệ 36,08%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 4.690.273 cổ phiếu, tỷ lệ 36,08%
 - Được ủy quyền đại diện : 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan Nguyễn Thị Ly Ly (Em gái): 15.000 cổ phần, tương ứng 0,12%.



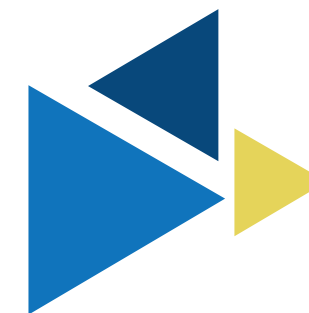
ÔNG NGUYỄN ANH TUẤN - PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 01/01/1988
 Nơi sinh: Tiên Thọ, Tiên Phước, Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.
 Thẻ căn cước công dân: 201816868
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ 2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Sâm Việt Nam
 - Từ 2016 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Sách thiết bị trường học Đà Nẵng
 - Từ 03/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tàu cao tốc An Di
 - Từ 05/2018 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.180.000 cổ phiếu, tỷ lệ 9,08%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 1.180.000 cổ phiếu, tỷ lệ 9,08%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

ÔNG HÀ THÂN THÚC LUÂN – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 30/10/1972
 Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: 47B Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
 CMND: 022713536
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác:
 - Từ 01/09/2004 - 31/03/2007: Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH Sơn Hà
 - Từ 01/04/2007 - 30/06/2009: Giám đốc điều hành Công ty TNHH TMDV Quảng cáo Cầu Vồng
 - Từ 15/09/2009 - 30/09/2013: Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Phương Đông
 - Từ 01/01/2014 - 30/05/2015: Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản Xuất Hà Gia Phát
 - Từ 01/06/2015 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng
 - Từ 05/2018 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập - CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 (Không) cổ phiếu
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 0 (Không) cổ phiếu
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu





ÔNG NGUYỄN THẾ TRUNG - THÀNH VIÊN HĐQT

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 01/11/1989
 Nơi sinh: Nghệ An
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Xóm 5, Thị Trấn Đô Lương, Nghệ An
 Thẻ căn cước công dân: 186845954
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 09/2014 đến 06/2015: Trưởng phòng kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real
 - Từ tháng 07/2015 đến 10/2017: Giám đốc kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real
 - Từ tháng 05/2017 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Địa Ốc First Real
 - Từ tháng 01/2017 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng Giám đốc CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 440.000 cổ phiếu, tỷ lệ 3,38%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 440.000 cổ phiếu, tỷ lệ 3,38%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

BÀ PHAN THỊ CẨM THANH THÀNH VIÊN HĐQT

Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 01/01/1986
 Nơi sinh: Ai Nghĩa, Đại Lộc, Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Tổ 77, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
 Thẻ căn cước công dân: 01823479
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 01/2010 đến tháng 12/2010: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản xuất Thiết bị điện Trung Á
 - Từ tháng 07/2012 đến tháng 08/2014: Quản lý Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vietkey
 - Từ tháng 10/2014 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc First Real
 - Từ 05/2017 đến nay Thành viên HĐQT CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 25.891 cổ phiếu, tỷ lệ 0,19%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 25.891 cổ phiếu, tỷ lệ 0,19%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



2. Ban Điều hành

STT	Thành viên	Chức danh
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

- Ông Nguyễn Hào Hiệp – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc: SYLL như trên
 - Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc: SYLL như trên
 - Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng: SYLL như trên

3. Ban Kiểm soát

STT	Thành viên	Chức danh
1	Bà Phạm Thị Phụng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên
3	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên



BÀ PHẠM THỊ PHỤNG - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 10/01/1993
 Nơi sinh: Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Tân Thành – Điện Phong – Điện Bàn – Quảng Nam
 CMND: 205608022
 Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Tài chính - Ngân hàng
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 11/2015 đến tháng 05/2018: Nhân viên Marketing CTCP Địa ốc First Real
 - Từ tháng 05/2018: Trưởng ban kiểm soát CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 2.000 cổ phiếu, tỷ lệ 0,015%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 2.000 cổ phiếu, tỷ lệ 0,015%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



BÀ TRƯƠNG THỊ DUNG NHI - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Giới tính: Nữ
 Ngày tháng năm sinh: 20/01/1995
 Nơi sinh: TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam
 CMND: 205909181
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 11/2017 đến nay: Nhân viên nhân sự CTCP Địa ốc First Real
 - Từ tháng 05/2018 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 480 cổ phiếu, tỷ lệ 0,004%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 480 cổ phiếu, tỷ lệ 0,004%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

ÔNG LÊ HUY ĐÔNG - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 01/06/1987
 Nơi sinh: Đà Nẵng
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Phước Mỹ, Sơn Trà, TP. Đà Nẵng
 CMND: 201530872
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ năm 2009 đến 2014: Nhân viên Phòng BCTC 4 - Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán ACA
 - Từ năm 2014 đến 2016: Phó phòng nghiệp vụ phòng BCTC 4 - Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán ACA
 - Từ tháng 8/2016 đến tháng 8/2017: Trợ lý tài chính - Công ty Cổ phần Dinco
 - Từ tháng 4/2017 đến nay: Thành viên hội đồng quản trị CTCP Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng
 - Từ tháng 05/2018 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 (Không) cổ phiếu
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 0 (Không) cổ phiếu
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



Số lượng cán bộ và nhân viên tại ngày 30/09/2019

STT	Chỉ tiêu	Tổng cộng	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	76	100%
1	Trình độ Đại học, cao đẳng	66	87%
2	Trình độ trung cấp	9	12%
3	Trình độ lao động phổ thông	1	1%
Tổng cộng		76	100%

Thu nhập bình quân người lao động

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	8.000.000	6.291.360	8.040.000

Chế độ làm việc

- Công ty luôn bố trí sắp xếp đủ việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo các quy định.
- Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.
- Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ Lễ, Tết theo đúng quy định của nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc, cụ thể: Công ty trang bị đầy đủ trang thiết bị để nhân viên làm việc.

Chính sách tuyển dụng

- Tùy theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, tay nghề, kinh nghiệm.

Chính sách đào tạo

- Công tác đào tạo và huấn luyện nguồn nhân lực là một phần quan trọng trong định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty thực hiện đào tạo nội bộ thường xuyên, đảm bảo mỗi CBNV đều nắm vững nghiệp vụ, quy trình và cách thức triển khai thực hiện chuyên nghiệp.
- Ngoài ra, trong năm 2019 công ty còn tổ chức các lớp giảng dạy, đào tạo để bổ sung thêm kiến thức và kỹ năng ngoại ngữ Tiếng Anh cho toàn thể CBNV.

Chính sách lương thưởng và phúc lợi

- Công ty áp dụng phương án trả lương theo chức danh công việc, theo năng suất, mức khoán tùy theo vị trí công việc được giao, đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, vị trí công việc nhằm thu hút được nhân lực có trình độ cao.
- Tiếp tục duy trì thực hiện chế độ phụ cấp cho các chức danh và vị trí có yêu cầu đặc biệt để đảm bảo khuyến khích lao động gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.

III TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình các dự án của Công ty

Trong năm 2019, Công ty CP Địa ốc First Real vẫn tiếp tục phối hợp với các Chủ đầu tư triển khai thực hiện và chuyển nhượng tới các Khách hàng các sản phẩm

1.1. Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương

Tổng quan dự án

Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm chủ đầu tư dự án. Dự án nằm tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với phía Tây Bắc giáp sân golf Montgomerie Links, phía Đông Nam giáp khu tái định cư, phía Đông Bắc giáp đường ĐT603A và phía Tây Nam giáp sông Cổ Cò. Dự án có diện tích 192.180 m².

Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện cơ bản và đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần lớn các lô đất tại Dự án. Công ty CP Địa ốc First Real đang phối hợp với Chủ đầu tư để hoàn thiện 100% Dự án và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Công ty.



1.2. Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc

Tổng quan dự án

Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc nằm tại khu vực Điện Nam, Điện Ngọc với vị trí trung tâm giữa trục 607A nối liền Đà Nẵng và phố cổ Hội An. Dự án có quy mô 48.000 m², được bao quanh bởi các điểm thu hút khách du lịch như Tổ hợp giải trí quốc tế Cocobay, Dự án Thiên Đường Cổ Cò và các sân golf quốc tế như BRG, Montgomerie, các bãi tắm như bãi tắm Hà My, bãi tắm thuộc biển Cửa Đại... Dự án cách thành phố Hội An 11 km và cách trung tâm thành phố Đà Nẵng 10 km.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thành toàn bộ hệ thống cơ sở hạ tầng và đang đợi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty CP Địa ốc First Real đã và đang phối hợp với Chủ Đầu tư là Công ty CP đầu tư Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam gấp rút hoàn thiện Dự án và tiến hành bàn giao sổ cho Khách hàng.



1.3. Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh

Tổng quan dự án

Dự án Khu đô thị nhà ở thương mại Trường Thịnh gồm 04 phân khu, nằm trong trung tâm thành phố Đồng Hới, do Công ty cổ phần Tập Đoàn Trường Thịnh làm chủ đầu tư. Dự án sở hữu vị trí giao thông thuận lợi khi nằm giữa các tuyến giao thông huyết mạch như đường Trần Hưng Đạo, Lý Thường Kiệt, Quốc lộ 1A...đặc biệt là gần bến xe Đồng Hới và sân bay Đồng Hới hay nằm gần các tiện ích phục vụ cuộc sống cư dân như trung tâm thương mại, siêu thị Coop-mart, trường học, bệnh viện...Dự án được thiết kế, quy hoạch theo mô hình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ hiện đại với hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn chỉnh. Với những lợi thế đó, Dự án hứa hẹn không chỉ mang đến các sản phẩm bất động sản tốt đáp ứng nhu cầu cao của người dân mà còn mang lại cơ hội đầu tư, tiềm năng sinh lời lớn cho nhà đầu tư. Dự án có mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị, hình thức sử dụng đất là sử dụng riêng và thời gian sử dụng đất là lâu dài.

Dự án hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất và đang được Công ty con của First Real thực hiện phân phối, mời giới đến Khách hàng có nhu cầu.

1.4. Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh

Tổng quan dự án

Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh nằm trên bán đảo Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình. Dự án sở hữu vị trí vô cùng đắc địa khi nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Sun Spa Resort tiêu chuẩn 5 sao, có một mặt hướng ra sông Nhật Lệ, một mặt hướng ra biển. Dự án cách trung tâm thành phố 1 km, bến xe Đồng Hới 1 km, ga Đồng Hới 4 km và sân bay Đồng Hới 7 km. Hơn thế nữa, do vị trí địa lý thuận lợi giáp sông và giáp biển, Dự án còn có hệ thống cầu cảng, là nơi neo đậu du thuyền, được chủ đầu tư thiết kế xây dựng thành các căn biệt thự với diện tích đa dạng 300 m2, 600 m2, 900 m2 và 1.200 m2

Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tất cả các lô đất. Công ty CP Địa ốc First Real đang làm việc với các nhà thầu để tiến hành xây dựng các căn biệt thự ở trên đất. Dự kiến đầu năm 2020, Tất cả các sản phẩm của Dự án sẽ có thể được chào bán đến những Nhà đầu tư/Khách hàng có nhu cầu.



III TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

2. Tình hình hoạt động kinh doanh

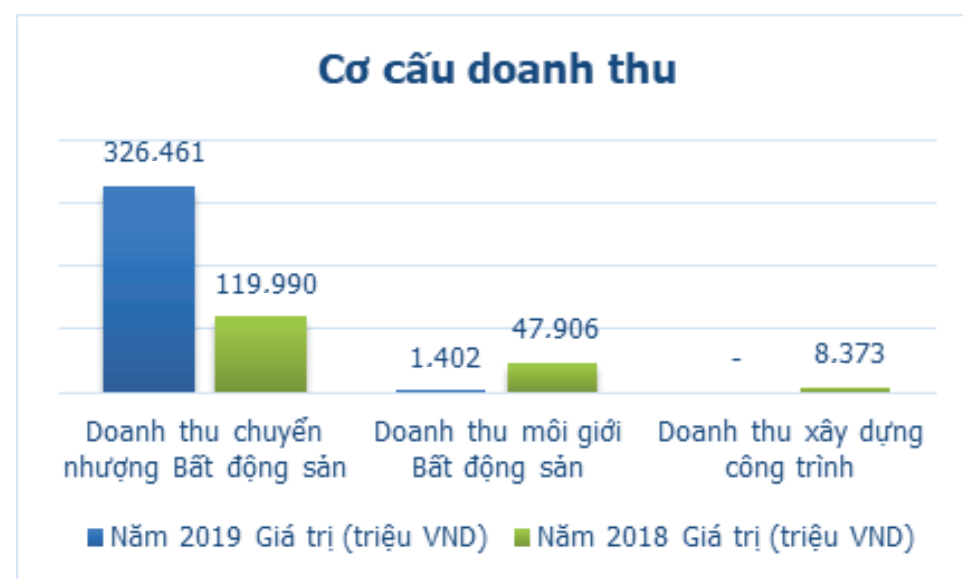
Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động trong 2 lĩnh vực chính là đầu tư, kinh doanh bất động sản và môi giới bất động sản.

Kết thúc năm tài chính 2019, kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đã đạt được mức tăng trưởng tích cực. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 328 tỷ đồng và 93 tỷ đồng, tăng lần lượt 86% và 21% so với kết quả đạt được năm 2018.

Kết thúc năm 2019, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 94% và 103% kế hoạch do ĐHCĐ thông qua trong bối cảnh thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường khu vực Miền Trung nói riêng có nhiều thách thức. Việc các cơ quan chức năng đẩy mạnh việc triển khai rà soát các dự án phát triển đô thị và bất động sản đã khiến cho việc triển khai, phân phối các dự án của Công ty chậm trễ hơn so với dự kiến. Công ty đã tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư, chủ động nộp ngân sách các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các dự án đang triển khai để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định. Kết quả trong năm 2019, Công ty đã bàn giao thành công 236 sản phẩm đất nền.

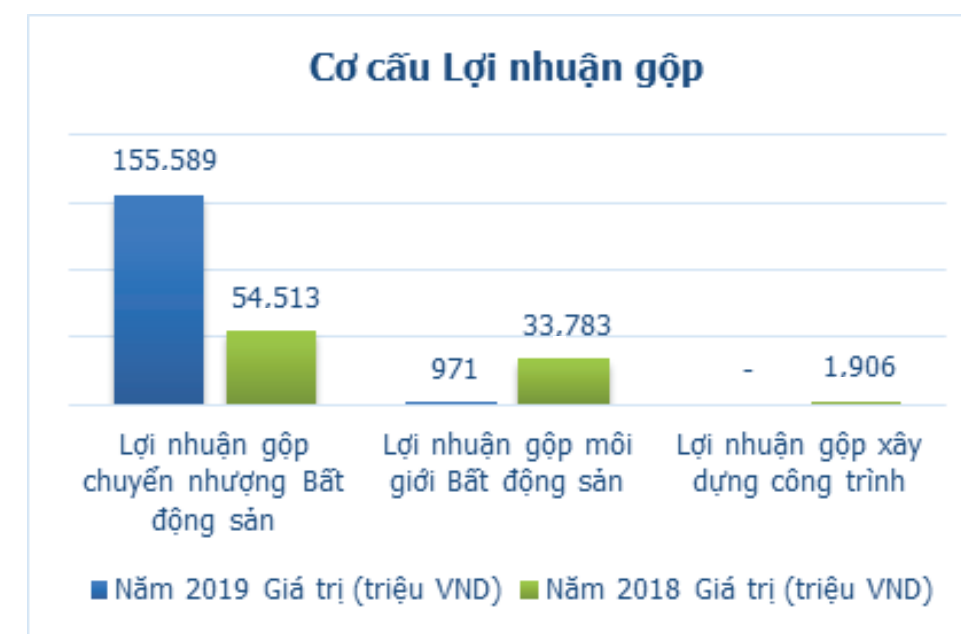
Cơ cấu doanh thu

Khoản mục doanh thu	Năm 2019		Năm 2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng Bất động sản	326.461	99,57	119.990	68,07
Môi giới Bất động sản	1.402	0,43	47.906	27,18
Xây dựng công trình	-	0,00	8.373	4,75
Tổng doanh thu thuần	327.863	100,00	176.269	100,00



Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục doanh thu	Năm 2019		Năm 2018	
	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng Bất động sản	155.589	99,38	54.513	60,43
Môi giới Bất động sản	971	0,62	33.783	37,45
Xây dựng công trình	-	0,00	1.906	2,11
Tổng lợi nhuận gộp	156.560	100,00	90.202	100,00



- Tăng trưởng doanh thu thuần: 86 %
- Tăng trưởng lợi nhuận gộp: 74%
- Tăng trưởng vốn chủ sở hữu: 41%
- Tăng trưởng lợi nhuận trước thuế: 22%
- Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế: 21%

Năm 2019 chứng kiến sự thay đổi mạnh mẽ trong cơ cấu doanh thu của Công ty khi gần như 100% doanh thu đến từ mảng chuyển nhượng bất động sản, so sánh với tỷ trọng doanh thu chuyển nhượng bất động sản và môi giới bất động sản năm 2018 lần lượt là 68% và 27%. Sự thay đổi này phù hợp với thực tế thị trường bất động sản Đà Nẵng trong năm 2019 thiếu hụt nguồn cung mới và đang trong giai đoạn phục hồi, vì vậy Công ty đã tập trung nguồn lực bán sản phẩm đất nền đang nắm giữ tại các dự án đã hoàn thiện như Dự án khu nhà ở thương mại Trường Thịnh, dự án khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh, dự án khu đô thị Dương Ngọc,... nhằm tạo doanh thu và thanh khoản cho Công ty.

III TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tỷ suất lợi nhuận gộp

Tỷ suất lợi nhuận gộp của Công ty có sự tăng trưởng tốt trong năm vừa qua, từ mức 90,2 tỷ đồng năm 2018 tăng trưởng lên mức 156,5 tỷ đồng năm 2019 chủ yếu do Công ty đẩy mạnh được hoạt động chuyển nhượng bất động sản của mình nhờ vào chủ động bàn giao các lô đất nền công ty tự phát triển hay của các chủ đầu tư khác công ty hợp tác cùng.

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty, tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần đã có sự thay đổi mạnh. Theo đó, tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu hoạt động môi giới đã giảm mạnh so với tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.

3. Tình hình tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	607.900	315.763	(48)
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.981	2.339	(80)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	84.602	9.871	(88)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	159.657	26.117	(84)
Phải thu ngắn hạn khác	55.075	87.722	59
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.532)	(5.032)	99
Hàng tồn kho	270.332	184.376	(32)
Tài sản ngắn hạn khác	28.785	10.370	(64)
Tài sản dài hạn	44.562	134.454	202
Các khoản phải thu dài hạn	1.395	914	(34)
Tài sản cố định	30.112	82.489	174
Tài sản dở dang dài hạn	9.289	49.123	429
Tài sản dài hạn khác	3.766	1.928	(49)
TỔNG TÀI SẢN	652.462	450.217	(31)
Nợ phải trả	427.022	131.813	(69)
Nợ ngắn hạn	425.698	131.067	(69)
Nợ dài hạn	1.324	746	(44)
Vốn chủ sở hữu	225.440	318.404	41
TỔNG NGUỒN VỐN	652.462	450.217	(31)

KẾT QUẢ KINH DOANH	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	176.269	327.863	86
Giá vốn hàng bán	86.067	171.303	99
Lợi nhuận gộp	90.202	156.560	74
Doanh thu ròng từ hoạt động tài chính	(1.095)	(1.417)	29
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	50.558	39.291	(22)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.549	115.852	201
Lợi nhuận khác	57.874	2.068	(96)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.423	117.920	22
Chi phí thuế TNDN	19.465	25.056	29
Lợi nhuận sau thuế	76.958	92.864	21

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN	ĐVT	2018	2019	Tăng (giảm) (%)
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán tiền mặt	lần	0,03	0,02	(37)
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,43	2,41	69
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,79	1,00	26
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,89	0,41	(78)
Hệ số nợ/Tổng tài sản	lần	0,65	0,29	(55)
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay khoản phải thu	vòng	3,44	6,94	102
Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,39	0,59	52
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,48	0,75	55
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT)	%	55	36	(34)
Hệ số biên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA)	%	56	37	(34)
Biên lợi nhuận gộp	%	51	48	(7)
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	17	17	(2)
Tỷ số lợi nhuận sau thuế/Tổng vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	41	34	(17)
Biên lợi nhuận ròng	%	44	28	(35)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	VND	7.102	5.919	(17)

Khả năng thanh toán

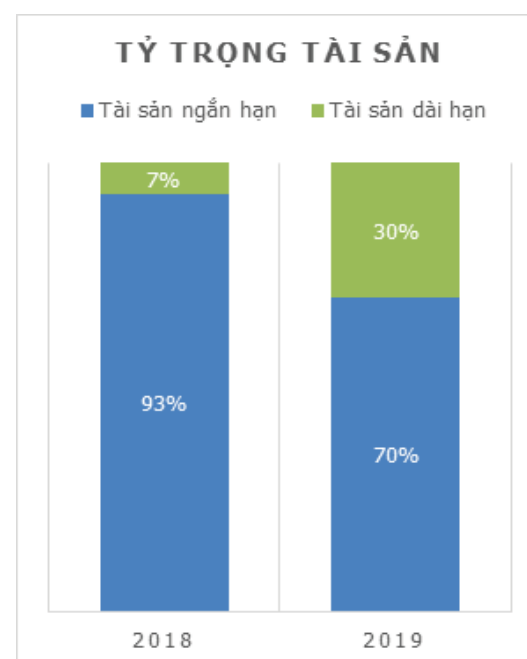
Thông qua các chỉ tiêu về khả năng thanh toán hai năm qua cho thấy Công ty luôn tập trung nguồn lực để đảm bảo tính thanh khoản cho các nghĩa vụ tài chính, các nguồn vốn huy động được. Năm 2019, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt đạt 2,41 và 1,00 lần, duy trì ổn định so với cùng kỳ năm 2018. Việc duy trì ổn định các tỷ số thanh khoản là minh chứng Công ty luôn duy trì thanh khoản ổn định, giữ đúng cam kết đối với các Cổ đông và Nhà đầu tư.



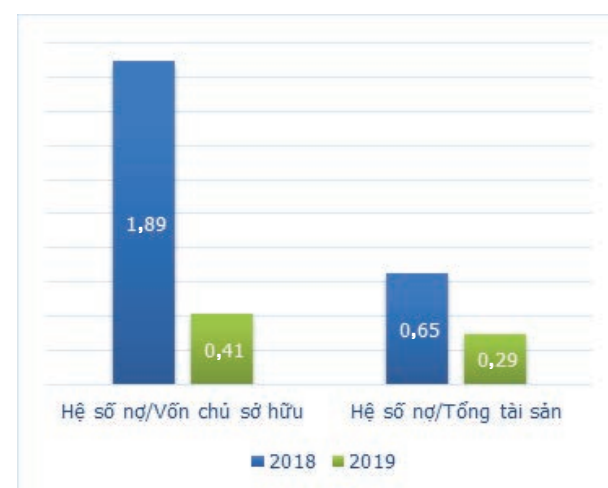
III TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Cơ cấu tài sản

Trong năm Công ty đã hợp tác chặt chẽ với các chủ đầu tư để sớm nhận bàn giao sản phẩm đất nền, đồng thời đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản. Các hoạt động này dẫn tới giá trị các khoản trả trước nhà cung cấp, phải thu khách hàng cũng như hàng tồn kho đều giảm mạnh so với cùng kỳ, dẫn tới tổng tài sản cuối năm tài chính 2019 của Công ty giảm 202 tỷ đồng so với 2018, đạt mức 450 tỷ đồng. Cơ cấu tài sản cũng có sự biến động mạnh khi tỷ lệ tài sản dài hạn trên tổng tài sản đạt 30%, trong khi con số cùng kỳ năm 2018 là 7%. Sự dịch chuyển mạnh cơ cấu tài sản thể hiện tầm nhìn của Công ty khi định hướng tập trung vào phát triển dự án thay vì mua bán, sang nhượng đất nền.



Cơ cấu nguồn vốn

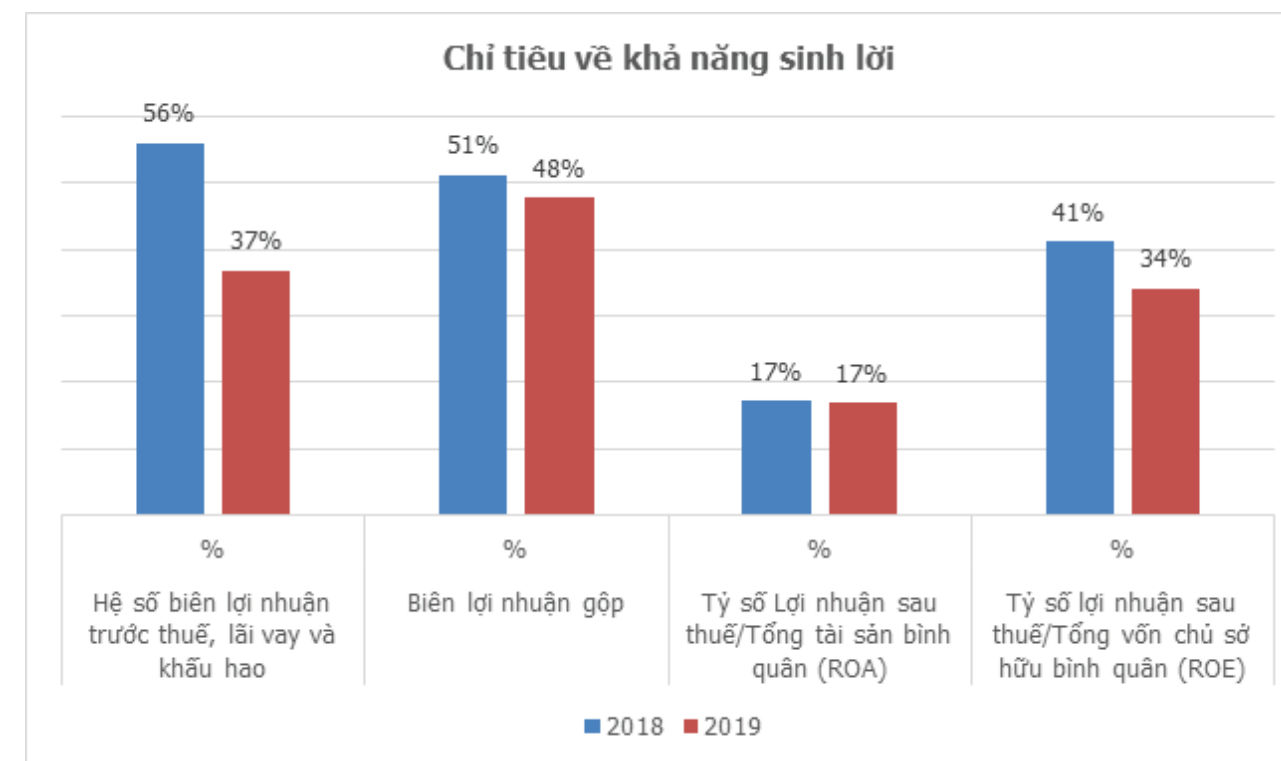


Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm 29% trong Tổng nguồn vốn, giảm mạnh so với tỷ lệ 65% cùng kỳ năm 2018. Nợ ngắn hạn ghi nhận mức 131 tỷ đồng và giảm 69% so với đầu năm, chủ yếu đến từ việc ghi giảm khoản phải trả chủ đầu tư và các khoản khách hàng trả trước hay đặt cọc mua theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Công ty. Các khoản này sẽ được ghi nhận sang doanh thu khi Công ty hoàn thành các thủ tục và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2019 có giảm nhẹ so với năm 2018, tuy nhiên các chỉ số này đã thể hiện sự ổn định về hoạt động và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Việc dịch chuyển mạnh cơ cấu doanh thu sang hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ khiến cho các chỉ tiêu về khả năng sinh lời giảm, nguyên nhân vì bản chất hoạt động kinh doanh bất động sản có biên lợi nhuận thấp hơn hoạt động môi giới. Tuy nhiên, sự dịch chuyển này giúp Công ty chủ động trong việc đảm bảo nguồn cung sản phẩm, làm tiền đề cho hoạt động môi giới dự án bất động sản.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

- Cổ phần

Vốn điều lệ: 130.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 13.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 13.000.000 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 13.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

- Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2019, Công ty không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ.

- Các chứng khoán khác: Không có

III TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	302	12.999.970	99,9%
	- Tổ Chức	-	-	-
	- Cá nhân	302	12.999.970	99,9%
2	Cổ đông nước ngoài	01	30	0,01%
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	01	30	0,01%

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/ Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Ông Nguyễn Hào Hiệp	201813458	Tổ 108, P. Khuê Mỹ, Q.Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	4.690.273	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.	1.180.000	9,08%



1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng tăng trưởng chậm lại với các yếu tố rủi ro, thách thức gia tăng, Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng GDP cả năm 2019 dự báo đạt 7,15%, cao nhất trong 9 năm gần đây. Trong sự tăng trưởng chung, ngành công nghiệp và xây dựng tăng trưởng 9,36% - cao nhất trong số các ngành đã khẳng định vị thế dẫn dắt nền kinh tế. Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư các đô thị lớn. Bên cạnh đó, đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á.

Thị trường bất động sản năm 2019 nhìn chung vẫn giữ được sự phát triển ổn định. Cụ thể, thị trường đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” và vẫn đang trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Cùng với việc nguồn cung bị sụt giảm, thị trường năm 2019 cũng chứng kiến những cơn sốt đất xuất hiện và bùng phát ở hầu khắp các địa phương trên cả nước. Cơn sốt đất bắt đầu bùng phát ở Đà Nẵng và Quảng Nam ngay sau Tết Kỷ Hợi, sau đó tình trạng sốt đất cũng xảy ra ở các quận, huyện ngoại thành ở TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Đầu tiên phải kể đến việc chính quyền các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán vào cuối năm 2019. Nhiều doanh nghiệp cũng đang khắc phục những sai phạm trước đây để thị trường dần ổn định trở lại. Thứ hai là việc Ngân hàng Nhà nước siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%. Đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội.

Sau 5 năm hoạt động và phát triển, First Real đã từng bước khẳng định thương hiệu của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản. Với phương châm “Sự an tâm và hài lòng của khách hàng chính là mục tiêu cao nhất” First Real luôn phấn đấu mang đến thị trường các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, đạt được những tiêu chí khắt khe như: vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, giá cả hợp lý và giá trị gia tăng theo thời gian.

Trong năm 2019, First Real ghi nhận mức tăng 86% trong doanh thu thuần, đạt 328 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 93 tỷ đồng và đạt 103% kế hoạch do ĐHCĐ thông qua. Với đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp cùng với các dự án chất lượng, First Real hoàn toàn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của khách hàng: Từ các dự án đất nền đến các chung cư, cao ốc văn phòng, nhà ở,...

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	607.900	315.763	(48)
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.981	2.339	(80)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	84.602	9.871	(88)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	159.657	26.117	(84)
Phải thu ngắn hạn khác	55.075	87.722	59
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.532)	(5.032)	99
Hàng tồn kho	270.332	184.376	(32)
Tài sản ngắn hạn khác	28.785	10.370	(64)
Tài sản dài hạn	44.562	134.454	202
Các khoản phải thu dài hạn	1.395	914	(34)
Tài sản cố định	30.112	82.489	174
Tài sản dở dang dài hạn	9.289	49.123	429
Tài sản dài hạn khác	3.766	1.928	(49)
TỔNG TÀI SẢN	652.462	450.217	(31)

Tổng tài sản của Công ty có sự biến động lớn khi giá trị tài sản tại thời điểm cuối năm tài chính 2019 đạt 450 tỷ đồng, giảm 31% so với cùng thời điểm năm 2018. Sự biến động chủ yếu đến từ sự giảm giá trị của tài sản ngắn hạn, cụ thể là các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước cho người bán ngắn hạn và giá trị hàng tồn kho. Giá trị của ba khoản mục tài sản này ghi nhận giảm lần lượt là 75 tỷ đồng, 134 tỷ đồng và 86 tỷ đồng. Nguyên nhân vì trong năm Công ty đã tích cực thực hiện đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản sẵn có trong bối cảnh nguồn cung thị trường yếu, đồng thời tích cực làm việc với các chủ đầu tư để hoàn thiện, bàn giao các sản phẩm công ty đã trả trước ở các dự án như Khu tái định cư Điện Ngọc – Điện Dương, dự án khu đô thị Dương Ngọc,... Việc này dẫn tới đẩy nhanh tốc độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng và làm giảm giá trị của tài sản ngắn hạn.

Trái ngược sự biến động của tài sản ngắn hạn, giá trị của tài sản dài hạn cuối năm tài chính 2019 đạt 134 tỷ đồng, tăng 202% so với năm 2018. Sự tăng trưởng này tới từ chiến lược phát triển dài hạn của Công ty khi tập trung vào phát triển, xây dựng sản phẩm bất động sản, cụ thể hóa bằng việc giá trị của Tài sản cố định và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2019 đã tăng 90 tỷ, chủ yếu đến từ giá trị của Dự án khu phức hợp thương mại dịch vụ First Real tại Tuy Hòa – Phú Yên và giá trị bất động sản nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

IV BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	425.698	131.067	(69%)
Phải trả người bán ngắn hạn	195.273	829	(100%)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	75.451	2.700	(96%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.673	23.304	18%
Phải trả người lao động	408	756	85%
Chi phí phải trả ngắn hạn	9.443	117	(99%)
Phải trả ngắn hạn khác	94.872	102.555	8%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.578	806	(97%)
Nợ dài hạn	1.324	746	(44%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.324	746	(44%)
Vốn chủ sở hữu	225.440	318.404	41%
TỔNG NGUỒN VỐN	652.462	450.217	(31)

Nợ ngắn hạn của Công ty tại cuối năm tài chính 2019 là 131 tỷ đồng, giảm 69% so với 425 tỷ đồng tại thời điểm cùng kỳ 2018. Sự biến động chủ yếu đến từ giá trị khoản phải trả người bán ngắn hạn khi giảm từ 195 tỷ xuống còn 800 triệu. Như đã phân tích ở trên, việc Công ty đẩy mạnh hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạo thanh khoản tốt, giúp Công ty thanh toán khoản nợ các bên bán hàng mà lớn nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh với dự án khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh. Bên cạnh đó số dư nợ vay ngân hàng đã giảm mạnh, chỉ còn 1,5 tỷ đồng cuối năm tài chính 2019 so với 32 tỷ tại thời điểm đầu năm. Nhìn chung cơ cấu nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định và an toàn, thể hiện cam kết của Công ty khi luôn đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, đối tác và các tổ chức tín dụng.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Năm 2019 là năm đầu tiên CTCP Địa ốc First Real chính thức niêm yết trên thị trường chứng khoán. First Real đã phần nào nắm bắt được việc hoạt động và quản lý Công ty theo các quy chuẩn pháp luật của một Công ty đại chúng niêm yết. Hệ thống quy chế quản lý, quản trị nội bộ, điều lệ tổ chức hoạt động công ty dần được hoàn thiện, tạo được nền tảng để tổ chức các hoạt động kinh doanh.

Cũng trong năm 2019, lần đầu tiên Công ty CP Địa ốc First Real tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên dưới tư cách là tổ chức niêm yết.

Công ty đang dần hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2019	Kế hoạch Năm 2020	% KH/TH
Doanh thu thuần	327.863	400.000	122,00%
Lợi nhuận sau thuế	92.864	120.000	129,23%
Vốn điều lệ	130.000	500.000	385,00%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2019 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm kế toán kết thúc ngày 30/09/2019)

Căn cứ để hoàn thành kế hoạch

Các biện pháp thực hiện:

Về hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản
 - Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh, Quảng Nam...
 - Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.
- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án
 - Tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và triển khai thực hiện các dự án trên các quỹ đất mà công ty đang sở hữu.
 - Để có lượng sản phẩm bất động sản phân phối chất lượng và ổn định, Công ty tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư các dự án với mục tiêu đồng hành cùng với chủ đầu tư các dự án trong quá trình phát triển sản phẩm.
 - Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Sau khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô, Công ty sẽ nhận lại số lô đất tương ứng với số vốn góp ban đầu. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

Về quản lý tài chính

Đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của First Real luôn nằm trong tầm kiểm soát. Nhằm tạo nên một nền tảng tài chính ổn định và hạn chế các tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững

IV BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

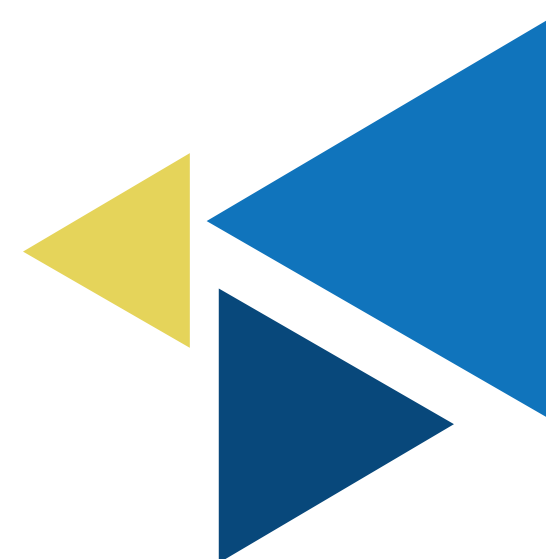
trong tương lai, First Real đưa ra các biện pháp sau:

- Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty.
- Xây dựng quy trình quản trị rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.
- Thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2020.
- Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính.
- Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.



Về hoạt động Marketing

Tiếp tục đẩy mạnh vào hoạt động truyền thông Marketing, xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu để khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản. Hoàn thiện kênh phân phối trực tuyến và các website của Công ty nhằm cung cấp thông tin về các dự án Công ty phân phối hoặc những dự án công ty đầu tư. Bên cạnh phương thức quảng bá truyền thống, mở rộng thêm các kênh quảng bá mới trên các phương tiện truyền thông phổ biến hiện nay như Facebook, Youtube,... Nhờ vậy, tập khách hàng của Công ty sẽ ngày càng được mở rộng và số lượng các sản phẩm bất động sản môi giới thành công sẽ tăng lên.





Về quản lý nhân sự

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngoài yêu cầu phải có tiềm lực tài chính đủ mạnh thì chất lượng nguồn nhân lực đóng vai trò then chốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Các chính sách về lao động luôn hướng đến sự bình đẳng, trả lương công bằng theo năng lực và chú trọng đến sự phát triển năng lực của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc lành mạnh, thân thiện cho tập thể cán bộ nhân viên. Cán bộ nhân viên Công ty hàng năm đều được tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được tạo điều kiện tham gia các hoạt động văn nghệ, thể thao, các hoạt động tình nguyện, hoạt động xã hội,... Để tạo điều kiện cho người lao động nâng cao kiến thức, Công ty thường xuyên tổ chức các chuỗi chương trình đào tạo, tập huấn, cập nhật kiến thức về thị trường bất động sản, những thay đổi về pháp luật liên quan tới bất động sản cho đội ngũ môi giới của mình.

5. Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Trong năm qua, Công ty đã vận động các cán bộ công nhân viên thực hiện dọn vệ sinh nơi làm việc, tạo môi trường làm việc trong lành, làm nên một nếp sống văn minh trong mỗi cá nhân người lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện sắp đặt cây xanh quanh nơi làm việc nhằm tạo thêm mảng xanh nơi làm việc, góp phần tạo tâm lý thoải mái cho người lao động.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Như đã trình bày ở phần trên, người lao động là một trong những yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động có thể phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Trong năm qua, Công ty đã vận động các cán bộ công nhân viên thực hiện dọn vệ sinh nơi làm việc, tạo môi trường làm việc trong lành, làm nên một nếp sống văn minh trong mỗi cá nhân người lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện sắp đặt cây xanh quanh nơi làm việc nhằm tạo thêm mảng xanh nơi làm việc, góp phần tạo tâm lý thoải mái cho người lao động.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh mục tiêu hoạt động vì lợi nhuận, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, First Real còn quan tâm đến việc chia sẻ một phần lợi nhuận của mình vào sự phát triển chung của xã hội, cộng đồng người dân sinh sống trong địa bàn hoạt động của Công ty.

IV BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Thời gian	Tên chương trình	Địa điểm
1	12/9/2019	Tổ chức từ thiện Tết Trung Thu	Đà Nẵng
2	27/7/2019	Tổ chức chương trình từ thiện ngày thương binh liệt sỹ	Đà Nẵng Quảng Nam
3	24/5/2019	Tổ chức chương trình Quốc tế thiếu nhi 1/6 cho con em CBNV + Từ thiện Bệnh viện Ung bướu nhi	Đà Nẵng
4	19/5/2019	Tài trợ khám bệnh, cấp thuốc miễn phí cho bà con xã Quế An & Quế Minh	Quảng Nam
5	09/11/2018	Từ thiện cho trẻ em nghèo xã Thái Hòa	Nghệ An



1. Đánh giá của hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

Năm 2019 là năm đầu tiên mà Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty đại chúng đã niêm yết. Tiếp diễn đà thành công từ các năm trước, Công ty tiếp tục đạt được nhiều thành tích trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt các mục tiêu HĐQT đã đề ra. Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là 92 tỷ VNĐ tăng 21% so với năm tài chính 2018, trong đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng mạnh do Công ty có những động thái từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các Dự án sang cho Khách hàng.

Với 2 sản phẩm dịch vụ chính của Công ty là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản thì trong năm 2019, Công ty đã tiếp tục phát huy tối đa các nguồn lực vốn có của mình cũng như tận dụng được các tập khách hàng có sẵn, giữ mối quan hệ hợp tác bền vững với các nhà đầu tư tiềm năng, hiểu được nhu

cầu của họ và đã thành công trong việc tiếp cận các đối tác chiến lược. Công ty cũng đã có những hoạt động tập trung phát triển quỹ đất, đặc biệt là việc sở hữu thành công lô đất gần 6000 m2 tại TP. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Để đạt được những thành công trong các dự án môi giới BĐS hay các dự án bán đất nền, công ty cũng đã phải chi trả một khoảng chi phí lớn cho việc quảng cáo sản phẩm, đem các dự án BĐS của mình đến với nhà đầu tư hay các khách hàng tiềm năng. Bên cạnh đó, để đẩy mạnh hoạt động phân phối, môi giới bất động sản qua kênh phân phối trực tuyến, Công ty đã bước đầu đầu tư, phát triển hạ tầng công nghệ để thiết lập, nâng cấp sàn giao dịch trực tuyến giúp công ty tiếp cận được với các khách hàng hay các nhà đầu tư lớn trên khắp cả nước cũng như phân phối được nhiều dự án bất động sản trên toàn quốc.

**Về quy mô**

Sau khi đã rất thành công trong vai trò đơn vị môi giới, đơn vị phát triển Dự án, Công ty cổ phần Địa ốc First Real đang hoàn thiện và định hướng trở thành Chủ đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản.

Đặc biệt, sau khi First Real chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán: FIR, giá cổ phiếu của Công ty liên tục có những chuyển biến tích cực cho thấy xu hướng tăng trưởng bền vững của Công ty. Việc cổ phiếu tăng trưởng mạnh mẽ trên thị trường chứng khoán là tiền đề quan trọng cho thấy First Real đang phát triển thành công nhiều dự án bất động sản trong thời gian qua và đáp ứng kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn mới, có nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai.

Với tình hình thị trường bất động sản miền Trung đang trầm lắng như hiện nay, First Real cũng đã chuẩn bị phát triển mạnh mẽ bằng việc xúc tiến đầu tư hàng loạt dự án mới trong các phân khúc liên quan đến nghỉ dưỡng và du lịch trải dọc các tỉnh miền Trung như Quảng Bình, Huế, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum... đến TP. Hồ Chí Minh thông qua Công ty con là Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Primo. Công ty cũng lên kế hoạch tìm kiếm quỹ đất sạch tại những vị trí trung tâm và ven biển, nghiên cứu nhu cầu thị trường nhằm giảm thiểu rủi ro từ việc mất cân bằng cung cầu.

Về thương hiệu

Thương hiệu của First Real đã dần được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực Đà Nẵng, Quảng Ngãi và Quảng Nam. Bằng việc phân phối thành công nhiều dự án lớn với số lượng sản phẩm bất động sản lớn từ loại hình chủ yếu là đất nền, Công ty đã khẳng định được năng lực phân phối, môi giới của mình với chủ đầu tư dự án và chất lượng dịch vụ của mình với các đối tác khách hàng. Hơn thế nữa, Công ty còn sở hữu 90% cổ phần của Công ty cổ phần Bất động Sản Protech với hơn 35 nhân sự hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới, phân phối bất động sản trên địa bàn Đà Nẵng. Với sự am hiểu về thị trường bất động sản trong khu vực, Công ty đã tạo dựng được chỗ đứng của mình với nhà đầu tư có định hướng đầu tư vào sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, đặc biệt là với loại hình đất nền. Hiện nay, Công ty đang phát triển thêm thương hiệu Primo. Định hướng Primo trở thành thương hiệu Chủ đầu tư Dự án bất động sản uy tín, với không gian sống tiện nghi, đẳng cấp.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2019, với tình hình biến động không ngừng của thị trường Bất động sản, Ban Tổng giám đốc Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, HĐQT vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban Tổng giám đốc, giúp các hoạt động của Tổng giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn.

Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên trong Ban điều hành thì chất lượng hoạt động của HĐQT ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc dân chủ, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc



đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. Kế hoạch và định hướng của hội đồng quản trị

First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, đón đầu nhu cầu của Khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân khu vực Đà Nẵng, miền Trung.

Trong năm 2020, First Real sẽ tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.

Dựa trên điều kiện hiện tại của nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng đang bước vào chu kỳ hồi phục và tăng trưởng, HĐQT cũng như Ban lãnh đạo Công ty đã đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản cũng như mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước như Hà Nội, Hải Phòng, Huế, Quảng Nam, TP. Hồ Chí Minh,...

- Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty

tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.

- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.
- Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.
- Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.
- Đầu tư cho việc phát triển công nghệ thông tin, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới thu hút các nhà khách hàng tiềm năng.
- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.
- Tổ chức các buổi đào tạo, hướng dẫn và cung cấp các kiến thức về thị trường bất động sản, các công cụ quản lý cho cán bộ công nhân viên.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.

1. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:

Hiện nay Hội đồng quản trị chưa thành lập Tiểu ban trực thuộc.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm tài chính 2019, Hội đồng Quản trị đã có các cuộc họp với sự tham dự của các thành viên như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT	8	100%	
02	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT	8	100%	
03	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	8	100%	
04	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	8	100%	
05	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	8	100%	

Các nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	01/2019/NQ-HĐQT-FIR	19/02/2019	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 của Công ty
02	02/2019/NQ-HĐQT-FIR	23/04/2019	Thông qua việc giải tỏa chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng
03	03/2019/NQ-HĐQT-FIR	01/07/2019	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cho cổ đông hiện hữu
04	04/2019/NQ-HĐQT-FIR	01/07/2019	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư
05	06/2019/NQ-HĐQT-FIR	10/07/2019	Thông qua việc ban hành các quy chế, quy định của Công ty
06	07/2019/QĐ-HĐQT-FIR	10/7/2019	Thông qua việc ban hành nội quy lao động và Phụ lục về xử lý vi phạm
07	08/2019/QĐ-HĐQT-FIR	05/08/2019	Thông qua việc ban hành quy định về phòng chống rửa tiền
08	10/2019/QĐ-HĐQT-FIR	06/08/2019	Thông qua việc góp vốn và cử người đại diện góp vốn thành lập Công ty con
09	12/2019/NQ-HĐQT-FIR	08/08/2019	Thông qua phương án chi tiết kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ
10	14/2019/NQ-HĐQT-FIR	16/9/2019	Thông qua việc bán đấu giá tài sản của Công ty
11	26/2019/NQ-HĐQT-FIR	26/10/2019	Thông qua việc giải tỏa chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

HĐQT của Công ty đã duy trì hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ và quy định của pháp luật với số thành viên là 5 người gồm Ông Nguyễn Hào Hiệp (Chủ tịch HĐQT), Ông Nguyễn Anh Tuấn, Ông Hà Thân Thúc Luân, Bà Phan Thị Cẩm Thanh, Ông Nguyễn Thế Trung, trong đó có 02 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành.

HĐQT đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đã ban hành về các lĩnh vực kinh doanh của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2019, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2018, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2019 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2018 và báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2019; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 theo đúng quy định vào ngày 29/03/2019;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2019, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2019 thông qua;

- Hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019;

- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng;

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh; Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.

Kể từ thời điểm trở thành Công ty đại chúng và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, Công ty đã tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho Công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Trong năm 2019, Công ty đã đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên HĐQT. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn Hệ thống Công ty và các Công ty con.

Bộ phận quan hệ cổ đông của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và Nhà đầu tư.

Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập:

Các thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành đã tích cực tham gia vào các hoạt động quản trị của Công ty, đưa ra các ý kiến đóng góp kịp thời liên quan đến các hoạt động của Công ty.

2. Hoạt động của ban kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban kiểm soát	2	100%	
02	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên	2	100%	
03	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên	2	100%	

Trong năm vừa qua, Ban Kiểm soát đã thực hiện tốt việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đóng góp nhiều ý kiến tích cực vào các quyết định bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp:

- Đánh giá tình hình tài chính của Công ty:

Trong năm 2019, BKS đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Giám đốc theo sát việc ban hành và triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT. Bên cạnh đó, BKS cũng tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty cùng các phòng ban chuyên môn, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị của Công ty.

Trong năm 2019, BKS đã triển khai thực hiện các công việc sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2019 liên quan tới công tác kiện toàn, tái cấu trúc mô hình tổ chức của Công ty.
- Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hòa động kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty.
- Thẩm tra, kiểm soát các Báo cáo tài chính Quý, Bán niên, Năm nhằm đảm bảo đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Thẩm định Báo cáo tài chính trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình kiểm tra, rà soát, BKS đánh giá các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty đều được triển khai một cách minh bạch, tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị của Công ty.

- Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT

• Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc; xem xét tính phù hợp các quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành.

• Thực hiện nhiệm vụ giám sát, Ban kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, kiểm tra các văn bản nội bộ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám

đốc ban hành trong quá trình quản trị Công ty nhằm đảm bảo xây dựng các định hướng và chủ trương điều hành của Công ty, tuân thủ pháp luật và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2019 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá HĐQT, Ban giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm làm ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

- Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện Quy chế quản trị nội bộ công ty

• HĐQT đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2019, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

• Kiểm soát trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty.

• Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các Quy định của Luật Chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

- Thành viên Ban kiểm soát cũng thường xuyên trao đổi các kiến thức, kinh nghiệm trong công việc, đặc biệt là kiến thức liên quan đến việc quản trị công ty, các kỹ năng kiểm tra giám sát các hoạt động của doanh nghiệp. Tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng tập huấn chuyên đề về quản lý tài chính, kế toán, chính sách thuế nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ, kịp thời các quy định của Nhà nước.



3. Lương và thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát

Số lượng thành viên của HĐQT và Ban kiểm soát trong năm 2018 là 05 thành viên HĐQT và 03 thành viên BKS.

Tổng số tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong năm 2019 đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 với số tiền như sau:

Hội đồng quản trị			
STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng
1	Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT	5.000.000
2	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	5.000.000
3	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	5.000.000
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	5.000.000
5	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	5.000.000
Ban kiểm soát			
STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao
1	Phạm Thị Phượng	Trưởng BKS	2.000.000
2	Trương Thị Dung Nhi	Thành viên BKS	1.000.000
3	Lê Huy Đông	Thành viên BKS	1.000.000

Ngoài ra, Ban Giám đốc hưởng lương, thưởng theo Thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao. Lương, thưởng của các thành viên Ban Giám đốc được đề cập cụ thể tại Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

Ngoài các chế độ lương, thưởng như nêu trên, các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát còn được hưởng các chế độ đãi ngộ khác tại Công ty như: kiểm tra sức khỏe định kỳ, tham gia bảo hiểm sức khỏe, tham gia các chương trình du lịch, ngoại khóa, team building,...

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2019, ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó chủ tịch HĐQT thực hiện đăng ký mua và đã mua tổng cộng toàn bộ 400.000 cổ phiếu của Công ty, nâng tổng số cổ phiếu của ông Nguyễn Anh Tuấn lên 1.180.000 cổ phiếu, chiếm 9,08% vốn Điều lệ của Công ty. Giao dịch được thực hiện làm 02 đợt: Đợt 1 từ ngày 16/01/2019 đến ngày 14/02/2019 và Đợt 2 từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/07/2019.

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

Thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm 2019, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty và công bố thông tin.

Ngoài ra, trong suốt quá trình hoạt động, HĐQT và Ban Giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ với các Phòng, ban chuyên môn trong Công tác quản trị rủi ro. Theo đó, Công ty đã xây dựng hệ thống các quy trình, quy chế liên quan đến đầu tư và kiểm soát nội bộ.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hào Hiệp: Chủ tịch

Ông Nguyễn Anh Tuấn: Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2018)

Thành viên (miễn nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2018)

Bà Phan Thị Cẩm Thanh: Thành viên

Ông Nguyễn Thế Trung: Thành viên

Ông Hà Thân Thúc Luân: Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hào Hiệp: Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Trung: Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



NGUYỄN HÀO HIỆP - Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các 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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 11 năm 2019, từ trang 04 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và

tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 12 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Như trình bày tại Thuyết minh số 35 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, một số số liệu của báo cáo năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay.

**Đặng Chí Dũng****Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

Vũ Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2737-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		315.761.669.042	607.899.932.590
I. Tiền	110	4	2.338.944.582	11.981.143.942
1. Tiền	111		2.338.944.582	11.981.143.942
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		118.677.529.795	296.801.353.694
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	9.870.634.046	84.602.120.593
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	26.117.372.244	159.656.633.100
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	87.721.923.504	55.075.000.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(5.032.399.999)	(2.532.399.999)
III. Hàng tồn kho	140	9	184.376.474.562	270.331.813.660
1. Hàng tồn kho	141		184.376.474.562	270.331.813.660
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.368.720.103	28.785.621.294
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	863.600.788	3.423.289.255
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.503.619.315	20.452.932.030
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	1.500.000	4.909.400.009
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		134.455.461.028	44.563.318.173
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		915.474.000	1.396.444.400
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	915.474.000	1.396.444.400
II. Tài sản cố định	220		82.489.167.899	30.112.287.571
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	14.613.808.626	4.797.287.571
- Nguyên giá	222		18.024.776.807	6.678.309.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.410.968.181)	(1.881.021.521)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	67.875.359.273	25.315.000.000
- Nguyên giá	228		67.875.359.273	25.315.000.000
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		49.123.245.000	9.288.964.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	49.123.245.000	9.288.964.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.927.574.129	3.765.622.202
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	1.916.574.129	3.753.622.202
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.000.000	12.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		450.217.130.070	652.463.250.763

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		131.812.438.832	427.023.257.407
I. Nợ ngắn hạn	310		131.066.422.169	425.698.840.744
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	828.854.500	195.273.343.841
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.700.000.000	75.451.326.589
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	23.303.859.981	19.673.405.665
4. Phải trả người lao động	314		755.837.544	407.538.415
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	116.520.751	9.442.603.250
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	102.554.949.393	94.872.222.984
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	806.400.000	30.578.400.000
II. Nợ dài hạn	330		746.016.663	1.324.416.663
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	746.016.663	1.324.416.663
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		318.404.691.238	225.439.993.356
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	318.404.691.238	225.439.993.356
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		187.049.464.483	94.725.180.260
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		94.725.180.260	17.783.906.160
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		92.324.284.223	76.941.274.100
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.355.226.755	714.813.096
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		450.217.130.070	652.463.250.763

Phan Thị Cẩm Thanh

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	327.862.913.170	176.269.321.364
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		327.862.913.170	176.269.321.364
3. Giá vốn hàng bán	11	25	171.302.988.230	86.066.797.740
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		156.559.924.940	90.202.523.624
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		9.411.499	44.064.308
6. Chi phí tài chính	22		1.425.513.670	1.139.409.850
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.425.513.670	1.139.409.850
7. Chi phí bán hàng	25	27	8.392.944.151	29.274.249.039
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	30.897.728.261	21.283.576.660
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		115.853.150.357	38.549.352.383
10. Thu nhập khác	31	28	7.820.645.732	60.350.000.000
11. Chi phí khác	32	28	5.753.557.771	2.475.832.392
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	28	2.067.087.961	57.874.167.608
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		117.920.238.318	96.423.519.991
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	25.054.540.436	19.476.872.485
15. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.000.000	(12.000.000)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		92.864.697.882	76.958.647.506
Trong đó:				
16.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	61		92.324.284.223	76.941.274.100
16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		540.413.659	17.373.406
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	7.102	5.919


Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởngNguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	117.920.238.318	96.423.519.991
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.463.184.721	1.111.938.426
Các khoản dự phòng	03	2.500.000.000	2.516.200.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(9.411.499)	(1.950.431.581)
Chi phí lãi vay	06	1.425.513.670	1.139.409.850
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	123.299.525.210	99.240.636.686
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	196.466.671.023	(171.107.854.897)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	85.955.339.098	(270.331.813.660)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(267.532.241.454)	276.588.962.072
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	2.391.576.219	(5.351.489.797)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.451.128.269)	(1.112.274.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(22.357.102.958)	(4.974.013.409)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	116.772.638.869	(77.047.847.505)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(96.173.849.728)	(10.752.369.764)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	8.372.627.273
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.411.499	44.064.308
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(96.164.438.229)	(2.335.678.183)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT(Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
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	100.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	30.228.000.000	40.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(60.578.400.000)	(10.578.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(30.250.400.000)	29.421.600.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(9.642.199.360)	(49.961.925.688)
Tiền đầu năm	60	11.981.143.942	61.943.069.630
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	2.338.944.582	11.981.143.942

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Nguyễn Hòa Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1.THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là “Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 04 tháng 10 năm 2018 với mã chứng khoán là FIR.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 76 người (ngày 30 tháng 9 năm 2018: 209 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản);
- Kinh doanh 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 chuyển 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 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; và
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty là 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động chuyển nhượng và môi giới bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty theo thời gian thực hiện các dự án của chủ đầu tư.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ; Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này. Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Đà Nẵng	90	90	Môi giới bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (*)	Đà Nẵng	99,82	99,82	Kinh doanh bất động sản

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Primo") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 ngày 13 tháng 8 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty là cổ đông sáng lập của Primo. Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VND (tương đương 99,5% vốn điều lệ). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã thực góp vào Primo số tiền 55,8 tỷ VND (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo tại ngày 30 tháng 9 năm 2019). Do đó, Primo là công ty con của Công ty.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của báo cáo năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay (chi tiết tại Thuyết minh số 35).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9 của năm tiếp theo.

3. 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo 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 báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019. 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 các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm 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 các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

- Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Đối với hàng hóa bất động sản: Hàng tồn kho phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty nhận chuyển nhượng từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng/sở hữu cho người mua. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được hạch toán kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	30
Thiết bị văn phòng	3
Phương tiện vận tải	6
Tài sản cố định hữu hình khác	5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn và không tính khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước chi phí quảng cáo, chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm, tiền thuê văn phòng và các khoản trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

Nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu đối với nền đất đã chuyển nhượng được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch chuyển nhượng nền đất.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối 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

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

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục 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.

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.406.402.336	9.139.918.854
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	932.542.246	2.841.225.088
	2.338.944.582	11.981.143.942

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gaia	9.616.234.047	22.577.916.141
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	212.000.000	9.259.890.000
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Trung tâm thanh lý đồ cũ Hunter	10.000.000	-
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	-	31.405.825.819
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	20.007.556.511
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	-	1.294.284.589
Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	-	24.247.534
	9.870.634.046	84.602.120.593

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH Hoàng Tiên	8.524.650.000	113.944.720.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	-	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổ Ong	-	4.221.073.400
Các đối tượng khác	245.524.544	3.143.642.000
	26.117.372.244	159.656.633.100

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng	80.898.598.000	22.675.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	43.068.200.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	9.500.000.000
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	5.000.000.000
- Các đối tượng khác	-	6.175.000.000
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	6.823.325.504	-
Tạm ứng cho Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
	87.721.923.504	55.075.000.000
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	915.474.000	1.396.444.400
	915.474.000	1.396.444.400
Phải thu khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	32.400.000.000

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)
Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	-	(32.399.999)
	5.032.399.999	-	(5.032.399.999)	5.032.399.999	2.500.000.000	(2.532.399.999)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn căn cứ vào tình hình thực tế, thời gian quá hạn và mức dự phòng cần trích lập, vận dụng theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 07 tháng 12 năm 2009.

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.175.545.455	-	-	-
Hàng hoá bất động sản (*)	175.200.929.107	-	270.331.813.660	-
	184.376.474.562	-	270.331.813.660	-

(*) Hàng hóa bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	127.544.043.410	256.575.827.228
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương (phân khu 1)	39.732.750.815	-
Dự án Phường Nam Lý	7.554.082.500	-
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án khu sinh thái ven sông Hòa Xuân - Giai đoạn 1B	-	11.212.500.000
Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)	-	2.173.434.050
	175.200.929.107	270.331.813.660

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí quảng cáo	571.037.917	-
Chi phí sửa chữa	136.014.081	930.496.779
Chi phí công cụ, dụng cụ	130.841.435	817.350.030
Tiền thuê văn phòng	3.101.366	1.515.813.816
Chi phí bảo hiểm	821.970	76.113.630
Chi phí khác	21.784.019	83.515.000
	863.600.788	3.423.289.255

b. Dài hạn

Chi phí công cụ, dụng cụ	837.423.759	642.925.837
Chi phí sửa chữa	586.539.675	2.795.946.173
Chi phí khác	492.610.695	314.750.192
	1.916.574.129	3.753.622.202

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Điều chỉnh/ Bù trừ	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND		VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	123.600.009	(123.600.009)	-	-	-
Tiền thuê đất	4.784.300.000	-	(4.784.300.000)	-	-
Thuế môn bài	1.500.000	(3.000.000)	-	3.000.000	1.500.000
	4.909.400.009	(126.600.009)	(4.784.300.000)	3.000.000	1.500.000

b. Các khoản phải nộp

Thuế giá trị gia tăng	249.073.180	29.637.599.973	(22.530.541.877)	(6.225.280.457)	1.130.850.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.084.598.522	25.054.540.436	-	(22.357.102.958)	21.782.036.000
Thuế thu nhập cá nhân	189.551.696	430.908.095	-	(261.282.803)	359.176.988
Tiền thuê đất	-	43.088.700.000	-	(43.088.700.000)	-
Các loại thuế khác	150.182.267	1.831.855.900	-	(1.950.241.993)	31.796.174
	19.673.405.665	100.043.604.404	(22.530.541.877)	(73.882.608.211)	23.303.859.981

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	-	65.036.364	6.613.272.728	-	6.678.309.092
Tăng trong năm	9.274.545.455	-	-	-	9.274.545.455
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	-	2.071.922.260	2.071.922.260
Số dư cuối năm	9.274.545.455	65.036.364	6.613.272.728	2.071.922.260	18.024.776.807
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	-	6.864.950	1.874.156.571	-	1.881.021.521
Khấu hao trong năm	-	21.402.684	1.109.208.236	332.573.801	1.463.184.721
Phân loại lại từ công cụ dụng cụ	-	-	-	66.761.939	66.761.939
Số dư cuối năm	-	28.267.634	2.983.364.807	399.335.740	3.410.968.181
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	-	58.171.414	4.739.116.157	-	4.797.287.571
Tại ngày cuối năm	9.274.545.455	36.768.730	3.629.907.921	1.672.586.520	14.613.808.626

VII BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp các phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 2.264.919.941 VND (tại ngày 30 tháng 9 năm 2018: 2.935.803.564 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện: (i) quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2, Đường 2/9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND được Công ty sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai và (ii) quyền sử dụng đất không thời hạn tại thửa đất số BA 645897, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng với giá trị 42.560.359.273 VND gắn liền với tài sản là tòa nhà nhận chuyển nhượng lại từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên Công ty không trích khấu hao.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên	49.123.245.000	-
Cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa	-	9.288.964.000
	49.123.245.000	9.288.964.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Quảng cáo Và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	306.900.000	600.600.000
Bảo Đầu tư	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	167.782.761.831
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	-	26.245.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	521.954.500	344.982.010
	828.854.500	195.273.343.841

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
Khách hàng Dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phân khu 1), tỉnh Quảng Nam	2.700.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh	-	1.200.000.000
Khách hàng Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	-	662.987.889
Khách hàng Dự án Ki-ốt chợ Điện Nam Bắc	-	16.788.338.700
	2.700.000.000	75.451.326.589

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công trình dự án An Spa	-	9.288.964.000
Chi phí lãi vay	1.520.751	27.135.350
Chi phí dịch vụ khác	115.000.000	126.503.900
	116.520.751	9.442.603.250

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
Tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc" (*)	102.082.111.554	91.366.727.505
Bảo hiểm xã hội	172.626.939	77.830.039
Phải trả khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	100.000.000
Kinh phí công đoàn	74.607.417	71.432.654
Bảo hiểm y tế	28.428.316	16.031.660
Bảo hiểm thất nghiệp	12.373.778	5.992.032
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	-	1.488.913.824
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	1.076.967.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A	-	668.328.270
Phải trả khác	84.801.389	-
	102.554.949.393	94.872.222.984

(*) Phần ảnh khoản tiền khách hàng đặt giữ chờ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc”. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Công ty là đơn vị thực hiện tiếp thị và môi giới độc quyền sản phẩm Dự án.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn ngân hàng	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (i)	-	-	228.000.000	-	228.000.000	228.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 20)	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000
	30.578.400.000	30.578.400.000	30.806.400.000	60.578.400.000	806.400.000	806.400.000

(i) Thể hiện khoản Công ty Cổ phần Bất động sản Protech, công ty con của Công ty, vay ngắn hạn ông Nguyễn Hữu Đức theo Hợp đồng vay số 01-PT ngày 20 tháng 9 năm 2019. Khoản vay đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2019. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không chịu lãi trong suốt thời gian vay.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng (i)	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	578.400.000	578.400.000			578.400.000	578.400.000
- Số phải trả sau 12 tháng	1.324.416.663	1.324.416.663			746.016.663	746.016.663

(i) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng theo các hợp đồng chi tiết như sau:

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTĐTDH/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 là 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 cho đến ngày 12 tháng 11 năm 2017 là 7,8%/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 3,7%/năm. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.
- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HĐTĐ/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 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 3 năm 2022. Lãi suất từ ngày nhận nợ cho 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. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.
- Hợp đồng cho vay số 322/2017/HĐTĐ/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 là 60 tháng từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 đến ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi suất từ ngày 18 tháng 4 năm 2017 cho 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. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng.

Các khoản vay được thế chấp bằng các tài sản hình thành từ vốn vay.

VII BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	578.400.000	578.400.000
Trong năm thứ hai	517.566.665	578.400.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	228.449.998	746.016.663
	1.324.416.663	1.902.816.663
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn)	578.400.000	578.400.000
Số phải trả sau 12 tháng	746.016.663	1.324.416.663

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
Lợi nhuận trong năm	-	76.941.274.100	17.373.406	76.958.647.506
Số dư đầu năm nay	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356
Tăng vốn trong năm	-	-	100.000.000	100.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	92.324.284.223	540.413.659	92.864.697.882
Số dư cuối năm nay	130.000.000.000	187.049.464.483	1.355.226.755	318.404.691.238

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, và sửa đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 11 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 130.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm VND	%	Số đầu năm VND	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	46.902.730.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	11.800.000.000	9,08%	8.800.000.000	6,77%
Các cổ đông khác	71.297.270.000	54,84%	74.297.270.000	57,15%
	130.000.000.000	100%	130.000.000.000	100%

Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty đã phê duyệt phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ dự kiến là 60% từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến ngày 30 tháng 9 năm 2018.

Theo Nghị quyết số 03/2019/FIR/NQ-HĐQT-FIR ngày 01 tháng 7 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu như sau: số lượng cổ phiếu phát hành là 7,8 triệu cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương đương với 78.000.000.000 VND. Thời gian phát hành dự kiến là tháng 7, tháng 8 năm 2019. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu, do đó, việc chia cổ tức bằng cổ phiếu vẫn chưa được thực hiện.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con. Tỷ lệ lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại công ty con được xác định như sau

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vốn điều lệ của các công ty con	57.900.000.000	2.000.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Vốn góp của Công ty mẹ	57.600.000.000	1.800.000.000
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	300.000.000	200.000.000
Tỷ lệ lợi ích bình quân của cổ đông không kiểm soát	0,52%	10,00%

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng tài sản	1.680.037.239	2.344.798.935
Tổng nợ phải trả	(324.810.484)	(1.629.985.839)
Tài sản thuần	1.355.226.755	714.813.096
<i>Chi tiết như sau:</i>		
Vốn điều lệ	300.000.000	200.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.055.226.755	514.813.096

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	3.767.249.640	3.752.603.413
Trên 1 năm đến 5 năm	21.729.199.893	22.577.214.917
Trên 5 năm	23.504.100.357	29.532.583.217
	49.000.549.890	55.862.401.547

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện tiền thuê văn phòng làm việc cho Công ty và các văn phòng đại diện. Các hợp đồng thuê được thỏa thuận cho khoảng thời gian từ 01 đến 10 năm, tiền thuê được thỏa thuận trong hợp đồng và các phụ lục có liên quan trong suốt thời gian thuê.

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên cáo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 đều liên quan đến hoạt động chuyển nhượng và môi giới bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chưa có hoạt động xuất khẩu, do vậy, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam.

24. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	326.461.076.806	128.363.002.141
Doanh thu môi giới bất động sản	1.401.836.364	47.906.319.223
	327.862.913.170	176.269.321.364

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	170.872.988.230	80.183.563.748
Giá vốn môi giới bất động sản	430.000.000	5.883.233.992
	171.302.988.230	86.066.797.740

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước (trình bày lại) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	650.094.715	717.434.184
Chi phí nhân công	8.442.595.319	10.858.818.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.367.268.827	1.111.938.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.803.349.759	23.918.007.673
Các khoản dự phòng	2.500.000.000	2.516.200.000
Chi phí khác bằng tiền	9.132.909.247	17.318.661.285
	48.896.217.867	56.441.059.691

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.316.295.901	14.029.613.082
Chi phí nhân viên bán hàng	430.000.000	8.097.136.631
Chi phí bảo hành	13.520.000	191.825.200
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	56.241.995
Chi phí bằng tiền khác	633.128.250	6.899.432.131
	8.392.944.151	29.274.249.039

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.311.508.403	4.005.160.599
Chi phí nhân viên quản lý	7.582.595.319	2.761.681.492
Chi phí dự phòng	2.500.000.000	2.516.200.000
Chi phí khấu hao	1.367.268.827	1.111.938.426
Chi phí vật liệu quản lý và đồ dùng văn phòng	650.094.715	661.192.189
Thuế, phí và lệ phí	422.665.640	274.585.598
Chi phí bằng tiền khác	8.063.595.357	9.952.818.356
	30.897.728.261	21.283.576.660

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		
Tiền bồi thường nhận được do thanh lý hợp đồng	7.009.273.001	60.000.000.000
Thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa tiền cho thuê lại đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	670.000.000	350.000.000
Các khoản khác	141.372.731	-
	7.820.645.732	60.350.000.000
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường cho khách hàng do thanh lý hợp đồng cho thuê ki-ốt và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc"	2.538.667.000	-
Chi phạt vi phạm hành chính	1.840.857.469	780.632.392
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	670.000.000	350.000.000
Các khoản thanh lý, đền bù hợp đồng khác	432.970.400	1.275.000.000
Chi phí khác	271.062.902	70.200.000
	5.753.557.771	2.475.832.392
Lợi nhuận khác	2.067.087.961	57.874.167.608

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (*)	25.017.733.197	19.459.957.544
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	36.807.239	4.914.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên số tiền tạm thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	12.000.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25.054.540.436	19.476.872.485

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	117.920.238.318	96.423.519.991
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	7.160.103.403	876.267.731
Lỗ chuyển năm sau	8.324.263	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	125.088.665.984	97.299.787.722
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	25.017.733.197	19.459.957.544

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	92.324.284.223	76.941.274.100
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)	92.324.284.223	76.941.274.100
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.000.000	13.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	7.102	5.919

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết đầu tư

Theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất góc Tây Nam giao lộ Hùng Vương - Nguyễn Hữu Thọ tại phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, Công ty được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần để thực hiện Dự án "Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real" với tổng vốn đầu tư cam kết không thấp hơn 300 tỷ VND. Tiến độ thực hiện xây dựng hoàn thành công trình chính không quá 36 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa. Theo Đề xuất dự án đầu tư kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Tổng Giám đốc Công ty, cơ cấu nguồn vốn đầu tư 33,33% vốn tự có của Công ty và 66,67% vốn huy động từ các tổ chức tín dụng. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2019, giá trị đã thực hiện của Dự án là 49.123.245.000 VND.

VIII BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cam kết góp vốn

Căn cứ danh sách cổ đông sáng lập và các hồ sơ thành lập doanh nghiệp liên quan, Công ty cam kết góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo với số tiền là 199 tỷ VND (tương đương 99,5% vốn điều lệ). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã thực góp vào Primo số tiền 55,8 tỷ VND (tương đương 99,82% vốn thực góp của các cổ đông vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo tại ngày 30 tháng 9 năm 2019).

Cam kết khác

Theo Nghị quyết số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2019 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 và Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐQT-FIR ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty sẽ phát hành 4.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ

	Số lượng cổ phiếu		
	Đang nắm giữ	Được mua	Sau mua
Ông Thân Hà Nhất Thống	-	1.000.000	1.000.000
Ông Nguyễn Đức Toàn	-	1.000.000	1.000.000
Ông Lê Thanh Tơ	-	1.000.000	1.000.000
Bà Đỗ Thị Ngọc Dung	-	1.000.000	1.000.000
	-	4.000.000	4.000.000

Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục phát hành cổ phiếu, do đó, việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư vẫn chưa được thực hiện.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tạm ứng		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	145.212.500.000
	-	145.212.500.000
Thu hồi tiền tạm ứng		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	32.400.000.000	112.812.500.000
	32.400.000.000	112.812.500.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	-	32.400.000.000
	-	32.400.000.000

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.460.000.000	533.798.833
	1.460.000.000	533.798.833

VII BẢO CÁO TÀI CHÍNH

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng tài sản cố định do phân loại lại chi phí trả trước dài hạn	2.005.160.321	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang do phân loại lại số dư tiền thuê đất đã nộp đầu năm	4.784.300.000	-
Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang do bù trừ với số dư chi phí phải trả liên quan đến việc xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa (*)	9.288.964.000	-
	16.078.424.321	-

(*) Giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang do bù trừ số dư chi phí xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ vật lý trị liệu An Spa với khoản mục Chi phí phải trả theo Biên bản bù trừ công nợ số 01/BTCN/2019 ngày 30 tháng 6 năm 2019 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Tổ Ong và Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa.

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh trong thời gian từ sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu của báo cáo năm trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Mã số	Số đầu năm (Số liệu đã báo cáo)	Số điều chỉnh	Số đầu năm (Trình bày lại)
		VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (i)	132	176.156.633.100	(16.500.000.000)	159.656.633.100
Phải thu ngắn hạn khác (i)	136	38.575.000.000	16.500.000.000	55.075.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (ii)	312	166.818.054.094	(91.366.727.505)	75.451.326.589
Phải trả ngắn hạn khác (ii)	319	3.505.495.479	91.366.727.505	94.872.222.984

(i) Phân loại lại từ “Trả trước cho người bán ngắn hạn” sang “Phải thu ngắn hạn khác” số tiền 16.500.000.000 VND là các khoản đặt cọc ngắn hạn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC và ông Trương Tử Minh để phản ánh đúng bản chất giao dịch.

(ii) Phân loại lại từ “Người mua trả tiền trước ngắn hạn” sang “Phải trả ngắn hạn khác” số tiền 91.366.727.505 VND là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc” để phản ánh đúng bản chất giao dịch.

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Nguyễn Hào Hiệp
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 11 năm 2019



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

📍 Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng
50 Bạch Đằng, P. Hải Châu I, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
Mã chứng khoán: FIR 🌐 www.fir.vn ☎ 02363.616.767