

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014 và thay đổi lần 4 vào ngày 29/05/2017)



**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

(Quyết định đăng ký niêm yết số...../2018/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày.....tháng.....năm 2018)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

**TỔ CHỨC NIÊM YẾT**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

Điện thoại: (84-36) 3616767

Website: <http://fir.vn/>

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 39724568 Fax: (84-24)39724600

Website: [www.vndirect.com.vn](http://www.vndirect.com.vn).

**Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Phan Thị Cẩm Thanh

Số điện thoại: (84-36) 3616767  
trưởng

Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

*(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 4 ngày 29/05/2017)*

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

**TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

**Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

**Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông

**Mã chứng khoán** : FIR

**Mệnh giá** : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu

**Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết** : 13.000.000 (Mười ba triệu) cổ phiếu

**Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá** : 130.000.000.000 (Một trăm ba mươi tỷ) đồng

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

---

**Tên công ty** : **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

**Địa chỉ** : Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Điện thoại** : (84-24) 3972 4568

**Fax** : (84-24) 3972 4600

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN CHO KỶ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 31/03/2018**

---

**Tên công ty** : **CÔNG TY TNHH KPMG**

**Địa chỉ** : Tầng 46, tòa nhà Keangnam Landmark 72, E6 Phạm Hùng,

399  
TỔ GI  
ỨNG  
HÀN  
CH  
70.1

Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3946 1600

Fax : (84-24) 3946 1601

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN CHO NĂM 2017 VÀ KỲ KẾ TOÁN 3 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017**

---

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – TƯ VẤN ĐẤT VIỆT**

Địa chỉ : Số 02 Huỳnh Khương Ninh, phường ĐaKao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-028) 3910 5401

Fax : (84-028) 3910 5402

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN CHO NĂM 2016**

---

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 3, số 142 Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Điện thoại : (84-023) 363 3334

Fax : (84-023) 363 3334

**MỤC LỤC**

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Rủi ro về kinh tế.....</b>	<b>10</b>
1.1. <i>Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới.....</i>	<i>10</i>
1.2. <i>Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam.....</i>	<i>10</i>
1.3. <i>Lạm phát.....</i>	<i>12</i>
1.4. <i>Lãi suất.....</i>	<i>13</i>
1.5. <i>Tỷ giá.....</i>	<i>14</i>
<b>2. Rủi ro về luật pháp.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Rủi ro đặc thù.....</b>	<b>15</b>
3.1. <i>Rủi ro cạnh tranh.....</i>	<i>15</i>
3.2. <i>Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án.....</i>	<i>16</i>
3.3. <i>Rủi ro không thu hồi lại được các khoản tiền ký quỹ phân phối sản phẩm độc quyền</i> <i>17</i>	<i>17</i>
3.4. <i>Rủi ro do sự mất cân bằng trong quan hệ cung cầu giữa các phân khúc, loại hình bất động sản.....</i>	<i>17</i>
<b>4. Rủi ro khác.....</b>	<b>18</b>
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>19</b>
<b>1. Tổ chức niêm yết.....</b>	<b>19</b>
<b>2. Tổ chức tư vấn.....</b>	<b>19</b>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>20</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>	<b>21</b>
<b>1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....</b>	<b>21</b>
1.1. <i>Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết.....</i>	<i>21</i>
1.2. <i>Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển.....</i>	<i>23</i>

11/10/2011

<b>1.3</b>	<b>Giới thiệu về Quá trình tăng vốn của Công ty</b> .....	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Cơ cấu tổ chức Công ty</b> .....	<b>28</b>
<b>3.</b>	<b>Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty</b> .....	<b>30</b>
<b>4.</b>	<b>Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông</b> .....	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.</b> ....	<b>37</b>
5.1.	<i>Công ty mẹ của tổ chức niêm yết: Không có</i> .....	37
5.2.	<i>Các công ty con của tổ chức niêm yết</i> .....	37
5.3.	<i>Công ty mà tổ chức niêm yết đang đầu tư: Không có.</i> .....	37
<b>6.</b>	<b>Hoạt động kinh doanh</b> .....	<b>38</b>
6.1.	<i>Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty</i> .....	38
6.2.	<i>Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm</i> .....	56
6.3.	<i>Nguyên vật liệu</i> .....	67
5.3.1.	<i>Nguồn nguyên vật liệu</i> .....	67
5.3.2.	<i>Sự ổn định của các nguồn cung cấp</i> .....	67
5.3.3.	<i>Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận</i> .....	67
6.4.	<i>Chi phí hoạt động kinh doanh</i> .....	68
6.5.	<i>Trình độ công nghệ</i> .....	70
6.6.	<i>Nghiên cứu phát triển sản phẩm mới</i> .....	70
6.7.	<i>Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ</i> .....	71
6.8.	<i>Hoạt động Marketing</i> .....	71
<b>7.</b>	<b>Nhãn hiệu thương mại, sứ mệnh, tầm nhìn và chiến lược kinh doanh của Công ty</b>	<b>71</b>
<b>8.</b>	<b>Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết</b> .....	<b>73</b>
<b>9.</b>	<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b> .....	<b>74</b>
9.1.	<i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i> .....	74

9.2. Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	76
<b>10. Vị thế của công ty so với doanh nghiệp khác trong ngành và triển vọng phát triển của ngành .....</b>	<b>79</b>
10.1. Vị thế của công ty so với doanh nghiệp khác trong ngành.....	79
10.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	81
10.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	85
<b>11. Chính sách đối với người lao động.....</b>	<b>86</b>
11.1. Số lượng người lao động trong Công ty.....	86
11.2. Chính sách với người lao động.....	86
<b>12. Chính sách cổ tức .....</b>	<b>87</b>
<b>13. Tình hình hoạt động tài chính .....</b>	<b>87</b>
<b>14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....</b>	<b>99</b>
<b>15. Tài sản thuộc sở hữu Công ty .....</b>	<b>109</b>
<b>16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo .....</b>	<b>110</b>
<b>17. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh.....</b>	<b>115</b>
<b>18. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua: .....</b>	<b>115</b>
<b>19. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức niêm yết: .....</b>	<b>115</b>
<b>20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:.....</b>	<b>115</b>
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>116</b>
1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông .....	116
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.....	116
3. Mã chứng khoán: FIR.....	116
4. Tổng số chứng khoán niêm yết: 13.000.000 cổ phiếu .....	116
5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết .....	116

6.	Phương pháp tính giá .....	117
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	119
8.	Các loại thuế có liên quan .....	120
8.1.	Đối với Công ty.....	120
8.2.	Đối với nhà đầu tư.....	120
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>		<b>122</b>
1.	Đơn vị tư vấn .....	122
2.	Đơn vị kiểm toán .....	122
<b>VII. PHỤ LỤC.....</b>		<b>123</b>

**DANH MỤC HÌNH VẼ**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 – 2018F	11
Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F	12
Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	28
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	30
Hình 5: Cơ cấu doanh thu Công ty kỳ 6 tháng kết thúc ngày 31/03/2018	39
Hình 6: Hệ thống các văn phòng đại diện của Công ty	40
Hình 7: Kênh phân phối trực tuyến của Công ty	41
Hình 8. Tăng Trưởng Kinh Tế Việt Nam và Toàn Cầu	81
Hình 9. Tăng Trưởng Tín Dụng và Tăng Trưởng GDP Việt Nam	82
Hình 10. Dân số Việt Nam giai đoạn 2012 – 2012F	83
Hình 11. Tăng Trưởng Dân Số Thành Thị Việt Nam So Với Các Nước Trong Khu Vực	83

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 01/06/2018	36
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 01/06/2018	36
Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ theo nhóm sản phẩm năm 2016, 2017	60
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án năm 2016	61
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án năm 2017	62
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án	63
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất theo nhóm sản phẩm năm 2016, 2017	64
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ theo nhóm sản phẩm năm 2016, 2017	65
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất theo nhóm sản phẩm năm 2016, 2017	66
Bảng 12: Chi phí sản xuất kinh doanh của công ty mẹ năm 2016, 2017	68
Bảng 13: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2016, 2017	69
Bảng 14: Một số hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	73
Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ trong năm 2016, 2017	74
Bảng 16: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 2016, 2017	75



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

---

Bảng 17: Một số đối thủ cạnh tranh của Công ty .....	81
Bảng 18: Cơ cấu lao động Công ty tại 31/12/2017 .....	86
Bảng 19: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ.....	88
Bảng 20: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty (hợp nhất).....	88
Bảng 21: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước.....	89
Bảng 22: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	89
Bảng 23: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty mẹ .....	90
Bảng 24: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty (hợp nhất).....	91
Bảng 25: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ .....	92
Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu Công ty (hợp nhất) .....	94
Bảng 27: Chi tiết các khoản phải trả Công ty mẹ.....	95
Bảng 28: Chi tiết các khoản phải trả Công ty (hợp nhất).....	96
Bảng 29: Các chỉ tiêu tài chính trên BCTC hợp nhất.....	97
Bảng 30: Tình hình tài sản của Công ty hợp nhất tại 31/03/2018.....	109
Bảng 31: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty .....	110
Bảng 32: Doanh thu, lợi nhuận hợp nhất thực hiện năm 2017 và kế hoạch năm 2018.....	110
Bảng 33: Giá trị sổ sách của cổ phiếu FIR .....	117
Bảng 34: Thông tin so sánh của một số Doanh nghiệp cùng ngành .....	117

79  
1 G  
1 M  
1 N  
1 O  
1 P

**NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Rủi ro về kinh tế**

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái... Các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và công ty cổ phần địa ốc First Real nói riêng.

**1.1. Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới**

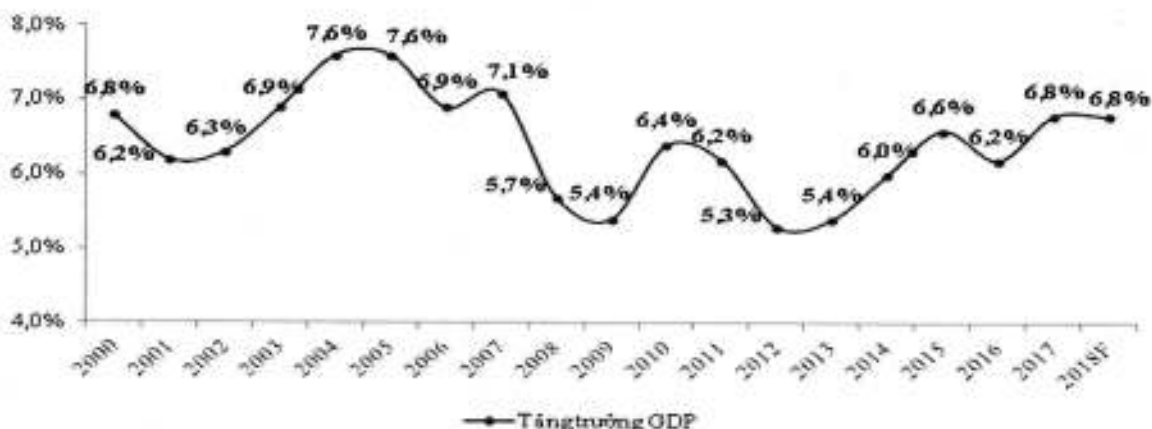
Bước sang năm 2018, theo báo cáo "Viễn cảnh Kinh tế Toàn cầu tháng 1/2018" của Ngân hàng Thế giới (WB) tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2018 được dự báo sẽ tăng và đạt mức 3,9%, tiếp tục thời kỳ tăng trưởng cao hơn dự đoán trong năm 2017. Nền kinh tế thế giới được dự báo sẽ giữ được mức tăng trưởng tốt nhờ vào sự hồi phục đồng nhất của các nền kinh tế trên toàn cầu cùng niềm tin của người tiêu dùng và doanh nghiệp tăng cao. Bên cạnh đó, một số nhân tố có thể giúp củng cố sự tăng trưởng có chất lượng và bền vững trong thời gian tới, bao gồm: Tình trạng khan hiếm lao động có thể kích thích việc tăng đầu tư vào những khu vực cần người tài, từ đó tạo ra sự tăng trưởng năng suất lao động, nhất là ở các nền kinh tế phát triển như Mỹ và châu Âu; Tăng trưởng đầu tư có thể được duy trì thông qua việc cải thiện "chất lượng" đồng vốn, dựa trên đầu tư nhiều hơn vào máy móc và thiết bị, đặc biệt là các tài sản và dịch vụ kỹ thuật số; Tác động của đầu tư công nghệ số vào tăng trưởng năng suất sẽ trở nên rõ rệt hơn theo thời gian; Yếu tố kỹ năng của lực lượng lao động sẽ đóng vai trò tích cực trong việc tạo ra sự tăng trưởng về chất.

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng có thể sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**1.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam**

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới.

**Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 – 2018F**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 6,0%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 2 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,6%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Bước sang năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

GDP năm 2017 tăng 6,81% so với năm 2016, trong đó quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III tăng 7,46% và quý IV tăng 7,65%. Mức tăng trưởng này đã vượt mục tiêu đề ra là 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,90% (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00% đóng góp 2,77 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm.

Theo ANZ dự báo, tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam là khoảng 6,8% nhờ tăng trưởng xuất khẩu đang được khôi phục và cấu trúc xuất khẩu của Việt Nam vẫn đang chuyển dịch theo hướng tích cực<sup>1</sup>

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành Bất động sản. Khi tốc độ tăng trưởng GDP ở mức cao, thu nhập của người dân tăng lên sẽ thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản. Do đó, trước bất kỳ thay đổi nào của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ Địa Ốc

<sup>1</sup><http://cafef.vn/anz-du-bao-tang-truong-gdp-nam-2018-cua-viet-nam-la-68-lam-phat-o-muc-35-20171208133355319.chn>

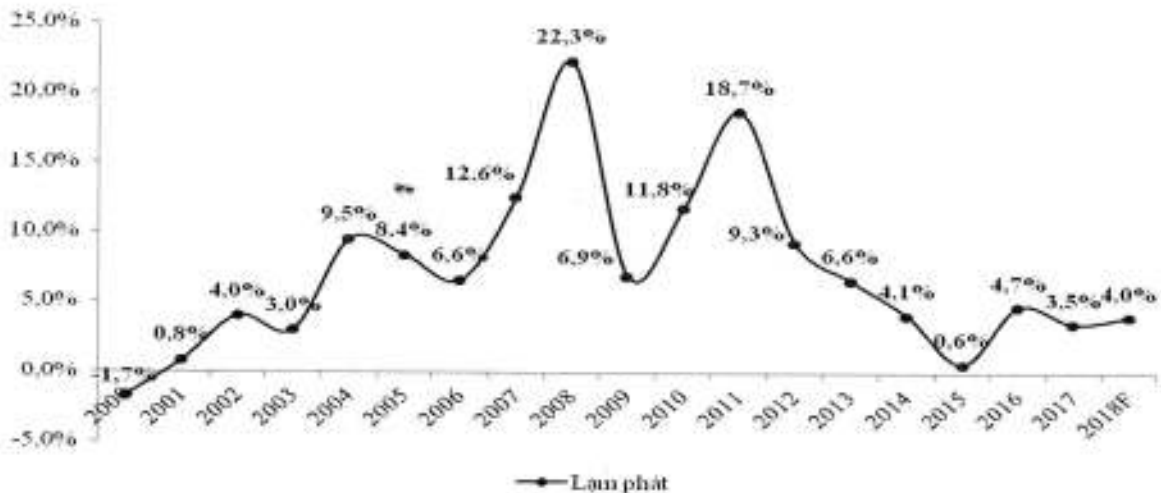
First Real cũng tiến hành phân tích, nghiên cứu và đưa ra các hành động cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của Công ty. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua luôn bám sát nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

### 1.3. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có Công ty cổ phần Địa Ốc First Real, lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp và làm gia tăng các chi phí đầu vào, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí nhân công và các chi phí khác.

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

**Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg)

Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,3% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa để giải quyết với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiểm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà Nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định. Theo định hướng của Quốc hội cho các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát của Việt Nam vẫn duy trì ở mức ổn định từ 4 – 5%. Theo đó, lạm phát năm 2017 là chỉ ở mức 3,5% và dự báo chỉ tiêu này sẽ ở mức dưới 4% cho năm 2018.

Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Địa Ốc First Real thường xuyên cập nhật, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường. Điều này góp phần duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và làm giảm thiểu tối đa những rủi ro có thể phát sinh gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

#### **1.4. Lãi suất**

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành.

Đối với cá nhân (người mua nhà), sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả tiền lãi vay. Do đó, khi lãi suất cho vay tăng, người mua sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận các khoản vay, dẫn đến nhu cầu đầu tư vào bất động sản giảm.

Trong năm 2015, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay, giảm từ 0,2 – 0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh mà vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7 – 9%/năm và kỳ hạn trung hạn là từ 9,3 – 11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5 – 6,6%/năm. Bên cạnh đó, mặt bằng lãi suất liên ngân hàng tương đối ổn định trong năm vừa qua. Lãi suất kỳ hạn ngắn (dưới 01 tháng) có xu hướng giảm nhẹ, trong khi lãi suất kỳ hạn dài hơn (từ trên 03 tháng) có xu hướng tăng nhẹ. Nếu như thanh khoản trong năm 2014 là rất dồi dào thì thanh khoản hệ thống năm 2015 có chiều hướng giảm nhẹ, thể hiện qua hiện tượng lãi suất liên ngân hàng trong ngắn hạn đôi lúc biến động mạnh.

Năm 2016, các chỉ tiêu tiền tệ biến động đúng định hướng Ngân hàng Nhà nước đề ra từ đầu năm. Mặc dù có áp lực tăng nhưng với việc thực hiện linh hoạt các giải pháp của Ngân hàng Nhà nước, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm.

Năm 2017, trong bối cảnh lạm phát có xu hướng tăng thấp, thanh khoản toàn bộ hệ thống ngân hàng khá tốt và việc thủ tướng yêu cầu NHNN phần đầu đưa tăng trưởng tín dụng trong cả năm 2017 đạt trên 18%, NHNN đã ban hành 2 quyết định quan trọng về điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Cụ thể NHNN giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,5% xuống 6,25%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,5% xuống 4,25%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 7,5% xuống 7,25%/năm. Đây là đợt điều chỉnh đầu tiên của NHNN sau hơn bốn năm giữ nguyên lãi suất điều hành từ năm 2014.

Tính đến thời điểm 30/06/2018, các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real (theo báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ 9 tháng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2018) là 32.047 triệu đồng, tương đương với 11,5% nợ phải trả và 6,6% tổng nguồn vốn. Các khoản vay trên chiếm tỉ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng nợ phải trả của Công ty. Do vậy, sự biến động của lãi suất sẽ có ảnh hưởng không lớn đến chi phí tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **1.5. Tỷ giá**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tỷ giá sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền nhà đầu tư nước ngoài, kiều bào đầu tư về nước thông qua kênh bất động sản. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu chỉ thực hiện giao dịch trong nước do đó rủi ro về ngoại hối sẽ không ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của công ty.

#### **2. Rủi ro về luật pháp**

Pháp luật và môi trường pháp lý có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực môi giới và bán đất nền

của các dự án bất động sản, do vậy, Công ty chịu sự điều chỉnh của các luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các pháp luật liên quan. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật của Việt Nam cũng như cơ chế quản lý vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên sự điều chỉnh có thể sẽ xảy ra. Sự thay đổi về mặt chính sách sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Nếu Công ty không cập nhật thường xuyên sự điều chỉnh của luật và các văn bản dưới luật thì khả năng xảy ra tranh chấp là rất lớn.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Môi giới bất động sản và bán các dự án đất nền do Công ty đầu tư là hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty. Do vậy, Công ty có thể chịu những rủi ro đặc thù liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh như:

#### **3.1. Rủi ro cạnh tranh**

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty cổ phần tập đoàn Him Lam... là những đối thủ cạnh tranh lớn của Công ty trong các dự án bán đất nền. Hiện tại, các dự án đầu tư đất nền của công ty đều nằm tại Đà Nẵng và công ty đang có kế hoạch phát triển các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh và xây dựng vị thế thương hiệu, Công ty đã và đang định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích; tập trung vào bán đất nền để quay vòng vốn nhanh và giảm thiểu biến động giá nhà đất trên thị trường so với tiến hành xây dựng các dự án xây dựng căn hộ, chung cư

Với hoạt động môi giới, phân phối bất động sản, Công ty có thể gặp phải sự cạnh tranh từ các đối thủ lớn và có tên tuổi trong ngành như Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỳ (CENLAND), Công ty cổ phần tập đoàn Đất Xanh... 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 đã phát triển tập trung trên địa bàn. 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, Công ty trở thành sản 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. Khi

39  
3 G  
UN  
/AA  
CH  
7.1

giao dịch thành công, các đơn vị môi giới độc quyền hay đơn vị liên kết với Công ty cổ phần Địa Ốc First Real sẽ trả phí giao dịch thành công cho Công ty cổ phần Địa Ốc First Real.

**3.2. 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 là đơn vị môi giới bất động sản. Vì vậy, Công ty có thể chịu tác động lớn và rủi ro từ thiếu hụt nguồn cung các dự án từ chủ đầu tư. Thêm vào đó, Công ty đã tiến hành góp vốn với chủ đầu tư dự án để mua dự án, đầu tư cơ sở hạ tầng. Khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, Công ty sẽ nhận lại phần vốn góp bằng các lô đất nền và tiến hành phân phối. Chủ đầu tư gặp khó khăn về tình hình tài chính có thể dẫn tới việc chậm tiến độ trong việc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các dự án cơ sở hạ tầng tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, từ đó ảnh hưởng tới tiến độ mở bán và thu hồi vốn của Công ty. Để hạn chế rủi ro trên, Công ty đã lựa chọn những chủ đầu tư uy tín, có tiềm lực về tài chính và lựa chọn các dự án phù hợp với lượng vốn Công ty có thể góp với chủ dự án để cùng đầu tư.



**3.3. Rủi ro không thu hồi lại được các khoản tiền ký quỹ phân phối sản phẩm độc quyền**

Khoản tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ được Công ty đóng cho chủ đầu tư như một cam kết để thực hiện phân phối độc quyền các dự án. Để được hoàn trả lại được đủ số tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ ban đầu, Công ty phải tiến hành phân phối được một số lượng sản phẩm nhất định của dự án trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Trong trường hợp không phân phối đủ số lượng tối thiểu số sản phẩm như đã quy định trong hợp đồng, Công ty sẽ mất toàn bộ số tiền ký quỹ được tính trên số sản phẩm còn lại.

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty luôn tiến hành khảo sát, đánh giá, đo lường chi tiết nhu cầu của thị trường với những dự án Công ty ký hợp đồng môi giới độc quyền. Vì vậy, các dự án Công ty tiến hành môi giới độc quyền đều là những dự án có vị trí đắc địa, thu hút được sự quan tâm của người mua nhà, nhà đầu tư ngay từ khi chuẩn bị mở bán. Ban lãnh đạo Công ty có thể đàm phán với chủ đầu tư kéo dài thời hạn hợp đồng môi giới độc quyền trong trường hợp tốc độ mở bán không đạt như kỳ vọng ban đầu của hai bên.

7  
DỊCH  
HÓA  
HỒ  
NH  
CHỈ

**3.4. Rủi ro do sự mất cân bằng trong quan hệ cung cầu giữa các phân khúc, loại hình bất động sản**

Thị trường bất động sản Việt Nam đang nằm trong chu kỳ tăng trưởng mới. Số lượng doanh nghiệp đăng ký hoạt động mới trong ngành tăng mạnh với số lượng doanh nghiệp mới năm 2017 tăng 62% so với năm 2016. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng ghi nhận nguồn cung thị trường đạt kỷ lục trong năm vừa qua với 218 dự án bất động sản chào bán, cung cấp ra thị trường 78.877 căn hộ, 13.585 nhà phố và biệt thự, 22.710 nền đất và 14.741 sản phẩm condotel dẫn đến nguồn cung căn hộ trên thị trường sơ cấp tăng mạnh trong giai đoạn gần đây. Mặc dù nguồn cung không ngừng gia tăng nhưng cơ cấu hàng hóa của thị trường bất động sản Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro mất cân bằng cả về phân khúc lẫn loại hình. Các nhà phát triển bất động sản có xu hướng tập trung vào phát triển các căn hộ, dự án cho người có thu nhập cao do biên lợi nhuận cao hơn nhiều so với phân khúc trung cấp, bình dân dẫn đến những lo ngại về dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp. Trong khi đó, phân khúc trung cấp, bình dân lại thu hút nhu cầu lớn nhất của thị trường, chiếm hơn 80% tổng số giao dịch toàn thị trường. Thống kê của Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam cũng chỉ rõ phân khúc trung cấp với mức giá từ 25 đến dưới 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> đang thu hút sự quan tâm lớn nhất từ người mua nhà với tỷ lệ 54%, theo

sau đó là phân khúc bình dân với giá dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Phân khúc cao cấp với mức giá từ 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên nhận được ít quan tâm nhất với tỷ lệ 14%. Dự thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp trong khi nhu cầu về nhà ở thuộc phân khúc trung cấp, bình dân lại tăng mạnh tiềm ẩn nguy cơ về sự mất cân bằng cung cầu của thị trường giữa các phân khúc bất động sản này.

Thêm vào đó, thị trường bất động sản năm 2017 ghi nhận sự bùng nổ trong cung của loại hình Condotel khi lượng cung lên tới 14.741 căn, tăng 12% so với năm 2016, nhưng tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt khoảng 33%, bằng 55% so với năm 2016. Theo Bộ Xây Dựng, với hàng loạt các dự án có quy mô lớn chuẩn bị đưa ra thị trường, condotel đang xuất hiện nguy cơ thừa cung trong thời gian sắp tới, đặc biệt tại thị trường lớn như Đà Nẵng... Việc dư thừa nguồn cung sẽ làm Công ty đối mặt với rủi ro gặp khó khăn trong việc phân phối hết các sản phẩm của dự án theo đúng tiến độ và thời hạn quy định trong hợp đồng.

Việc đa dạng hóa loại hình và sản phẩm bất động sản phân phối ở các phân khúc và tập trung đầu tư bán đất nền tại các dự án hướng đến nhu cầu nhà ở thực tế của người dân giúp Công ty cổ phần Địa Ốc First Real giảm thiểu rủi ro mất cân bằng cung cầu thị trường mang lại. Đồng thời, Công ty luôn nghiên cứu kỹ nguồn cung và nhu cầu của thị trường trong từng loại hình, phân khúc bất động sản để đánh giá rủi ro cung, cầu, xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp.

#### **4. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, khủng bố... là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài quyền kiểm soát của Công ty. Các thiên tai đó có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án mà công ty tư vấn, môi giới.

**II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**1. Tổ chức niêm yết**

Đại diện:

Ông: **Nguyễn Hào Hiệp** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Bà: **Phạm Thị Phương** Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Bà: **Phan Thị Cẩm Thanh** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

**2. Tổ chức tư vấn**

Đại diện:

Bà: **Vũ Nam Hương** Chức vụ: Giám đốc tài chính

*Giấy ủy quyền số 255/2018/VNDIRECT ngày 08/05/2018 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real cung cấp.

V H T  
C S C  
QU

**III. CÁC KHÁI NIỆM**

<b>Từ, nhóm từ</b>	<b>Diễn giải</b>
Công ty	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real
HĐQT	Hội đồng Quản trị
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban kiểm soát
CP	Cổ phần
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TTCK	Thị trường chứng khoán
VSD	Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
USD	Đồng đô la Mỹ
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
TSCĐ	Tài sản cố định
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
DTD	Tổng doanh thu
TMCP	Thương mại cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
LNST	Lợi nhuận sau thuế
UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

**1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

Tên Công ty : Công ty cổ phần Địa Ốc First Real  
Tên viết tắt : FIRST REAL. JSC  
Trụ sở chính : Số 16 Đường 2/9, phường Bình Hiên, Quận Hải Châu,  
Đà Nẵng  
Điện thoại : (84-0236) 3 616 767  
Website : [www.fir.vn](http://www.fir.vn)  
Logo :



Giấy CNĐKKD : 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 4 ngày 29/05/2017  
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  
Tài khoản giao dịch : Số tài khoản: 1005068648 tại phòng giao dịch SHB Núi  
Thành, Đà Nẵng.  
Số tài khoản: 56510000686869 tại BIDV Sông Hàn, Đà  
Nẵng.  
Số tài khoản: 00713160001 tại chi nhánh TP Bank, Đà  
Nẵng

Theo 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 4 ngày 29/05/2017, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Mã số	Ngành nghề kinh doanh
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

	Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị. Cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi.
	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
6820	Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản. Kinh doanh sản giao dịch bất động sản.
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
4669	Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su.
	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4663	Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp)
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4641	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
4100	Xây dựng nhà các loại
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
4220	Xây dựng công trình công ích
	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4290	Chi tiết: Xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Xây dựng, sửa chữa nhà, nhà xưởng, kho bãi.
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
	Lắp đặt hệ thống điện
4321	(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
4322	(trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

C.1.  
O DỊ  
KHO  
PHI  
MIN  
5 C

4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

## **1.2. Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển**

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real được thành lập theo giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, thay đổi lần thứ 4 ngày 29/05/2017. 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.

Qua 3 năm hoạt động, Công ty đã đạt nhiều thành tựu vượt bậc, từ số vốn ban đầu 2 tỷ đồng trong những ngày đầu thành lập, đến nay vốn điều lệ thực góp của Công ty đã lên 130 tỷ đồng. Công ty đã tham gia hợp tác nhiều dự án bất động sản nổi bật trên địa bàn Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam như: dự án Khu đô thị River View, dự án An Cư, dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco, dự án Khu đô thị Viêm Trung, dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung...

Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã xác định đúng tầm nhìn, sứ mệnh và hướng đi của mình để thông qua đó xây dựng triết lý kinh doanh phù hợp với mục tiêu đưa Công ty ngày một vững mạnh và không ngừng phát triển, cụ thể:

- Tầm nhìn: Trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam
- Sứ mệnh: Mang đến những giá trị bền vững cho ngành bất động sản Việt Nam. Hiện thực hóa giấc mơ an cư của người Việt với việc cung cấp các sản phẩm bất động sản chất lượng tốt nhất, tiện ích đa dạng nhất với giá thành tốt nhất; phát triển một thương hiệu Việt vươn mình ra các cường quốc khu vực và tạo lập giá trị bền vững và lâu dài cho người lao động.
- Triết lý kinh doanh: Tận tâm – uy tín – chuyên nghiệp

Hiện nay, Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real là nơi quy tụ những con người trẻ có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức thực tiễn thông qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp.

Một số cột mốc quan trọng:

**Năm 2014:**



- Thành lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real được thành lập theo giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp với số vốn ban đầu 2 tỷ đồng.

**Năm 2016:**

- 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 Ô, Dự án khu đô thị An Cư ...với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm là 270 sản phẩm thuộc các dự án
- Công ty thực hiện tăng vốn lên 20 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên.

**Năm 2017:**

- Tháng 01 năm 2017, Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% để 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 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 lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại các dự án như Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với 66/118 lô giao dịch thành công, Dự án Khu đô thị An Phú Quý với 4/4 lô giao dịch thành công và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) với 22/22 lô giao dịch thành công.
- Công ty tiếp tục tăng vốn lên 130 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên và theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501 để triển khai Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung.



- Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu đô thị River View (gồm các 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 song hành hai hoạt động sản xuất kinh doanh 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 46/118 lô 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 01/2018/HĐHT-FRIT với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng 330 tỷ.
- Ngày 04 tháng 06 năm 2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

*(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)*

**1.3 Giới thiệu về Quá trình tăng vốn của Công ty**

Cùng với sự phát triển của Công ty, vốn điều lệ của Công ty lần lượt thay đổi như sau:

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Căn cứ đợt phát hành
1	Năm 2014		2.000		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Giấy chứng nhận ĐKKD số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014.</li> </ul>

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Căn cứ đợt phát hành
2	Năm 2016	2.000	20.000	18.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01 ngày 10/02/2016.</li> <li>Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ hai ngày 21/03/2016.</li> </ul>
3	Năm 2017	20.000	130.000	110.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2017.</li> <li>Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ tư ngày 29/05/2017.</li> </ul>

Chi tiết quá trình tăng vốn qua các lần cụ thể như sau:

❖ **Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng**

- Vốn điều lệ trước phát hành: 2.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 20.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 5.000 đồng /cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 3.600.000 cổ phiếu
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 1:10
- Giá phát hành: 5.000 đồng /cổ phiếu
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 10/02/2016

- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 25/02/2016
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của mỗi lần tăng vốn: Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng
- Mục đích phát hành:
  - ✓ Đặt cọc đầu tư dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc và Điện Dương (phần khu 1), thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng ghi nhớ số 01/2016/HT-FR ngày 1/6/2016 giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên, cụ thể Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2017/HDTT DUONGNGOC ký ngày 23/02/2017: 14.500.000.0000 đồng; và
  - ✓ Bổ sung vốn lưu động: 3.500.000.000 đồng
- ❖ **Đợt 2: Đợt tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 đồng lên 130.000.000.000 đồng**
  - Vốn điều lệ trước phát hành: 20.000.000.000 đồng
  - Vốn điều lệ sau phát hành: 130.000.000.000 đồng
  - Mệnh giá: 10.000 đồng /cổ phiếu
  - Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 11.000.000 cổ phiếu
  - Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu
  - Tỷ lệ phân bổ quyền: 2:11
  - Giá phát hành: 10.000 đồng /cổ phiếu
  - Ngày chốt danh sách cổ đông: 19/04/2017
  - Ngày hoàn thành đợt phát hành: 09/08/2017
  - Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông
  - Số lượng cổ đông sau phát hành: 07 cổ đông
  - Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của mỗi lần tăng vốn: Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng
  - Mục đích phát hành:

- ✓ Thanh toán theo tiến độ cho dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên: 44.946.260.000 đồng;
- ✓ Thanh toán theo tiến độ cho dự án Khu tái định cư các dự án Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 002/2017/HĐTT DUONGNGOC ký ngày 23/02/2017) giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên: 35.053.740.000 đồng; và
- ✓ Thanh toán theo tiến độ cho dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501: 30.000.000.000 đồng.

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real có một Công ty con là Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% và bốn văn phòng đại diện tại các tỉnh Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình.

**Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

### ❖ Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech

Địa chỉ: Số 298-300 Lê Văn Hiến, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn,  
Thành phố Đà Nẵng  
Điện thoại: (84-36) 3616676

### ❖ Văn phòng đại diện tại Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 21, Tòa nhà VP Bank, Số 89, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

### ❖ Văn phòng Đà Nẵng

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà văn phòng Công ty trực thăng miền Trung

❖ **Văn phòng Tam Kỳ, Quảng Nam**

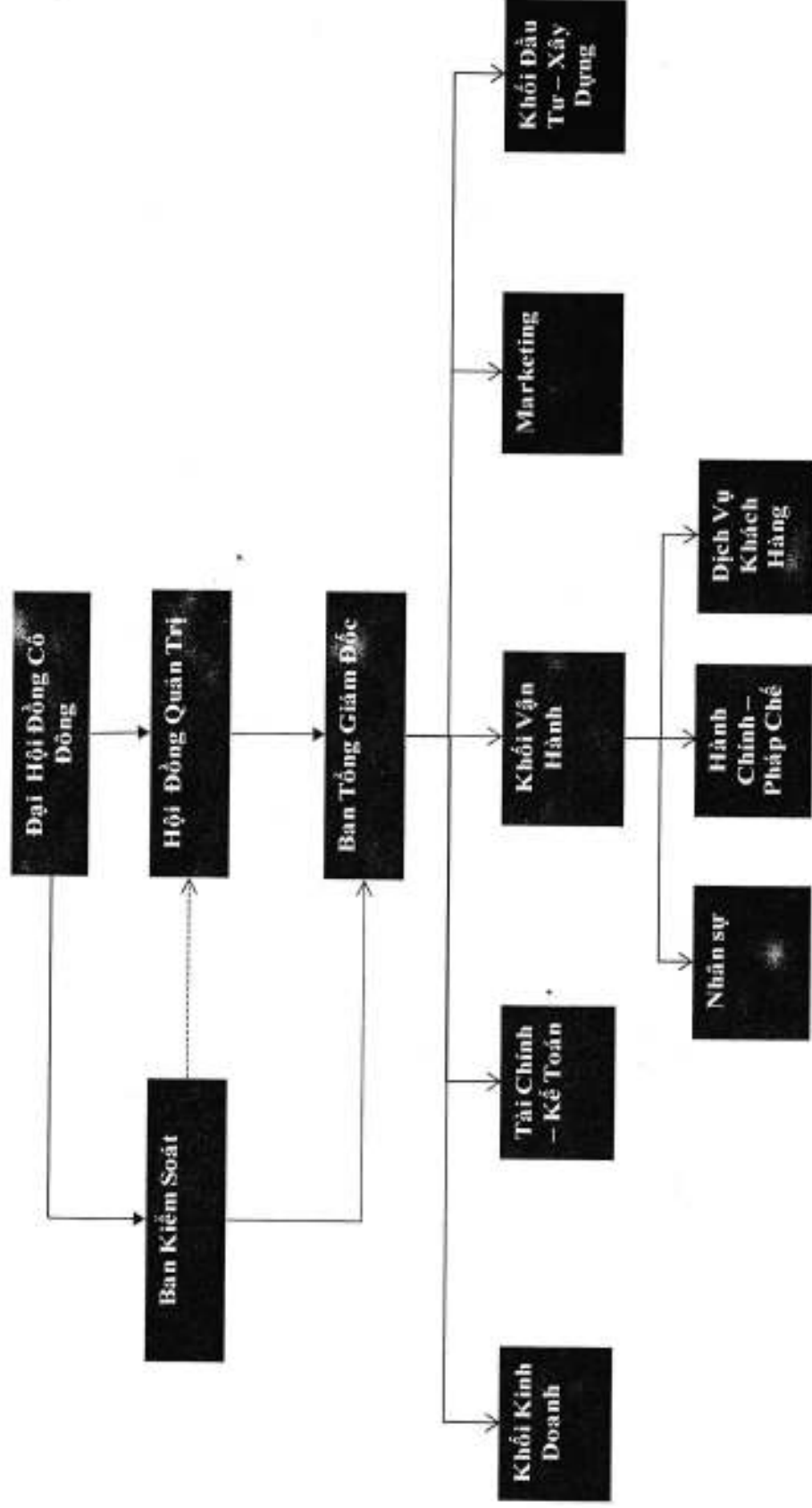
Địa chỉ: 196 Trưng Nữ Vương, Phường Tân Thạch, Thành phố Tam Kỳ, Quảng Nam

❖ **Văn phòng Quảng Bình**

Địa chỉ: Số 54, Nguyễn Hữu Cảnh, Phường Hải Đình, Thành phố Đồng Hới, Quảng Bình

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty**

**Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



*(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)*

**3.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

**3.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Tổng Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

Ông Nguyễn Anh Tuấn                      Thành viên HĐQT không điều hành

Ông Hà Thân Thúc Luân                    Thành viên HĐQT độc lập

### **3.3. Ban kiểm soát**

Là đơn vị trực thuộc ĐHCĐ, do ĐHCĐ 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 hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát của của Công ty gồm 03 thành viên và có cơ cấu như sau:

Phạm Thị Phương                              Trưởng ban

Lê Huy Đông                                      Kiểm soát viên

Trương Thị Dung Nhi                          Kiểm soát viên

### **3.4. Ban Tổng Giám Đốc**



Do HĐQT bổ nhiệm gồm có Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ông Nguyễn Hào Hiệp                      Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Trung                      Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

### **3.5. Các khối, phòng ban, bộ phận**

#### **3.5.1 Khối kinh doanh**

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc về công tác kế hoạch và chiến lược phát triển Công ty, công tác đầu tư và quản lý hoạt động kinh doanh, trực tiếp tham gia kinh doanh các sản phẩm dịch vụ của công ty.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn; giám sát tiến độ thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của nhân viên kinh doanh.
- Tham gia vào quá trình đàm phán, ký kết các hợp đồng kinh tế với khách hàng.
- Nghiên cứu, đề xuất phương hướng, chiến lược, dự án kinh doanh phù hợp với nguồn lực Công ty trong từng giai đoạn phát triển.
- Quản lý các đầu tư dự án kinh doanh liên quan đến hoạt động công ty (quá trình lập, thẩm định, triển khai dự án hoạt động kinh doanh).
- Nghiên cứu đề xuất, lựa chọn đối tác đầu tư liên doanh, liên kết
- Thường xuyên theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và hướng dẫn các nhân viên kinh doanh thực hiện tốt công tác quản lý và chăm sóc khách hàng.
- Lập báo cáo biểu thống kê, các báo cáo về tình hình SXKD cho TGD và gửi các cơ quan theo quy định của Pháp luật.
- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu, chiến lược, chiến thuật nâng cao sức mạnh cạnh tranh của Công ty
- Nghiên cứu phát triển các nghiệp vụ kinh doanh (nghiệp vụ mua, bán, giá cả, hợp đồng kinh tế), các hình thức thương mại tiên tiến, từng bước đổi mới và hiện đại hoá các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty.

1.6  
SỐ  
CHỈ  
TH  
ĐC  
1/1

### **3.5.2 Khối Tài chính – Kế toán**

- Thực hiện việc kiểm soát tình hình tài chính của Công ty theo quy chế quản lý tài chính của nhà nước và quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- Xây dựng và thực thi các chính sách bán hàng, chiến lược tài chính trong Công ty phù hợp với chiến lược chung toàn Công ty.
- Xây dựng kế hoạch tài chính ngắn hạn hàng năm phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh toàn Công ty.
- Ghi chép, tính toán và phân ánh tình hình luân chuyển và sử dụng tài sản trong Công ty theo chế độ kế toán của nhà nước và theo quy định của Công ty.
- Cung cấp các số liệu cho công việc điều hành sản xuất kinh doanh trong Công ty.
- Lập các báo cáo cần thiết theo yêu cầu quản lý của nhà nước và của Công ty.
- Lưu trữ và bảo mật thông tin tài chính trong Công ty.
- Hướng dẫn các phòng ban trong việc hoàn tất các chứng từ kế toán theo đúng quy định của nhà nước.

### **3.5.3 Khối vận hành**

- **Về nhân sự**
  - Lựa chọn những ứng cử viên xuất sắc đáp ứng nhu cầu nhân sự chất lượng cao của Công ty.
  - Trong quan hệ nhân sự, mục tiêu của khối là phải nâng cao mối quan hệ hợp tác giữa người lao động và người sử dụng lao động dựa trên chính sách và quy định của Công ty. Khẩn trương, kịp thời nắm bắt những thách thức, khó khăn của người lao động, đồng thời tìm phương án giải quyết phù hợp nhất.
  - Tham mưu và điều phối công tác đào tạo và phát triển nhân sự. Bộ phận nhân sự sẽ hỗ trợ và hướng dẫn các Trưởng/phó bộ phận, giám sát có phương pháp và kỹ năng đào tạo (training) và huấn luyện kèm cặp (coaching) nhân viên của đơn vị mình.
  - Xây dựng và phát triển hệ thống đánh giá năng lực nhân viên (KPIs), lương thưởng, đãi ngộ một cách công bằng và minh bạch.
  - Phối hợp cùng các đơn vị phòng ban triển khai Văn hóa Doanh nghiệp để đem lại tính hiệu quả cao nhất.
- **Về hành chính, pháp chế**
  - Xây dựng chương trình, nội dung tổ chức các sự kiện cho Công ty như: Sơ kết, tổng kết công tác, hội nghị khách hàng, hội nghị người lao động...

- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu. Thực hiện công tác lưu trữ các tài liệu thường và tài liệu quan trọng.
- Tham mưu, tư vấn cho Ban tổng giám đốc các vấn đề về pháp lý.
- Tham gia vào quá trình soạn thảo, thẩm định các hợp đồng, văn bản của Công ty.
- Tham gia vào việc xử lý hồ sơ pháp lý và giải quyết tranh chấp.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác khi được Ban giám đốc yêu cầu.
- **Dịch vụ khách hàng**
  - Tham gia vào công tác tổng hợp, báo cáo tình hình chi tiết về Dự án phụ trách
  - Thực hiện công tác theo dõi và báo cáo về doanh thu dự án
  - Tiến hành giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng (Giải quyết nhu cầu, thắc mắc của Khách hàng...)
  - Thực hiện công tác cập nhật sản phẩm, giỏ hàng, chính sách bán hàng đến nhân viên kinh doanh
  - Thực hiện việc chăm sóc, thăm hỏi khách hàng thường niên.

#### **3.5.4 Khối Marketing**

- Lập kế hoạch marketing, nghiên cứu thị trường, trên cơ sở đó, đề xuất kế hoạch hành động cho từng giai đoạn phát triển.
- Đề xuất chiến lược marketing sản phẩm bao gồm các kế hoạch hành động cụ thể, ngân sách thực thi,.....
- Phối hợp và hỗ trợ bộ phận kinh doanh trong quá trình làm việc nhằm thúc đẩy hoạt động kinh doanh có hiệu quả.
- Thực hiện các chiến lược quảng cáo và truyền thông để quảng bá hoạt động của công ty cũng như cung cấp và định hướng thông tin cho công chúng
- Xây dựng và tổ chức các sự kiện thu hút sự chú ý của khách hàng, đối tác và cộng đồng;
- Xây dựng mối quan hệ tốt đẹp với các cơ quan truyền thông, báo chí tạo hình ảnh đẹp của công ty trước công chúng để đảm bảo hình ảnh Công ty được thể hiện một cách tốt nhất trước công chúng.
- Xây dựng, duy trì và phát triển văn hóa công ty, xây dựng phong trào tập thể nhằm nâng cao tinh thần sáng tạo, đoàn kết và chia sẻ của toàn bộ các thành viên trong công ty.

#### **3.5.5 Khối Đầu tư – Xây dựng**

- Thực hiện nghiên cứu, thăm dò thị trường, xây dựng chiến lược đầu tư cho Công ty theo từng giai đoạn phát triển.
- Tìm kiếm các dự án có tiềm năng phát triển, khuyến nghị cơ hội đầu tư cho Ban điều hành.
- Tham gia xây dựng kế hoạch phát triển về kinh doanh cho Công ty
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Ban điều hành.

**4. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 29/08/2018**

TT	Tên cổ đông	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Hào Hiệp	201813458	Tổ 108, Khuê Mỹ, Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	4.690.273	36,08
2	Nguyễn Anh Tuấn	186845954	B29.7 KCC Thạc gián, Quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng	780.000	6,00
<b>Tổng cộng</b>				<b>5.470.273</b>	<b>42,08</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)*

**4.2 Danh sách cổ đông sáng lập**

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Do đó, tính đến thời điểm hiện tại, cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

**4.3 Cơ cấu cổ đông**

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 29/08/2018**

TT	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (triệu đồng)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
I	<b>Cổ đông trong</b>	<b>303</b>	<b>13.000.000</b>	<b>130.000</b>	<b>100</b>
1	Cổ đông tổ chức	-	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	303	13.000.000	130.000	100
II	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Cổ đông tổ chức	-	-	-	-

2	Cổ đông cá nhân	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>303</b>	<b>13.000.000</b>	<b>130.000</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

5. **Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.**

5.1. Công ty mẹ của tổ chức niêm yết: Không có

5.2. Các công ty con của tổ chức niêm yết

**❖ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PROTECH**

Địa chỉ	: 298-300 Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: 0401810040 cấp lần đầu ngày 10/01/2017
Vốn điều lệ của CTCP BĐS PROTECH	: 2.000 triệu đồng
Vốn góp của CTCP Địa Ốc First Real	: 1.800 triệu đồng, tương đương 90% vốn điều lệ
Lĩnh vực kinh doanh chính	: Là thương mại và dịch vụ
Ngành nghề kinh doanh	: Xây dựng nhà các loại; Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ, Xây dựng công trình công ích; Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...

**Hoạt động sản xuất kinh doanh**

CTCP Bất động sản Protech hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới bất động sản. Trong năm 2017, CTCP Bất động sản Protech đạt doanh thu 8.181.818.182 đồng do môi giới thành công 169 lô thuộc Dự án Khu đô thị Gaia City do Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Gaia làm chủ đầu tư. Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, Công ty tiếp tục môi giới thành công 148 lô thuộc Dự án Khu đô thị Gaia City, ghi nhận doanh thu 8.015.630.822 đồng và 15 lô đất thuộc Dự án



Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng do Công ty Cổ phần TMDV khách sạn Bạch Đằng làm chủ đầu tư, ghi nhận doanh thu 1.176.622.353 đồng.

Đvt: VND

TT	Các chỉ tiêu	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017	9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.181.818.182	9.192.253.175
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.047.094.982	5.461.271.141
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.974.396.901	2.462.487.539
4	Tổng tài sản	28.947.585.189	28.409.914.908
5	Vốn chủ sở hữu	6.974.396.901	4.462.487.539
6	Vốn góp của chủ sở hữu	2.000.000.000 *	2.000.000.000

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

**5.3. Công ty mà tổ chức niêm yết đang đầu tư:** Không có

## **6. Hoạt động kinh doanh**

### **6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty**

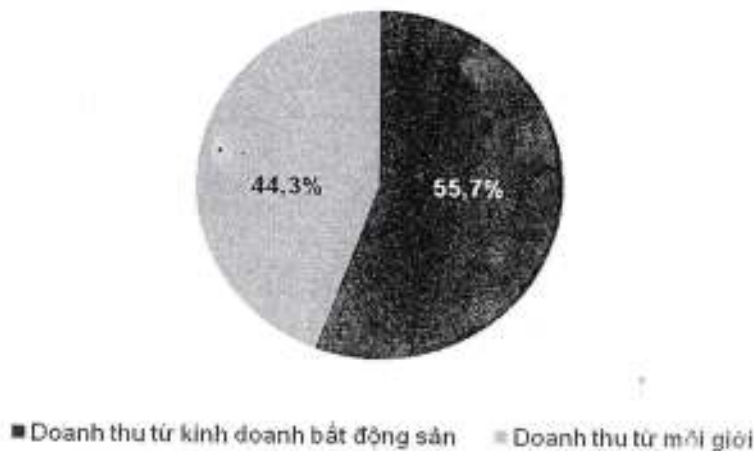
Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động trong lĩnh vực môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng.

Hoạt động kinh doanh bất động sản được Công ty triển khai và tập trung phát triển từ năm 2017 cùng với hoạt động môi giới, tư vấn, phân phối bất động sản đơn thuần như năm 2016. Việc phát triển song song hai hoạt động kinh doanh này đem lại lợi thế cạnh tranh lớn và tiềm năng phát triển cho Công ty:

- Nhờ hoạt động môi giới, phân phối, tư vấn bất động sản đã triển khai từ trước, Công ty đã có sẵn tập khách hàng, nhà đầu tư tiềm năng và hiểu được nhu cầu của họ trong việc đầu tư bất động sản. Từ đó, Công ty có thể lựa chọn các dự án đất nền tiềm năng từ khi dự án chưa triển khai để đầu tư và bán lại các lô đất nền khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thông qua các kênh phân phối, môi giới của mình.
- Phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản, bán các lô đất nền ở các vị trí đẹp giúp công ty chủ động nguồn cung bất động sản, đẩy mạnh hoạt động môi giới, phân phối, tư vấn của mình. Theo đó, Công ty sẽ có lợi thế cạnh tranh so với các

đơn vị khác trong khu vực trong hoạt động bán đất nền nhờ sở hữu mạng lưới môi giới, phân phối từ trước.

**Hình 5: Cơ cấu doanh thu Công ty kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018**



(Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018)

#### 6.1.1. Hoạt động môi giới bất động sản

##### ❖ Tổng quan về hoạt động môi giới bất động sản

Hoạt động môi giới bất động sản của Công ty được phát triển thông qua các kênh phân phối truyền thống và kênh phân phối trực tuyến.

##### ➢ Kênh phân phối truyền thống:

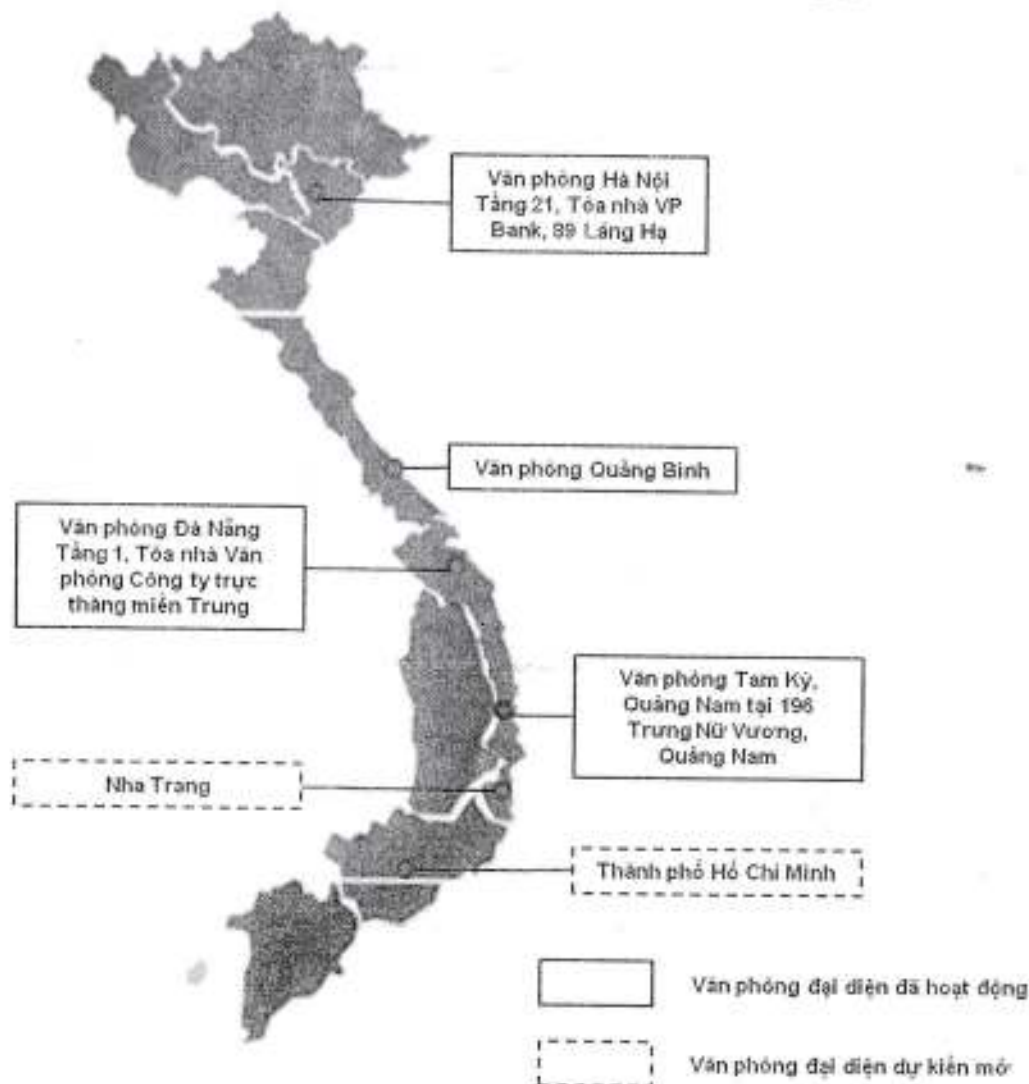
- Công ty phát triển mạng lưới phân phối truyền thống của mình thông qua đội ngũ môi giới chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản và có kiến thức am hiểu về thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường Đà Nẵng, Quảng Nam. Sau gần 4 năm thành lập và phát triển, Công ty đã xây dựng thành công đội ngũ môi giới lên tới gần 100 người hoạt động chủ yếu tại Đà Nẵng. Để nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn cho khách hàng, 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. Đồng thời, tình hình tiến độ mở bán, pháp lý các dự án được cập nhật tới từng môi giới định kỳ hàng tháng giúp đội ngũ môi giới cung cấp thông tin chi tiết, kịp thời nhất đến đối tượng các nhà đầu tư. Hơn thế nữa, đội ngũ môi giới của công ty đều là những người sống và làm việc lâu năm tại địa phương và am hiểu sâu sắc thị trường bất động sản Đà Nẵng, Quảng Nam. Do là loại hình bất động sản có sự tăng trưởng mạnh về giá trong giai đoạn vừa qua nên đất nền là sản phẩm bất động sản thu hút được sự quan tâm lớn của nhà đầu tư và cũng là loại hình bất động sản môi giới chủ yếu của Công ty. Do vậy, Công ty có lợi thế cạnh tranh so

6/SC/HT/TC/1/2

với các đối thủ ở chất lượng dịch vụ môi giới do đội ngũ môi giới có sự am hiểu sâu sắc về thổ nhưỡng, sự biến động trong giá cả của sản phẩm bất động sản, đặc biệt là các dự án đất nền tại thị trường Đà Nẵng và Quảng Nam khi tư vấn cho nhà đầu tư.

- Với tập khách hàng tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ Hà Nội, hiện nay, Công ty đã mở bốn văn phòng đại diện tại Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình và dự kiến mở thêm các văn phòng mới tại các tỉnh Nha Trang, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian sắp tới.

**Hình 6: Hệ thống các văn phòng đại diện của Công ty**



(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real)

- Ngoài loại hình phân phối trực tiếp hưởng hoa hồng truyền thống, Công ty đã tiến hành hợp tác với các sàn giao dịch, các đơn vị phân phối bất động sản khác trên cả nước để đẩy mạnh hoạt động môi giới có điều kiện. Theo đó, với những dự án Công

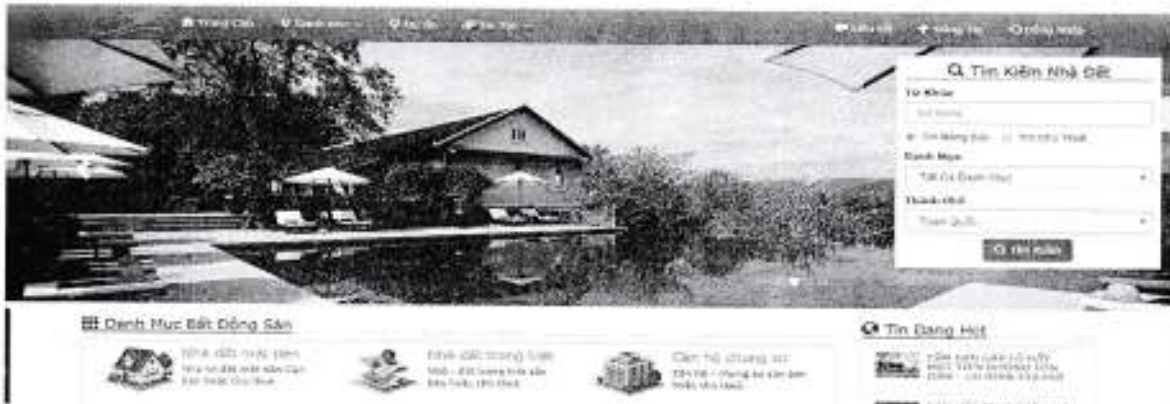


ty Cổ phần Địa Ốc First Real được phân phối độc quyền, Công ty sẽ ký hợp đồng phân phối bất động sản với các đơn vị, các sản môi giới liên kết khác như Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Sông Hàn, Công ty Cổ phần Thương mại và Bất động sản Maxland, Công ty Cổ phần Địa Ốc 68 Land, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Phước Thanh... Để được trở thành đại lý phân phối các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real độc quyền, các đơn vị trên phải đặt cọc ký quỹ số tiền tương ứng với số sản phẩm nhận phân phối. Trong thời gian quy định trong hợp đồng, nếu các đơn vị, các sản liên kết không phân phối đủ số lượng sản phẩm theo tỷ lệ quy định, các đơn vị, các sản sẽ đối mặt với rủi ro mất toàn bộ số tiền ký quỹ ban đầu. Nếu phân phối thành công số sản phẩm các dự án theo tỷ lệ nhất định trong khoảng thời gian của hợp đồng, các đơn vị, các sản liên kết sẽ nhận được phí môi giới khoảng từ 7% đến 8% trên sản phẩm. Hình thức hợp tác kinh doanh này giúp Công ty giảm thiểu được chi phí lương cố định cho nhân viên môi giới xuống thấp nhất, đồng thời, đẩy mạnh được hoạt động phân phối, môi giới các dự án của mình.

➤ **Kênh phân phối trực tuyến:**

- Để mở rộng phạm vi phân phối các sản phẩm bất động sản và mang thông tin từ các dự án Công ty phân phối tới nhiều đối tượng nhà đầu tư trên khắp cả nước, Công ty đã phát triển sàn giao dịch trực tuyến <http://traidat.com.vn/>. Sàn giao dịch trực tuyến cung cấp các thông tin chi tiết về các dự án bất động sản Công ty đang tiến hành phân phối, chủ yếu tại Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh tới các nhà đầu tư bất động sản. Các dự án bất động sản được phân loại chi tiết theo từng loại hình như đất nền, căn hộ chung cư, cao ốc văn phòng, mặt bằng kho xưởng, khách sạn villa với mức giá niêm yết hoặc thỏa thuận cho từng dự án. Thêm vào đó, những người có nhu cầu giao bán bất động sản có thể đăng tin trực tiếp trên sàn giao dịch trực tuyến của Công ty. Sàn giao dịch trực tuyến ra đời không những giúp truyền tải thông tin về các dự án bất động sản trực tiếp đến với nhà đầu tư mà còn cung cấp cho Công ty nguồn dữ liệu thống kê về thị trường, sự biến động trong cung cầu, bước giá, đối tượng quan tâm thông qua lượt xem tin của các sản phẩm bất động sản Công ty đang mở bán. Nhờ đó, Công ty có chiến lược truyền thông phù hợp, xác định đúng đối tượng khách hàng mục tiêu để chào bán các dự án bất động sản.

**Hình 7: Kênh phân phối trực tuyến của Công ty**



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

❖ Các dự án Công ty đã tiến hành môi giới trong năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018:

TT	Dự án	Chủ đầu tư	Đơn vị phân phối	Hình thức hợp đồng	Doanh thu ghi nhận
1	Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long City)	CTCP Tập Đoàn Đầu Tư Gaia	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	20.525.378.310 đồng tương đương với môi giới thành công 414 căn thuộc dự án trong năm 2018
2	Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng	CTCP Thương Mại Dịch Vụ khách sạn Bạch Đằng	CTCP Bất Động Sản Protech	Hợp đồng môi giới độc quyền	1.176.622.353 đồng tương đương với môi giới thành công 15 lô trong năm 2018
3	Khu đô thị River View	Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới độc quyền	18.188.687.738 đồng tương đương với môi giới thành công 339 căn thuộc dự án trong năm 2018
4	Dự án Khu đô thị Gaia city	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Gaia	CTCP Bất Động Sản Protech	Hợp đồng môi giới	8.015.630.822 đồng tương đương với môi giới thành công 148 căn thuộc dự án trong năm 2018 8.181.818.182 đồng tương ứng với môi giới thành công 169

DỊCH VỤ MÔI GIỚI

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

TT	Dự án	Chủ đầu tư	Đơn vị phân phối	Hình thức hợp đồng	Doanh thu ghi nhận
					căn trong năm 2017
5	Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ó	Tổng Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 5	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	1.271.005.273 đồng trong năm 2016 tương ứng với môi giới thành công 21 căn thuộc dự án
6	Dự án Khu đô thị An Cư	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	7.124.301.359 đồng trong năm 2016 tương ứng với môi giới thành công 109 căn thuộc dự án
7	Dự án Khu đô thị An Phú Quý	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	222.727.273 đồng trong năm 2016 tương đương với môi giới thành công 49 lô thuộc dự án
8	Dự án Khu đô thị Hòa Quý City	CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	876.555.227 đồng trong năm 2016 tương ứng với môi giới thành công 85 căn thuộc dự án
9	Dự án FPT City Đà Nẵng	Công ty TNHH MTV 5A Property	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	161.449.090 đồng trong năm 2016 tương ứng với môi giới thành công 04 căn thuộc dự án
10	Dự án Căn hộ Alphanam Luxury Apartment 5* Sheraton Đà Nẵng	Công ty cổ phần Địa Ốc Alpha Nam	CTCP Địa Ốc First Real	Hợp đồng môi giới	84.724.992 đồng trong năm 2016 tương ứng với môi giới thành công 02 căn thuộc dự án

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

**6.1.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản**

❖ **Tổng quan về hoạt động kinh doanh bất động sản**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty được tập trung phát triển, đầu tư vào các dự án đất nền do đất nền đang là loại hình bất động sản có giao dịch sôi

động nhất tại Đà Nẵng trong 3 năm trở lại đây. Đất nền nhận được sự quan tâm từ phía các nhà đầu tư bất động sản từ các địa phương trên cả nước, đặc biệt là nhà đầu tư đến từ khu vực phía Bắc như Hà Nội, với 35% đến 40% giao dịch trên thị trường bất động sản Đà Nẵng là đất nền vào nửa cuối năm 2017. Do vậy, các dự án kinh doanh bất động sản Công ty mở bán trong năm 2017 đều rất thành công, với tỷ lệ bán nhiều dự án đạt 100% ngay trong năm mở bán như Dự án Khu đô thị An Phú Quý, Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa).

Để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong những năm sắp tới, Công ty đã tiến hành góp vốn đầu tư với chủ đầu tư dự án để triển khai nhiều dự án lớn như Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco với giá trị vốn góp đạt 66 tỷ đồng, Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương với giá trị hợp đồng đạt gần 222 tỷ đồng, Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh với giá trị hợp đồng đạt 330 tỷ đồng... Tổng giá trị vốn góp để thực hiện các dự án hợp tác đầu tư tính đến thời điểm 30/06/2018 đạt 277.829.012.055 đồng, gấp hơn 2 lần so với thời điểm kết thúc năm (tại ngày 1/10/2017 đạt 130.319.145.342 đồng)

**❖ Các dự án do Công ty đã tiến hành kinh doanh bất động sản trong năm 2016, 2017 và 9 tháng năm 2018**

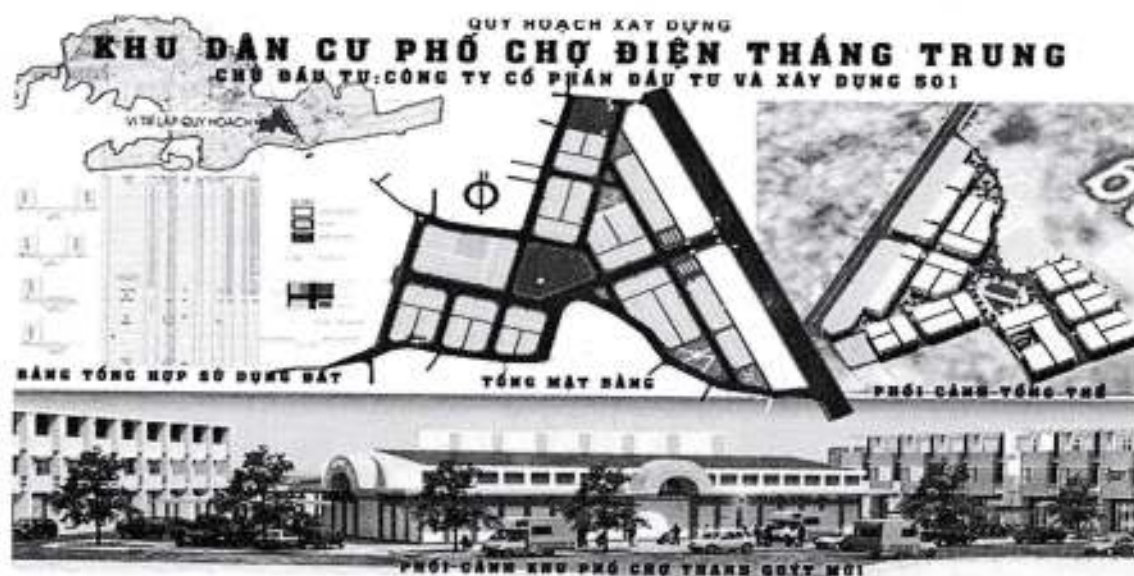
TT	Dự án	Chủ đầu tư	Doanh thu ghi nhận
1	Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501	37.326.066.898 đồng, tương ứng với lượng bán đạt 66/118 lô đất trong giai đoạn từ 1/1/2017 đến 30/09/2017. 32.810.660.965 đồng, tương đương với số lượng bán đạt 50/118 lô đất trong giai đoạn 1/10/2017 đến 30/06/2018
2	Dự án Khu đô thị An Phú Quý	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	2.036.668.546 đồng, tương ứng với lượng bán 4/4 lô đất trong năm 2017
3	Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City), Điện Bàn, Quảng Nam	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	27.364.344.406 đồng, tương đương với số lượng bán đạt 38/40 lô đất đến trong giai đoạn 1/10/2017 đến 30/06/2018 13.215.215.626 đồng, tương đương với số lượng bán đạt 22/22 lô đất trong năm 2017

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

• **Dự án Khu phố chợ Điện Thắng Trung**

**Tổng quan dự án**

Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung do Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501 làm chủ đầu tư với tổng diện tích dự án 52.736 m<sup>2</sup>. Dự án nằm tại xã Điện Thắng Trung – Thị Xã Điện Bàn – Quảng Nam. Đây là khu vực có vị trí trung tâm, nằm trên trục đường quốc lộ 1A đoạn qua Điện Bàn, Quảng Nam với phía đông giáp quốc lộ 1A, phía bắc và phía nam giáp khu dân cư Hiện Hữu. Nhờ có vị trí địa lý với giao thông thuận lợi, thời gian di chuyển từ dự án về trung tâm Đà Nẵng hoặc di chuyển về Hội An chỉ trong vòng 15 phút. Với việc nằm trong vùng liên kết trọng điểm, dự án có vị trí trung tâm và được chọn làm nơi quy hoạch tập trung cho Chợ Thanh Quyết mới.



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

- Tên dự án : Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501
- Hình thức kinh doanh : Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real hợp tác với Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 với tổng giá trị hợp đồng là 46.140.800.000 đồng.
- Công ty sẽ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi góp đủ vốn và chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất Công ty góp

vốn đầu tư.

Tổng diện tích Công ty : 11.535,2 m<sup>2</sup> tương đương với 118 lô đất

Cổ phần Địa Ốc First  
Real nhận chuyển  
nhượng

Tiến độ mở bán : Hiện nay, dự án đã được bán hết với doanh thu ghi nhận:

Trong giai đoạn từ 1/1/2017 đến 30/09/2017, Công ty ghi nhận 37.326.066.898 đồng, tương ứng với lượng bán đạt 66/118 lô đất

Trong giai đoạn 1/10/2017 đến 30/06/2018, Công ty ghi nhận 32.810.660.965 đồng, tương đương với số lượng bán đạt 50/118 lô đất

Lợi nhuận ghi nhận

Trong giai đoạn từ 1/1/2017 đến 30/09/2017, Công ty ghi nhận lợi nhuận 13.235.286.785 đồng, tương ứng với mở bán thành công 66/118 lô đất

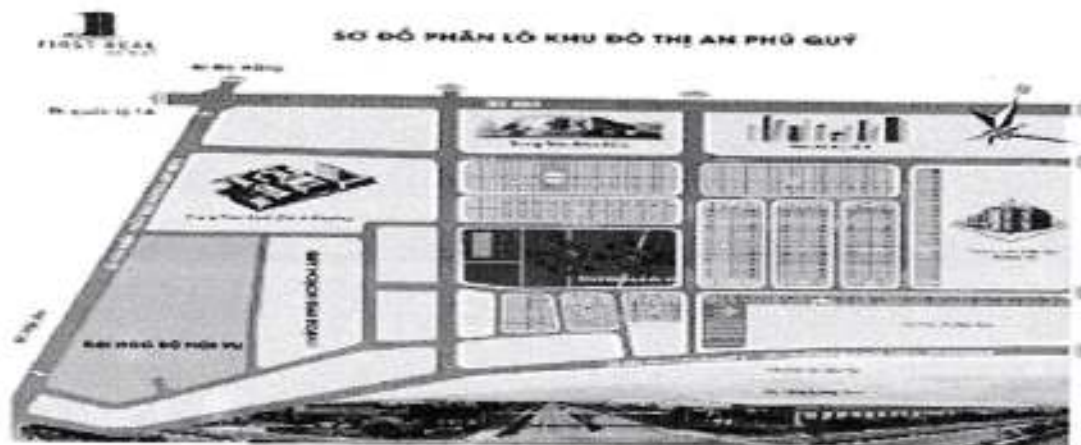
Trong giai đoạn 1/10/2017 đến 30/06/2018, Công ty ghi nhận lợi nhuận 12.324.191.048 đồng, tương ứng với mở bán thành công 50/118 lô đất

• **Dự án Khu đô thị An Phú Quý**

**Tổng quan dự án**

Dự án Khu đô thị An Phú Quý nằm trên trục giao thông huyết mạch Trần Đại Nghĩa nối thành phố Đà Nẵng và Hội An. Bao quanh dự án là các khu nghỉ dưỡng cao cấp 5 sao, các sân golf đẳng cấp quốc tế như Montgomerie Links, sân golf Vinacapital, hệ thống giáo dục, làng đại học và các bãi tắm và hệ thống các trường đại học, cao đẳng. Dự án được quy hoạch với các tuyến nhà phố đan xen hệ thống cây xanh, sân tennis, cầu lông, trường mầm non, nhà sinh hoạt cộng đồng...

S  
CH  
TH  
Đ



(Nguồn: CTCP 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
Hình thức kinh doanh	: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real mua 4 lô đất nền của các cá nhân và tiến hành chuyển nhượng lại với mức giá cao hơn
Diện tích	: 537,4 m <sup>2</sup> tương đương với 4 lô đất
Tình trạng pháp lý	: Các lô đất Công ty mua đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Tiến độ thực hiện dự án	: Dự án đã xây dựng xong hạ tầng và đã hoàn thiện sổ đỏ. Tất cả 4 sổ đỏ tương ứng với 4 lô đất đã được chuyển nhượng hết cho khách hàng
Doanh thu từ dự án	: Năm 2017, Công ty đã bán hết 4 lô đất thuộc dự án và ghi nhận doanh thu 2.036.668.546 đồng
Lợi nhuận ghi nhận	: Năm 2017, Công ty ghi nhận lợi nhuận 1.044.854.546 đồng từ việc bán thành công 4 lô đất thuộc dự án

• **Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City), Điện Bàn, Quảng Nam**

**Tổng quan dự án**

Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) nằm tại phường Điện Ngọc, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Dự án nằm trên vành đai các dự án 5 sao dọc ven biển, là nơi thu hút một lượng lớn khách tham quan và du lịch. Dự án có nhiều tiện ích lân cận như các khu Resort liền kề, trường mầm non, nhà trẻ, dịch vụ y tế như Bệnh

viện Nhi – Phụ Sản, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế. Dự án được khởi công vào năm 2015 và bắt đầu mở bán vào tháng 11 năm 2016.



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

Tên dự án	: Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)
Chủ đầu tư	: Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt
Hình thức kinh doanh	: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real mua lại 22 lô đất nền của dự án và chuyển nhượng lại với giá cao hơn
Diện tích tổng dự án	: 297.800 m <sup>2</sup>
Tình trạng pháp lý	: Các lô đất Công ty mua đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Doanh thu ghi nhận năm 2017, 2018	: Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, Công ty ghi nhận doanh thu 27.364.344.406 đồng, tương đương với số lượng bán đạt 38/40 lô đất đến trong giai đoạn 1/10/2017 đến 30/06/2018 Năm 2017, Công ty đã bán hết 22 lô đất thuộc dự án và ghi nhận doanh thu 13.215.215.626 đồng
Lợi nhuận ghi nhận năm 2017, 2018	: Năm 2018, Công ty ghi nhận lợi nhuận 1.093.049.092 đồng từ việc bán thành công 38/40 lô đất Năm 2017, Công ty ghi nhận 3.850.450.002 đồng lợi nhuận từ việc bán 22 lô đất thành công



thuộc dự án.

- ❖ **Các dự án Công ty tiến hành hoạt động hợp tác đầu tư đang được triển khai**  
Các dự án dưới đây đang được Công ty cổ phần Địa Ốc First Real góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Sau khi dự án hoàn thành hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ nhận lại các lô đất nền tương ứng với số vốn góp ban đầu để kinh doanh bất động sản.

TT	Tên Dự án	Chủ Đầu Tư	Tổng giá trị hợp tác	Tiến độ góp vốn
1	Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Điện Bàn	66 tỷ đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 10 tỷ đồng cho chủ đầu tư dự án Dự án đang trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng. Dự kiến dự án hoàn thành cơ sở hạ tầng và cấp sổ đỏ vào cuối năm 2018
2	Dự án Khu đô thị Viêm Trung	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn	35.474.400.000 đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 8,6 tỷ đồng cho chủ đầu tư dự án Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, hạ tầng, dự kiến hoàn thành cơ sở hạ tầng và sổ đỏ vào tháng 9, tháng 10 năm 2018
3	Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương	Công ty TNHH Hoàng Tiên	221.877.239.000 đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 113.944.720.000 đồng cho chủ đầu tư dự án Đến thời điểm hiện tại dự án đã tương đối hoàn thành, đã nộp thuế và đang tiến hành thủ tục ra sổ, thời gian ra sổ dự kiến là tháng 8/2018.

DIỆP  
HOÀN  
VỐ  
NH  
HI

TT	Tên Dự án	Chủ Đầu Tư	Tổng giá trị hợp tác	Tiến độ góp vốn
4	Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc	Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Đất Quảng – Quảng Nam	22 tỷ đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 21 tỷ đồng cho chủ đầu tư dự án để mua quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ
5	Dự án Khu dân cư số 2 đô thị Điện Thắng	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển DHTC	Tổng giá trị hợp tác đầu tư sẽ được xác định khi hai bên chính thức ký hợp đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 9.500.000.000 đồng cho chủ đầu tư dự án và ký biên bản ghi nhớ số 001/2018/DHTC-FR ngày 03/01/2018
6	Dự án Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh tại TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình	Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	330 tỷ đồng	Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã thanh toán 90.000.000.000 đồng cho Chủ đầu tư dự án

• **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 m<sup>2</sup>.



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

Tên dự án	: Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương
Chủ đầu tư	: Công ty TNHH Hoàng Tiên
Pháp lý dự án	: Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 09/03/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết của dự án Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án.
Hình thức hợp tác	: Theo hợp đồng số 002/2017/HĐHT DUONG NGOC ngày 23/02/2017, First Real đồng ý góp 145.877.239.000 đồng với Công ty TNHH Hoàng Tiên để thực hiện dự án. Khi dự án hoàn thành, First Real sẽ dự kiến nhận lại 35.195 m <sup>2</sup> đất nền thuộc dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc – Điện Dương (phân khu 1) thị xã Điện Bàn, Quảng Nam. Theo hợp đồng 07/2017/HĐHT-TT ngày 10/06/2017, First Real đồng ý góp 76.000.000.000 đồng với Công ty TNHH Hoàng Tiên. Khi dự án hoàn thành, First Real sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất thuộc dự án với diện tích đất nhận dự kiến 18.352 m <sup>2</sup> .
Tổng giá trị hợp đồng	: 221.877.239.000 đồng

Tổng vốn góp đến : 113.944.720.000 đồng  
30/06/2018

Tiến độ mở bán : Dự án nhận đặt chỗ trong giai đoạn đầu năm 2017 (tháng 1) và dự kiến mở bán vào quý 3 năm 2018

Dự án đã được các nhà đầu tư đặt cọc giữ chỗ trước khi mở bán. Cụ thể tính đến 30/06/2018, số tiền đặt cọc để mua đất nền dự án đạt 56.800.000.000 đồng tương đương với 173 lô đất

• **Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco**

**Tổng quan dự án**

Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco do Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư. Dự án nằm tại khu đô thị mới Điện Nam-Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Dự án nằm ở vị trí đắc địa với phía Đông giáp sông Cổ Cò, phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu, phía Nam và phía Bắc giáp đất quy hoạch.



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

Tên dự án : Khu đô thị Ngọc Dương Coco

Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn

Pháp lý dự án : Quyết định số 332/QĐ-UBND Tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Ngọc Dương Coco tại đô thị mới Điện Nam -Điện Ngọc

Hình thức hợp tác : Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-FR/2017/HĐHT ký ngày 14/05/2017, CTCP

59  
SỞ  
CHỦ  
TH  
Ồ

Địa Ốc First Real góp vốn với chủ đầu tư để xây dựng cơ sở hạ tầng dự án với tổng giá trị Hợp đồng là 66 tỷ đồng Tương ứng với số tiền góp vốn, sau khi dự án hoàn thành, CTCP Địa Ốc First Real sẽ nhận chuyển nhượng tổng số 84 lô đất nền, tương ứng với khoảng 20.000 m<sup>2</sup> đất (Đơn giá trung bình là 3.300.000 đồng/m<sup>2</sup>)

Tổng giá trị hợp đồng	:	66 tỷ đồng
Tổng vốn góp đến 30/06/2018	:	15 tỷ đồng
Tiến độ thực hiện	:	Chủ đầu tư đang trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng dự án và dự án đang cho nhà đầu tư đặt cọc.

- **Dự án Khu đô thị Viêm Trung**

**Tổng quan dự án**

Dự án Khu đô thị Viêm Trung do Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư. Dự án nằm tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với diện tích gần 3,4 ha.

Dự án sở hữu vị trí đắc địa khi có mặt tiền tiếp giáp 2 trục đường lớn là đường Trần Đại Nghĩa nối dài và đường Dũng Sĩ Điện Ngọc. Đây là 2 tuyến đường quan trọng của khu vực khi một bên là trục liên kết chính giữa Đà Nẵng và Hội An, một bên dẫn thẳng ra bãi biển Viêm Đông với hàng loạt nhà hàng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng.

Dự án được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn thiện và hiện đại, trong bán kính 1 km, Khu đô thị Viêm Trung dễ dàng liên kết với các khu như Chợ trung tâm, trường Đại học Nội Vụ, Cao Đẳng Đa Khoa hay Công viên văn hóa Ngũ Hành Sơn trong 3 km và cách sân bay quốc tế Đà Nẵng chưa đầy 12km.

Dự án nằm trong tổng thể quy hoạch của khu đô thị Điện Dương, Điện Ngọc, một trong những trục đô thị động lực được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

9 -  
GIA  
NG  
NH  
HI



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

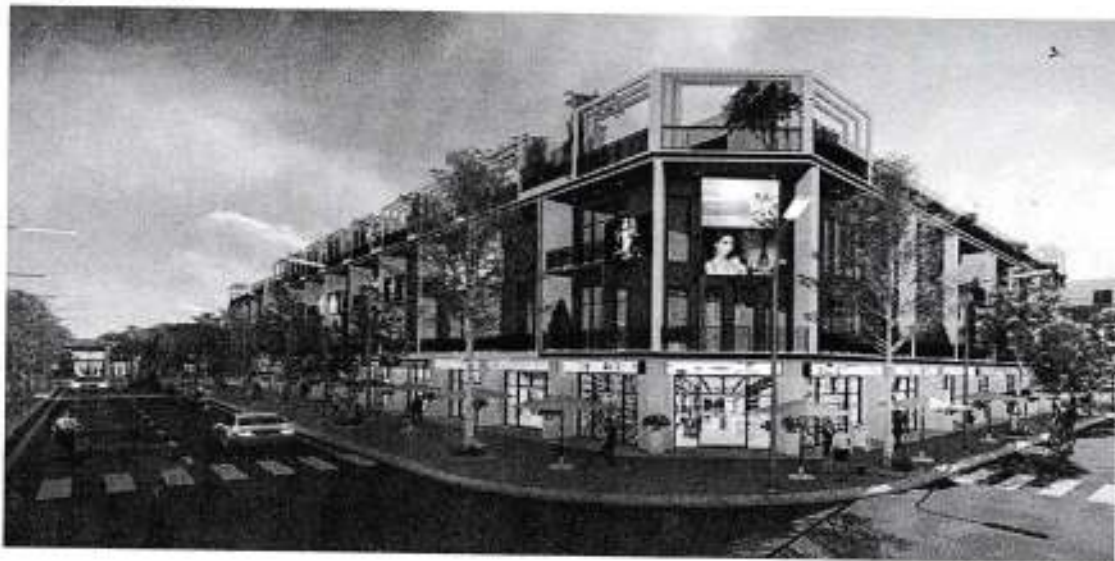
Tên dự án	: Dự án Khu đô thị Viêm Trung
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn
Pháp lý dự án	: Quyết định số 1619/QĐ-UBND Tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Viêm Trung tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 25 tháng 07 năm 2016 quy định vị trí và diện tích của 180 lô đất.
Hình thức hợp tác	: Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-FR/2017/HDHTĐT ngày 02/01/2017, CTCP Địa Ốc First Real đồng ý góp vốn với chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án Khu đô thị Viêm Trung. Tương ứng với số tiền góp, sau khi dự án hoàn thành, First Real sẽ được nhận chuyển nhượng tổng số 180 lô đất tương đương với diện tích 17.737,2 m <sup>2</sup> theo quy hoạch chung được duyệt cùng giấy tờ pháp lý ở mức độ cao nhất chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước cấp
Tổng giá trị hợp đồng	: 35.474.400.000 đồng
Tổng vốn góp đến 30/06/2018	: 8.600.000.000 đồng
Tiến độ thực hiện	: Chủ đầu tư đã gần hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ

tăng dự án và dự kiến mở bán tháng 07/2018

- **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 m<sup>2</sup>, 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, Montegomerie, 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.



(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

- |               |  |
|---------------|--|
| Tên dự án     | : Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc   |
| Chủ đầu tư    | : Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Đất Quảng – Quảng Nam   |
| Pháp lý dự án | : Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 20/05/2016 về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư phố Chợ Điện Nam Bắc tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc<br>Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án<br>Quyết định 908/QĐ-UBND ngày 22/03/2017 về chấp thuận đầu tư dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc |

Quyết định 1912/QĐ-UBND ngày 29/05/2017 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu phố Chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam, Điện Ngọc

- Hình thức hợp tác : Theo hợp đồng nguyên tắc số 51/HĐNT ngày 01/10/2017, Công ty cổ phần Địa Ốc First Real trả trước 22.000.000.000 đồng tương ứng với 207 lô kiot cho chủ đầu tư dự án để nhận quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ tại Chợ Điện Nam Bắc.
- Tổng vốn góp : Theo hợp đồng số 52/2017/HĐ/FR-ĐQ ngày 01/10/2017, Công ty cổ phần Địa Ốc First Real đặt cọc cho chủ đầu tư 38.403.450.000 đồng tương ứng với 139 lô hay 14.223,5 m<sup>2</sup> đất thuộc dự án.
- Tổng vốn góp đến 30/06/2018 : 22.000.000.000 đồng để mua quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ và 38.403.450.000 đồng để mua đất nền thuộc dự án
- Tiến độ mở bán : Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 21 tỷ đồng cho chủ đầu tư dự án để mua quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ.
- : Đến ngày 30/06/2018, Công ty đã góp vốn 2 tỷ đồng cho chủ đầu tư để mua đất nền thuộc dự án
- : Chủ đầu tư đã hoàn thiện xong gần 80% cơ sở hạ tầng thuộc dự án và nhà đầu tư đã tiến hành đặt cọc mua dự án.
- Dự án đã được các nhà đầu tư đặt cọc giữ chỗ trước khi mở bán. Cụ thể tính đến 30/06/2018, số tiền đặt cọc để thuê Kiot Điện Nam Bắc đạt 16.788.338.700 đồng, tương đương với 206 Kiot và số tiền đặt cọc để mua đất nền dự án đạt 91.366.727.505 đồng, tương đương với 106 lô đất nền

- **Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình**

#### **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





- Hới, tỷ lệ 1/500
- Quyết định số 2280/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Trường Thịnh B phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500
  - Quyết định số 2283/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Trường Thịnh C phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.
  - Quyết định số 2282/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Trường Thịnh E, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.
  - Quyết định số 4781/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất cho CTCP Tập Đoàn Trường Thịnh thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh (Khu A) tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới.
  - Quyết định số 4785/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất cho CTCP Tập Đoàn Trường Thịnh thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh (Khu B) tại phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới.
  - Quyết định số 4434/QĐ-UBND về việc cho Công ty cổ phần Tập Đoàn Trường Thịnh chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất tại phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới.
  - Quyết định số 4782/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất cho CTCP Tập Đoàn Trường Thịnh thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh (Khu E) tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới.

Hình thức hợp tác	: Theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2018/HDHT/FRTT ngày 24/05/2018, Công ty CP Địa Ốc First Real đồng ý góp vốn với Chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh. Tương ứng với số tiền góp, sau khi dự án hoàn thành, First Real sẽ được nhận chuyển nhượng tổng số 113 lô thuộc Khu nhà ở Trường Thịnh A, 17 lô thuộc Khu nhà ở Trường Thịnh B, 16 lô thuộc Khu nhà ở Trường Thịnh C và 10 lô thuộc Khu nhà ở Trường Thịnh E được duyệt cùng giấy tờ pháp lý ở mức độ cao nhất chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước cấp.
Tổng vốn góp đến 30/06/2018	: Tính đến 30/06/2018, Công ty đã thanh toán đủ số tiền Đợt 1 là 90.000.000.000 đồng cho tổng Giá trị hợp tác của cả 2 dự án
Tiến độ mở bán	: Chủ đầu tư đã hoàn thiện gần 90% cơ sở hạ tầng thuộc dự án

• **Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình**  
**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 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup>, 900 m<sup>2</sup> và 1.200 m<sup>2</sup>

Tên dự án	: Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh
Chủ đầu tư	: Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh
Cơ sở pháp lý	: - Quyết định số 136/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng Khu du lịch Mỹ Cảnh, tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500. - Quyết định số 574/UBND-XDCB về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới. - Quyết định số 2143/QĐ-UBND về việc giao

	đất cho Công ty cổ phần Tập Đoàn Trường Thịnh để sử dụng vào mục đích xây dựng dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.
	- Quyết định số 3808/QĐ-UBND về việc phê duyệt khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh.
Hình thức hợp tác	Theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHT/FRTT ngày 24/05/2018, Công ty CP Địa Ốc First Real đồng ý góp vốn với Chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh. Tương ứng với số tiền góp, sau khi dự án hoàn thành, First Real sẽ được nhận chuyển nhượng tổng số 105 căn biệt thự (thuộc phân Khu A và B) được duyệt cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước cấp.
Tổng vốn góp đến 30/06/2018	: Tính đến 30/06/2018, Công ty đã thanh toán đủ số tiền Đợt 1 là 90.000.000.000 đồng cho tổng Giá trị hợp tác của cả 2 dự án
Tiến độ mở bán	: Chủ đầu tư đã hoàn thiện gần 90% cơ sở hạ tầng thuộc dự án

## 6.2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm

### ❖ Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm

**Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ theo nhóm sản phẩm trong giai đoạn 2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)
1	Doanh thu	9.741	100	-	-	11.783	45,1	38.714	39,1

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)
	cung cấp dịch vụ								
2	Doanh thu bán hàng	-	-	52.578	100	14.372	54,9	60.175	60,9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.741</b>	<b>100</b>	<b>52.578</b>	<b>100</b>	<b>26.155</b>	<b>100</b>	<b>98.889</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

Năm 2016, công ty chỉ có hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần với các dự án được phân phối như Dự án Khu đô thị An Cư, Dự án Khu đô thị Hòa Quý City, Dự án FPT City Đà Nẵng, Dự án Căn hộ Alphanam Luxury Apartment 5\* Sheraton Đà Nẵng và Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ với tổng số căn môi giới đạt 270 căn.

Trong năm 2017, Công ty tập trung triển khai và phát triển thêm hoạt động kinh doanh bất động sản. Công ty đã đầu tư vào các dự án đất nền và bán lại với giá cao hơn hưởng chênh lệch. Trong năm 2017, Công ty đã mở bán thành công 100% các lô đất nền thuộc các dự án như Dự án khu đô thị An Phú Quý, Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City), Điện Bàn, Quảng Nam. Hoạt động môi giới bất động sản trong năm được chuyển xuống cho công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech.

Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, hoạt động môi giới bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản được triển khai đồng thời tại công ty mẹ. Công ty ghi nhận doanh thu môi giới từ các dự án như Dự án Khu phức hợp đô thị Thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long City), Dự án Khu đô thị River View và doanh thu kinh doanh bất động sản từ các dự án như Dự án Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung.

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án năm 2016**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Loại hình kinh doanh	Doanh thu
----	-----------	------------	----------------------	-----------

1	Dự án Khu đô thị Hòa Quý City	CTCP Đầu Tư Phát Triển Miền Trung	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	876
2	Dự án FPT City Đà Nẵng	Công ty TNHH MTV 5A Property	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	162
3	Dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô	Tổng Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 5 – CTCP	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	1.271
4	Dự án Căn hộ Alphanam Luxury Apartment 5* Sheraton Đà Nẵng	CTCP Địa Ốc Alpha Nam	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	85
5	Dự án Khu đô thị An Cư	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	7.124
6	Dự án Khu đô thị An Phú Quý	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt	Công ty hợp tác với chủ đầu tư, môi giới, phân phối dự án	223
<b>Tổng cộng</b>				<b>9.741</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

**Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án năm 2017**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên dự án	Loại hình kinh doanh	Doanh thu
1	Dự án Khu đô thị An Phú Quý	Công ty bán đất nền	2.037
2	Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City), Điện Bàn, Quảng Nam	Công ty bán đất nền	13.215
3	Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung	Công ty bán đất nền	37.326
<b>Tổng cộng</b>			<b>52.578</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

Sang năm 2017, công ty đã thành lập công ty con là Công ty cổ phần bất động sản

Protech để chuyển hoạt động môi giới, cụ thể là môi giới Dự án Khu đô thị Gaia City, do vậy cơ cấu doanh thu có sự thay đổi lớn. Cụ thể, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 52.578 triệu đồng, chiếm 100% cơ cấu doanh thu của công ty mẹ. Doanh thu kinh doanh bất động sản đến từ các dự án như Dự án Khu đô thị An Phú Quý, Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) và Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với tổng số giao dịch thành công là 92 lô đất nền. Trong đó, Dự án Khu đô thị An Phú Quý và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) đạt tỷ lệ mở bán thành công là 100%.

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ chi tiết theo từng dự án  
kỳ 9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Tên dự án	Loại hình kinh doanh	Doanh thu
1	Khu phức hợp đô thị Thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long City)	Môi giới	20.525
2	Khu đô thị River View	Môi giới	18.189
3	Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	Công ty bán đất nền	32.811
4	Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)	Công ty bán đất nền	27.364
<b>Tổng cộng</b>			<b>98.889</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)*

Kỳ 6 tháng từ ngày 1/10/2017, với năng lực phân phối uy tín qua các dự án đã tiến hành, đặc biệt là trong loại hình đất nền, công ty đã ký mới được nhiều hợp đồng phân phối mới với chủ đầu tư dự án, trong đó có những hợp đồng phân phối độc quyền như hợp đồng môi giới sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị River View do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư. Do vậy, doanh thu môi giới của công ty tăng trưởng mạnh mẽ do đã môi giới thành công các sản phẩm thuộc dự án lớn như Dự án Khu đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long) city, Dự án Khu đô thị River View với tổng số 675 sản phẩm bất động sản được môi giới thành công.

Với hoạt động kinh doanh bất động sản, nhận thấy xu hướng phát triển và cơ hội của thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam, đặc biệt là loại hình đất nền, công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ lên 130 tỷ để đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các dự án quy mô lớn như Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc –

Điện Dương, Dự án Khu đô thị Viêm Trung, Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc...

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất theo nhóm sản phẩm trong giai đoạn  
 2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)	Doanh Thu	(%)
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.741	100	8.182	13,5	19.382	57,4	47.906	55,7
2	Doanh thu bán hàng	-	-	52.578	86,5	14.372	42,6	60.175	44,3
<b>Tổng cộng</b>		<b>9.741</b>	<b>100</b>	<b>60.760</b>	<b>100</b>	<b>33.754</b>	<b>100</b>	<b>108.081</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

Trong năm 2017, doanh thu của công ty con là Công ty cổ phần Bất động sản Protech đến từ hoạt động môi giới bất động sản tại Dự án Khu đô thị Gaia City, với tổng số căn môi giới thành công đạt 169 căn, mang lại doanh thu 8.181.818.182 đồng.

Do phát triển thêm hoạt động sản xuất kinh doanh mới là hoạt động bán đất nền nên cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2017 của công ty có sự dịch chuyển lớn. Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất từ hoạt động bán đất nền chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2017 với 86,5%. Trong khi đó, cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất từ hoạt động cung cấp dịch vụ, chủ yếu là hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản giảm từ 100% năm 2016 xuống 13,5% năm 2017. Nhờ tăng tỷ trọng cơ cấu doanh thu từ hoạt động bán đất nền – hoạt động mang lại nguồn doanh thu lớn hơn nhiều so với hoạt động môi giới, phân phối đơn thuần, nên doanh thu thuần hợp nhất của Công ty tăng trưởng mạnh trong năm 2017, gấp 6,2 lần so với năm 2016.

Trong kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2018, doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản chiếm tỷ trọng lớn (55,7%) cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty. Trong



giai đoạn này, doanh thu của Công ty cổ phần Bất động sản Protech đạt 9.192.253.175 đồng, tương ứng với môi giới thành công 148 căn thuộc Dự án Khu đô thị Gaia City, 15 lô đất thuộc Dự án Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng. Nhờ uy tín phân phối các dự án lớn cùng mạng lưới phân phối với các sản giao dịch liên kết, các đơn vị phân phối bất động sản khác, Công ty đã ký và môi giới thành công các sản phẩm thuộc dự án Công ty môi giới độc quyền như Dự án Khu đô thị River View, Dự án Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng. Do vậy, doanh thu từ hoạt động môi giới của Công ty tăng mạnh trong giai đoạn này.

❖ Lợi nhuận gộp theo các nhóm sản phẩm qua các năm

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ theo nhóm sản phẩm trong giai đoạn 2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Giá trị	LNG/DTT (%) (*)	Giá trị	LNG/DTT (%)	Giá trị	LNG/DTT (%)	Giá trị	LNG/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ	5.882	60,4	-	-	9.644	81,8	31.113	80,4
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng	-	-	18.131	34,5	8.267	57,5	13.417	22,3
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.882</b>	<b>60,4</b>	<b>18.131</b>	<b>34,5</b>	<b>17.911</b>	<b>68,8</b>	<b>44.530</b>	<b>45,0</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*): DTT: Doanh thu thuần được tính riêng cho từng nhóm sản phẩm

Do mạng tư vấn môi giới, phân phối bất động sản đã được chuyển sang Công ty cổ phần Bất động sản Protech – là công ty con của công ty nên lợi nhuận gộp của Công ty mẹ trong năm 2017 chỉ đến từ hoạt động bán đất nền tại các dự án. Tuy có tỷ suất

lợi nhuận gộp thấp hơn hoạt động môi giới, phân phối thuần túy nhưng hoạt động bán đất nền đem lại nguồn lợi nhuận gộp lớn, ổn định và giúp Công ty chủ động trong việc phân phối, môi giới các sản phẩm đến nhà đầu tư.

Lợi nhuận gộp của Công ty trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018 đến chủ yếu từ hoạt động môi giới, phân phối bất động sản. Lợi nhuận gộp từ hoạt động môi giới trên doanh thu thuần từ hoạt động môi giới trong giai đoạn này đạt 80,4%, cao gần gấp bốn so với lợi nhuận gộp từ hoạt động bán đất nền trên doanh thu thuần từ hoạt động bán đất nền. Trong giai đoạn này, Công ty đã đẩy mạnh hoạt động môi giới các dự án lớn, bước đầu phát triển môi giới độc quyền thông qua việc liên kết với các đơn vị, các sản liên kết khác trong khu vực. Do vậy, lợi nhuận gộp từ hoạt động môi giới chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất theo nhóm sản phẩm trong giai đoạn 2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Giá trị	LNG/DTT (%) (*)	Giá trị	LNG/DTT (%)	Giá trị	LNG/DTT (%)	Giá trị	LNG/DTT (%)
		1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ	5.882	60,4	7.047	86,1	18.580	95,9
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng	-	-	18.131	34,5	6.128	42,6	13.417	22,3
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.882</b>	<b>60,4</b>	<b>25.178</b>	<b>41,4</b>	<b>24.708</b>	<b>73,2</b>	<b>49.991</b>	<b>46,3</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*): DTT: Doanh thu thuần được tính riêng cho từng nhóm sản phẩm

59 / SỔ TÍNH HỮN HẢI / CI

Tỷ suất lợi nhuận gộp hợp nhất trong giai đoạn năm 2017 giảm so với cùng kỳ năm trước do từ năm 2017 Công ty phát triển thêm hoạt động bán đất nền có tỷ suất lợi nhuận gộp thấp hơn hoạt động môi giới, phân phối bất động sản. Trong giai đoạn từ 01/10/2017 đến 30/06/2018, tỷ suất lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty đã tăng trưởng trở lại, đạt mức 46,3% do Công ty đẩy mạnh được hoạt động môi giới, phân phối bất động sản của mình nhờ vào chủ động nguồn cung các lô đất nền công ty tự phát triển hay của các chủ đầu tư khác công ty hợp tác cùng. Chất lượng dịch vụ tư vấn, môi giới của Công ty cũng sẽ tốt hơn do Công ty có thể cung cấp và xác minh được căn cứ pháp lý, tiềm năng phát triển của các dự án bất động sản mà nhà đầu tư quan tâm.

### **6.3. Nguyên vật liệu**

#### **6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới, đầu tư và kinh doanh bất động sản nên hoạt động kinh doanh không sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào là nguyên liệu. Tuy nhiên, kể từ năm 2017, Công ty bắt đầu tham gia hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản. Các yếu tố đầu vào chính của các dự án như quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng trên đất ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ, doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải phóng mặt bằng, giá trị ký kết hợp đồng với nhà thầu, chi phí thi công lắp đặt cơ sở hạ tầng...

#### **6.3.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp**

Hiện nay, quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí đắc địa hay lợi thế về mặt thương mại. Để đảm bảo được nguồn cung dự án cho hoạt động môi giới và hoạt động hợp tác đầu tư, Công ty đã xây dựng được mối quan hệ tốt đẹp với các chủ đầu tư dự án cũng như các khách hàng, vì vậy, việc triển khai tìm kiếm và xây dựng kế hoạch để hợp tác đầu tư vào khu đất sạch không gặp quá nhiều trở ngại. Thêm vào đó, bằng hoạt động hợp tác đầu tư, Công ty đã góp vốn với chủ đầu tư dự án từ những ngày đầu khi dự án được triển khai. Khi dự án được hoàn thành, Công ty sẽ nhận lại số lô đất nền tương đương với phần vốn góp ban đầu. Hoạt động hợp tác đầu tư đã tạo ra nguồn cung các sản phẩm bất động sản để Công ty phân phối trong tương lai.

#### **6.3.3. Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận**

Với hoạt động môi giới bất động sản, doanh thu của Công ty được ghi nhận dựa trên giá trị giao dịch bất động sản thành công. Hay với hoạt động hợp tác đầu tư, giá bán

9-1  
AC  
S K  
H I  
I I A  
40

của các lô đất nền chính là doanh thu ghi nhận của Công ty. Vì vậy, sự biến động về giá bất động sản tại các khu vực Công ty có dự án như Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi...có ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận ghi nhận của Công ty. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trong chu kỳ tăng trưởng và thu hút dòng vốn trong nền kinh tế, nhu cầu nhà ở người dân đang tăng mạnh, giá sản phẩm bất động sản tại các địa phương Công ty có dự án đều tăng trưởng mạnh. Để kiểm soát các rủi ro về giá nguyên vật liệu đầu vào, Công ty luôn nghiên cứu thị trường, bám sát nhu cầu mua nhà, đầu tư của người dân để có những kế hoạch kinh doanh phù hợp.

#### 6.4. Chi phí hoạt động kinh doanh

**Bảng 10: Chi phí sản xuất kinh doanh của công ty mẹ trong giai đoạn  
2016 đến 30/06/2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Khoản mục	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Giá trị	(%)	Giá trị	(%)	Giá trị	(%)	Giá trị	(%)
1	Giá vốn hàng bán	3.859	58,71	34.447	87,99	8.244	56,6	54.359	65,6
2	Chi phí tài chính	104	1,58	139	0,36	235	1,6	503	0,6
3	Chi phí bán hàng	-	-	1.461	3,73	4.604	31,6	15.390	18,6
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.610	39,71	3.100	7,92	1.483	10,2	12.438	15,0
5	Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	184	0,2
<b>Tổng cộng</b>		<b>6.573</b>	<b>100</b>	<b>39.147</b>	<b>100</b>	<b>14.566</b>	<b>100</b>	<b>82.874</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)*

Trong năm 2017, do có sự chuyển dịch hoạt động kinh doanh từ hoạt động môi giới, tư vấn, quản lý các dự án bất động sản sang hoạt động bán các dự án đất nền, nên cơ cấu giá vốn hàng bán của Công ty tăng tỷ trọng và chiếm lớn nhất trong năm 2017. Chi phí bán hàng năm 2017 tăng so với năm 2016, đó là các chi phí liên quan trực

tiếp đến việc mở bán các khu đất nền như chi phí quảng cáo, tiếp thị đến các nhà đầu tư. Năm 2016, công ty ghi nhận chi phí bán hàng bằng 0 là do năm 2016, Công ty chỉ có một hoạt động kinh doanh duy nhất là tư vấn, phân phối, môi giới bất động sản và không có bộ phận bán hàng chuyên trách.

Công ty đã xây dựng được quy chế làm việc cho từng bộ phận, phân công phân nhiệm cụ thể để giảm sự chồng chéo, đội chi phí trong quá trình hoạt động. Nhờ vậy, chi phí quản lý doanh nghiệp đã được giảm tỷ trọng đáng kể (từ 39,71% năm 2016 xuống 7,92% năm 2017) trong cơ cấu chi phí của toàn Công ty.

Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, do Công ty triển khai hai hoạt động môi giới bất động sản và bán đất nền nên giá vốn hàng bán tăng mạnh (gấp 1,58 lần) so với năm 2017 và là chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu chi phí của công ty mẹ.

Chi phí bán hàng tăng mạnh trong giai đoạn này và chiếm 18,6% cơ cấu chi phí của công ty mẹ. Các chi phí này chủ yếu là chi phí quảng cáo các dự án bất động sản đến với nhà đầu tư, người mua nhà tiềm năng.

**Bảng 11: Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất trong giai đoạn  
2016 đến 30/06/2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Khoản mục	Năm 2016		Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)		Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017		Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018	
		Giá trị	(%)	Giá trị	(%)	Giá trị	(%)	Giá trị	(%)
1	Giá vốn hàng bán	3.859	58,71	35.582	86,54	9.046	44,5	58.090	61,8
2	Chi phí tài chính	104	1,58	139	0,34	235	1,2	503	0,5
3	Chi phí bán hàng	-	-	2.122	5,16	9.104	44,8	15.390	16,4
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.610	39,71	3.275	7,96	1.922	9,5	20.025	21,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.573</b>	<b>100</b>	<b>41.118</b>	<b>100</b>	<b>20.307</b>	<b>100</b>	<b>94.008</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)*

Trong năm 2017, do có sự chuyển dịch hoạt động kinh doanh từ hoạt động môi giới, tư vấn, quản lý các dự án BĐS sang hoạt động bán các dự án đất nền, nên cơ cấu giá vốn hàng bán của Công ty tăng tỷ trọng và chiếm lớn nhất trong năm 2017.

Do quy mô của Công ty được mở rộng, hoạt động của công ty con là Công ty Bất động sản Protech được chuyên biệt hóa là hoạt động môi giới, phân phối, tư vấn bất động sản nên bộ phận bán hàng đã được thành lập và đầu tư mạnh mẽ so với Công ty First Real năm 2016. Do đó, chi phí bán hàng của Công ty Bất động sản Protech năm 2017 đã góp phần làm tăng tỷ trọng cơ cấu chi phí bán hàng hợp nhất trong toàn Công ty

Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển song song hai hoạt động kinh doanh chính là môi giới bất động sản và bán đất nền thay vì chỉ phát triển hoạt động môi giới bất động sản như cùng kỳ năm trước. Do vậy, giá vốn hàng bán là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí hợp nhất của Công ty.

Chi phí tài chính tăng trong giai đoạn này, nhưng chiếm tỷ trọng không đáng kể (0,5% cơ cấu chi phí của toàn công ty). Chi phí bán hàng tăng tỷ trọng trong giai đoạn này do Công ty đã tập trung phát triển hoạt động quảng cáo giúp đưa thông tin về các dự án phân phối đến với nhà đầu tư.

#### **6.5. Trình độ công nghệ**

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real quan tâm và đầu tư cho việc ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ vào hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Trong những năm đầu thành lập Công ty, do tập trung phát triển hoạt động môi giới bất động sản nên trình độ công nghệ chủ yếu là tập trung nâng cao chất lượng đội ngũ môi giới và phân phối dự án. Trong giai đoạn gần đây, 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.

Việc ứng dụng công nghệ thông tin vào hoạt động môi giới, phân phối giúp công ty tiếp cận được với tập khách hàng, nhà đầu tư lớn trên khắp cả nước và phân phối được nhiều dự án bất động sản trên khắp cả nước.

#### **6.6. Nghiên cứu phát triển sản phẩm mới**

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh, đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của nhà

H. M. S. C. QUẢN

đầu tư, người mua sản phẩm bất động sản. Với mục tiêu trên, trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, ngoài hoạt động môi giới, phân phối thuần túy, Công ty đã phát triển thêm hoạt động hợp tác đầu tư. Với tập khách hàng có sẵn và những thông tin phản hồi thu được từ khách hàng thông qua hoạt động môi giới bất động sản, Công ty sẽ cùng với chủ đầu tư dự án định hướng, điều chỉnh các sản phẩm bất động sản, phát triển các sản phẩm mới để đáp ứng nhu cầu của thị trường.

#### **6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

Đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là phải đưa ra những sản phẩm có giá trị lớn và rất quan trọng, vì vậy công tác kiểm tra chất lượng đều phải được quán triệt thực hiện đối với tất cả các cấp lãnh đạo và nhân viên trong Công ty. Đối với hoạt động môi giới, sản giao dịch bất động sản được chỉ đạo thực hiện theo hướng trung thực, nhanh chóng và chuyên nghiệp, đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu. Đối với hoạt động hợp tác đầu tư dự án bất động sản, việc thực hiện kiểm tra chất lượng sản phẩm được tiến hành rất cẩn trọng, từ những bước ban đầu như đánh giá, lựa chọn dự án đầu tư đến việc triển khai dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng cùng chủ đầu tư.

#### **6.8. Hoạt động Marketing**

Trong những năm gần đây, Công ty đã ngày càng chú trọng hơn 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. Công ty có một nhóm chuyên phụ trách truyền thông các sản phẩm, dịch vụ công ty cung cấp tại tỉnh Đà Nẵng.

Những thông tin về dự án Công ty phân phối hoặc những dự án đất nền công ty đầu tư đều được cập nhật chi tiết kèm hình ảnh minh họa theo từng loại hình, phân khúc trên kênh phân phối trực tuyến và website của Công ty. Do vậy, những nhà đầu tư, những người có nhu cầu mua bán bất động sản tại Đà Nẵng có thể dễ dàng tìm kiếm được thông tin dịch vụ Công ty cung cấp và sử dụng.

### **7. Nhân hiệu thương mại, sứ mệnh, tầm nhìn và chiến lược kinh doanh của Công ty**

#### **7.1 Logo Công ty**



- Ý nghĩa: Logo được thiết kế với biểu tượng là số 1, cùng với dòng chữ “First Real” thể hiện khát vọng của Công ty, mong muốn trở thành người dẫn đầu với chất lượng dịch vụ cung cấp tốt nhất thị trường bất động sản tại Đà Nẵng. Dòng chữ “First Real” ngụ ý Công ty mong muốn tạo ra giá trị thực cho khách hàng sử dụng dịch vụ nói riêng và cộng đồng nói chung.
- Sản giao dịch bất động sản trực tuyến:

Công ty sở hữu một sản giao dịch bất động sản trực tuyến (<http://traidat.com.vn/>) với thiết kế rất bắt mắt, cung cấp đầy đủ thông tin về các dự án BDS nổi bật trên địa bàn được phân theo danh mục cụ thể (ví dụ như nhà đất mặt nền, căn hộ chung cư, cao ốc, văn phòng...).

## **7.2 Tầm nhìn, chiến lược kinh doanh của Công ty**

### ❖ Tầm nhìn của Công ty

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real hoạt động với tầm nhìn trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam với triết lý kinh doanh: Tận tâm – Uy tín – Chuyên nghiệp.

Công ty định vị văn hóa phát triển của mình với ba mảng giá trị cốt lõi:

- Với Công ty: Chuyên nghiệp – Công bằng – Cam kết
- Với nhân viên: Đam mê – Sáng tạo – Tích cực
- Với khách hàng: Trung thực – Trách nhiệm – Tốc độ

### ❖ Chiến lược kinh doanh của Công ty

Năm 2017, Công ty đã phát triển thêm hoạt động bán đất nền là hoạt động kinh doanh mới so với hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần như năm 2016. Trong giai đoạn tiếp theo, Công ty đã xây dựng chiến lược kinh doanh cho mình để đẩy mạnh, phát triển song hành cả hai hoạt động kinh doanh trên.

- Về lĩnh vực đầu tư bất động sản

Công ty chọn lựa những dự án bất động sản có quỹ đất đẹp, nằm ở vị trí đắc địa và thu hút sự quan tâm của khách hàng để đầu tư. Công ty góp vốn cùng với các chủ đầu tư để tiến hành mua dự án hoặc xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án. Khi dự án được hoàn thiện hoặc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, Công ty nhận chuyển nhượng lại phần vốn góp đó qua các lô đất trong dự án. Cách thức tiến hành như vậy sẽ giúp công ty sở hữu những lô đất đẹp nằm trong dự án có quy hoạch, có tiềm năng tốt.

- Về lĩnh vực môi giới bất động sản

59  
Đ G  
T M  
T A N  
C H  
1.5



- Công ty chú trọng đến xu hướng thiết kế, dịch vụ khách hàng và ý tưởng sáng tạo. Đặc biệt với định hướng mở rộng và xây dựng hệ thống phân phối mạnh, Công ty rất chú trọng đến uy tín và sự cam kết với đối tác và chủ đầu tư đã tin tưởng và cùng hợp tác, tạo ra những giá trị bất động sản uy tín tăng trưởng và chất lượng hàng đầu.
- Trong tương lai Công ty định hướng phát triển ra toàn quốc, với quy mô hơn 500 nhân viên kinh doanh. Trong đó trọng tâm tại khu vực miền Trung là thành phố Đà Nẵng, miền Nam là thành phố Hồ Chí Minh.
- Đưa Công ty Cổ phần Địa ốc First Real miền Trung vững mạnh ở vị trí Top những đơn vị phân phối bất động sản hàng đầu tại khu vực, khẳng định thương hiệu toàn quốc. Xây dựng chi nhánh First Real miền Nam hoàn thiện về hệ thống, có chỗ đứng vững chắc tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh, đáp ứng được nhu cầu của nhà đầu tư và khách hàng, trở thành một công ty trẻ tiêu biểu về thị phần phân phối tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh.
- Với định hướng đó, công ty sẽ xây dựng giá trị về thương hiệu gắn liền với các dự án tốt. Cùng với đó là kết hợp những phương thức mới hiện đại, đầy sáng tạo trong việc chăm sóc, đáp ứng nhu cầu khách hàng, mang đến không gian hợp tác, phát triển toàn diện trong mô hình hiện đại nhất.

**8. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 12: Một số hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

TT	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Thời gian thực hiện
<b>I. Hợp đồng môi giới</b>			
1	Hợp đồng phân phối Dự án River View ngày 28/09/2017 với Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại Và Dịch vụ An Dương	Tùy vào số căn hộ môi giới	2017-2018
2	Hợp đồng số 01/2018/HĐDV/PVHM-PRT ngày 26/02/2018 môi giới Dự án Khu đô thị Phúc Viên	Tùy vào số căn hộ môi giới	2018- 2019
3	Hợp đồng số 02-HDMG/GAIA-FIRST REAL năm 2017 về môi giới Dự án Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang	Tùy vào số căn hộ môi giới	2017-2018
4	Hợp đồng số 01/2017/HĐDL/GAIA-PP ngày 22/07/2017 về phân phối Dự án Khu đô thị 7B mở rộng - GAIA	Tùy vào số căn hộ môi giới	2017 - 2018

**II. Hợp đồng kinh doanh bất động sản**

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

TT	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Triệu đồng)	Thời gian thực hiện
1	Hợp đồng số 002/2017/HĐHT Dương Ngọc với Công ty TNHH Hoàng Tiên	145.877	2017 - 2018
2	Hợp đồng số 07/2017/HĐTT-HT với Công ty TNHH Hoàng Tiên	76.000	2017-2018
3	Hợp đồng số 01/2018/HĐĐT – FRTT ký ngày 24/05/2018 với CTCP Tập Đoàn Trường Thịnh	330.000	2018-2019
4	Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 01-FR/2017/HĐHTĐT với Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Điện Bàn	35.474	2017-2018
5	Hợp đồng nguyên tắc số 51/HĐNT ngày 01/10/2017 giữa CTCP Địa Ốc First Real và CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	22.000	2017-2018
6	Hợp đồng 52/2017/HĐ/FR-ĐQ ngày 01/10/2017 giữa CTCP Địa Ốc First Real và CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	38.403,45	2017-2018
7	Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02-FR/2017/HĐHT ký ngày 14/05/2017 giữa CTCP Địa Ốc First Real và CTCP Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn	66.000	2017-2018

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

**9. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**9.1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ trong giai đoạn  
2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018
Tổng giá trị tài sản	25.208	218.539	240.747	458.256
Vốn chủ sở hữu	22.535	143.307	152.581	204.095

T. /  
DỊCH  
CÁN  
Ổ  
H  
H

S. /  
H  
H

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.741	52.578	26.155	98.889
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	3.169	13.470	11.599	16.221
Lợi nhuận trước thuế	3.169	13.470	11.599	76.037
Lợi nhuận sau thuế	2.535	10.772	9.274	60.788
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	11,25%	12,99%	6,27%	34,08%

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

**Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong giai đoạn  
2016 đến 30/06/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Từ 01/01/2017 đến 30/09/2017 (kỳ kế toán mới)	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/10/2017 đến 30/06/2018
Tổng giá trị tài sản	25.208	245.687	262.213	484.866
Vốn chủ sở hữu	22.535	148.481	159.249	206.757
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.741	60.760	33.754	108.081
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.169	19.688	13.465	14.105
Lợi nhuận trước thuế	3.169	19.688	13.465	73.898
Lợi nhuận sau thuế	2.535	15.746	10.768	58.276
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	11,25%	18,41%	7,0%	31,84%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

Tại 30/09/2017, tổng giá trị tài sản của công ty đạt 245.687 triệu đồng, tăng mạnh so với năm 2016. Tận dụng mạng lưới môi giới bất động sản, nhận thấy xu hướng phát

triển và cơ hội của thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam, đặc biệt là loại hình đất nền, công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ lên 130 tỷ để đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các dự án với hình thức mua sỉ các lô đất với giá rẻ và bán lẻ cho các nhà đầu tư, tạo thế chủ động về nguồn cung trong phân phối...Cụ thể tổng giá trị đầu tư đạt 130.319 triệu đồng, chiếm 53% cơ cấu tổng tài sản của toàn công ty. Trong giai đoạn này, công ty đã góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm chủ đầu tư với số tiền góp 98.945 triệu đồng; Dự án Khu đô thị Viêm Trung do Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư với số tiền góp 10.600 triệu đồng.

Tại ngày 30/06/2018, tổng giá trị tài sản của công ty đã tăng lên và đạt mức 484.866 triệu đồng, trong đó khoản đầu tư vào các dự án bất động sản là 277.829 triệu đồng, chiếm 57,3% cơ cấu tài sản của công ty. Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018, công ty đã tăng cường đẩy mạnh hoạt động đầu tư cho các dự án bất động sản, như tiếp tục tăng số vốn đầu tư cho Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm chủ đầu tư lên 113.945 triệu đồng, Dự án Khu đô thị Viêm Trung do Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư lên 8.600 triệu đồng. Đồng thời, công ty triển khai hoạt động đầu tư vào nhiều dự án mới như Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc do Công ty cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Đất Quảng – Quảng Nam làm chủ đầu tư với số vốn góp tại ngày 30/06/2018 đạt 23 tỷ trên tổng số hơn 60 tỷ đồng giá trị của hợp đồng; Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh làm chủ đầu tư với số vốn góp tại ngày 30/06/2018 đạt 90 tỷ đồng trên tổng số 330 tỷ giá trị hợp đồng đầu tư vào dự án.

Do đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong giai đoạn 2017-2018, nên doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng trưởng vượt bậc trong giai đoạn này. Trong năm 2017-2018, công ty đã mở bán thành công 138 lô đất nền tại dự án công ty tiến hành đầu tư. Tỷ lệ mở bán thành công của công ty tại 3 dự án công ty tiến hành hợp tác đầu tư là Dự án Khu đô thị An Phú Quý và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) đều đạt 100%, đồng thời công ty đã ký được những hợp đồng môi giới độc quyền các sản phẩm bất động sản của chủ đầu tư lớn trong giai đoạn 2017-2018 là minh chứng rõ nét cho hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong những năm vừa qua.

**9.2. Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

---

### 8.2.1 Thuận lợi

- Kinh tế Việt Nam với mục tiêu tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, tăng trưởng kinh tế và kiểm soát lạm phát đã có những phục hồi nhất định trong bối cảnh kinh tế thế giới bất ổn. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, GDP nước ta phục hồi ở mức 6,81% trong năm 2017, gấp 1,94 lần tốc độ tăng trưởng toàn cầu. Lạm phát được duy trì ở mức thấp và các biến động tỷ giá trong thời gian qua vẫn đang nằm trong tầm kiểm soát của ngân hàng nhà nước đã củng cố tâm lý của những nhà đầu tư bất động sản. Tín dụng ngân hàng được duy trì ổn định, với mức lãi suất cho vay để mua nhà từ 8% đến 11% đã giúp cải thiện khả năng sở hữu nhà ở của người dân, góp phần làm sôi động thị trường bất động sản. Hoạt động môi giới, tư vấn bất động sản của Công ty nhờ đó được đẩy mạnh trong điều kiện vĩ mô thuận lợi như lúc này.
- Về chính sách mới: Luật nhà ở sửa đổi có hiệu lực thi hành từ 1/7/2015 có nhiều thay đổi đáng chú ý áp dụng người nước ngoài muốn sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Trong đó, một số điểm nổi bật nhất là:
  - Đối tượng được sở hữu: Theo luật sửa đổi, cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam đã có thể sở hữu bất động sản thay vì phải cư trú ở Việt Nam từ 1 năm trở lên như quy định trước đây.
  - Loại hình nhà ở: Tất cả loại hình, bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất như biệt thự hay nhà liền kề (không còn chỉ áp dụng với căn hộ chung cư như trước).
  - Số lượng: Nếu trước đây, một người nước ngoài chỉ được phép mua 1 căn hộ chung cư tại Việt Nam thì nay, tại 1 tòa chung cư, tổng số người nước ngoài cư trú không quá 30% lượng căn hộ. Nếu là biệt thự, nhà liền kề thì ở trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường, người nước ngoài được sở hữu không quá 250 căn (không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó).
  - Mục đích sử dụng: Cá nhân người nước ngoài có thể được cho thuê lại, mua bán, thừa kế hoặc thế chấp bất động sản mà mình có quyền sở hữu (quy định trước đây là chỉ được mua nhà với mục đích để ở).

Luật đất đai sửa đổi đã mở rộng tập khách hàng của Công ty, người nước ngoài có cơ hội sở hữu những lô đất nền tại những dự án có vị trí đặc địa của Công ty và có nhu cầu môi giới, tư vấn lớn.

SỐ  
SỞ  
CHỦ  
THÌ  
ĐỒ C  
TP

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

- TP. Đà Nẵng có hơn 30 km đường bờ biển, điểm đặc biệt là trải suốt chiều dài 30 km này đều là những bãi biển đẹp, địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng kết cấu hạ tầng, nên rất hấp dẫn nhà đầu tư và được coi là lợi thế lớn cho thị trường bất động sản thành phố này phát triển. Nhu cầu mua đất nền để đầu tư hay để xây các căn biệt thự liền kề là rất lớn tại Đà Nẵng, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động bán đất nền và môi giới các sản phẩm bất động sản của Công ty. Hơn thế nữa, bất động sản Đà Nẵng đang nằm trong chu kỳ tăng trưởng mạnh, đặc biệt là với phân khúc đất nền. Khi thành phố tiến hành triển khai một loạt các dự án lớn như Dự án làng đại học, Dự án cảng biển và ga đường sắt Liên Chiểu khiến cho giá đất nền khu vực phía nam và phía bắc thành phố tăng cao. Theo Viện nghiên cứu phát triển kinh tế Đà Nẵng, nửa cuối năm 2017 chứng kiến sự sôi động nhất của thị trường với 35% đến 40% giao dịch trên thị trường bất động sản Đà Nẵng là đất nền. Trong giai đoạn sắp tới, Đà Nẵng tiếp tục đẩy mạnh quy hoạch các khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch nghỉ dưỡng là động lực cho thị trường bất động sản Đà Nẵng phát triển, đặc biệt là phân khúc đất nền.

#### **8.2.2 Khó khăn**

- Việc Bộ Tài chính đang lấy ý kiến cho Dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 36 theo hướng “siết” tín dụng khi giảm tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn ở ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài từ 60% xuống còn 40% và thay đổi hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản từ 150% lên 250% đã tác động tới tâm lý của không ít khách hàng, cả các nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp lẫn những người thu nhập thấp.
- Quy định về việc bảo lãnh cho người mua nhà theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản làm các chủ đầu tư gặp khó khăn mỗi khi có ý định tung sản phẩm ra thị trường, nhiều chủ đầu tư đã xây dựng xong phần thô nhưng vẫn chưa thể tung sản phẩm ra bán bởi không có được sự bảo lãnh của ngân hàng.
- Việc mọc lên quá nhiều các dự án cũng kéo theo một khó khăn khác là sự cạnh tranh khốc liệt trong việc thu hút khách hàng. Việc bán bất động sản trở nên khó khăn hơn khi một khách hàng tiềm năng nhận được quá nhiều lời chào mời.
- Chất lượng các dự án cùng các dịch vụ, tiện ích chưa đồng đều và cũng khó đảm bảo. Tâm lý e ngại tăng lên ở đối tượng mua bất động sản là người nước ngoài, Việt Kiều.

9 - 1  
GIAO  
NG K  
NH I  
HÁ A  
HỒ

**10. Vị thế của công ty so với doanh nghiệp khác trong ngành và triển vọng phát triển của ngành**

**10.1. Vị thế của công ty so với doanh nghiệp khác trong ngành**

So với các đơn vị khác cùng ngành, hiện tại Công ty cổ phần Địa Ốc First Real đang là một trong những Công ty dẫn đầu thị trường phân phối, môi giới và kinh doanh bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng, Quảng Nam. Sau 3 năm hình thành và phát triển, Công ty đã chào bán thành công hơn 2.360 sản phẩm tại hơn 14 dự án. Trong đó, nhiều dự án thuộc top sản lừng của giới đầu tư như Dự án Khu đô thị An Cư, Dự án FPT City Đà Nẵng, Dự án Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang... Công ty đã khẳng định được vị trí của mình so với các đơn vị khác trong ngành. Thị phần của Công ty trong hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng năm 2017 ước đạt 40% - 45% số lượng giao dịch trên thị trường.

▪ **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 và Quảng Ngãi. Bằng việc phân phối thành công nhiều dự án lớn với số lượng sản phẩm bất động sản lớn với 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. Nhờ đó, Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm từ phía chủ đầu tư như Dự án Khu đô thị River View với chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương. 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.

▪ **Hệ thống phân phối**

Công ty sở hữu kênh phân phối truyền thống thông qua đội ngũ môi giới của Công ty mẹ và hơn 35 môi giới chuyên nghiệp của Công ty con là Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech. Đội ngũ môi giới của Công ty liên tục được đào tạo bài bản và có kiến thức am hiểu về thị trường bất động sản Đà Nẵng, Quảng Nam. Hiện nay, Công ty đã thành lập được ba văn phòng đại diện tại Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam và dự kiến mở thêm các văn phòng mới tại Quảng Bình, Nha Trang và thành

...T...  
DỊCH  
HOÁN  
HỒ  
LÍNH  
CHỈ

phố Hồ Chí Minh sắp tới. Công ty đã tiến hành triển khai hợp tác với các sàn giao dịch liên kết, các đơn vị phân phối bất động sản khác trong khu vực để đẩy mạnh hoạt động phân phối.

Để mở rộng phạm vi phân phối các sản phẩm bất động sản và mang thông tin từ các dự án Công ty phân phối tới nhiều đối tượng nhà đầu tư trên khắp cả nước, Công ty đã phát triển sàn giao dịch trực tuyến <http://traidat.com.vn/>. Sàn giao dịch trực tuyến cung cấp các thông tin chi tiết về các dự án bất động sản Công ty đang tiến hành phân phối, chủ yếu tại Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh tới các nhà đầu tư bất động sản

▪ **Đầu tư dự án**

Công ty đang trong giai đoạn chuyển mình và lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới. Hiện tại, Công ty đang tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song với việc hợp tác đầu tư, Công ty đồng thời tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

▪ **Về bộ máy quản trị, điều hành**

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Ban lãnh đạo, điều hành Công ty đều có trình độ chuyên môn cao, am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty và rất năng động, sáng tạo trong quá trình vận hành Công ty

▪ **Về năng lực tài chính**

Tổng giá trị tài sản của toàn Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 đạt 484.866.100.888 đồng, gấp 1,97 lần so với thời điểm 30/09/2017. Trong năm 2017, Công ty đã tiến hành tăng vốn thành công từ 20 tỷ đồng lên 130 tỷ đồng để hợp tác đầu tư, phát triển dự án bất động sản như Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc, Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung và Dự án Điện Dương. Với cơ cấu cổ đông của Công ty và Ban lãnh đạo năng động cùng uy tín của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh tạo lợi thế cho Công ty trong quá trình huy động vốn thực hiện các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Công ty đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và cùng lúc triển khai hợp tác được nhiều dự án với chủ đầu tư.



**Bảng 15: Một số đối thủ cạnh tranh của Công ty**

Chỉ tiêu	Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (FIR)	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND (HLD)	Công ty cổ phần Tập đoàn COTANA (CSC)	Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN)
Vốn điều lệ (triệu đồng)	130.000	200.000	100.000	421.369,94
Vốn chủ sở hữu năm 2017	148.481	497.277	241.065	560.251
Doanh thu thuần (triệu đồng) năm 2017	60.760	382.845	328.075	228.189
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng) năm 2017	15.746	57.797	121.253	88.664

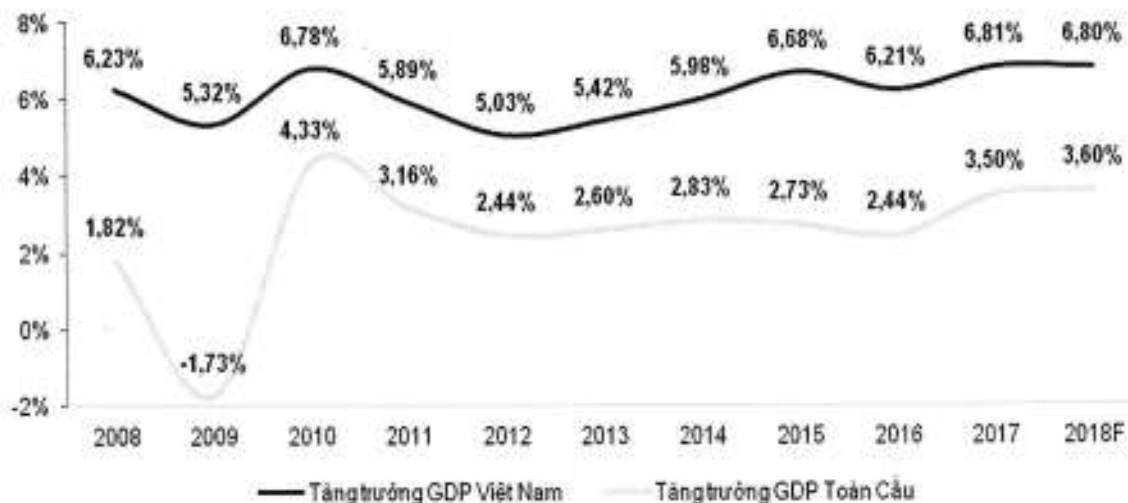
(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của các Công ty)

## 10.2. Triển vọng phát triển của ngành

- **Kinh tế vĩ mô trong nước phát triển tốt, lãi suất được duy trì ổn định thúc đẩy nhu cầu tiêu thụ bất động sản.**

Hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2017 tăng trưởng khá tốt nhờ có các yếu tố vĩ mô tương đối thuận lợi. Theo tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2017 đạt 6,81%, gấp 1,94 lần tốc độ tăng trưởng toàn cầu trong khi lạm phát được duy trì ổn định ở mức 3,5%. Thêm vào đó, giá nguyên vật liệu xây dựng khá ổn định đã tạo điều kiện cho việc triển khai các công trình xây dựng. Chính phủ và các Bộ, ngành đã có các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh giải ngân vốn cho các công trình, dự án xây dựng đã giúp thị trường bất động sản trong nước phát triển.

### Hình 8. Tăng Trưởng Kinh Tế Việt Nam và Toàn Cầu



(Nguồn: Tổng cục thống kê và WorldBank)

Tín dụng ngân hàng, một trong những dòng tiền chiếm tỷ trọng cao nhất chảy vào thị trường bất động sản, được duy trì ổn định. Ngân hàng Nhà nước cùng các bộ ban ngành liên quan đã có sự phối hợp chặt chẽ nhằm đưa ra những chính sách kịp thời hỗ trợ ngành BĐS. Theo đó, tăng trưởng tín dụng tính đến hết năm 2017 ước đạt 20%, gấp 2,94 lần mức tăng trưởng GDP. Tăng trưởng tín dụng năm 2017 là mức tăng trưởng cao nhất tính từ năm 2011 đến nay. Theo Ngân hàng Nhà nước, lãi suất cho vay giảm từ 20 đến 35 điểm cơ bản, xuống mức khoảng 7,8% với ngắn hạn và 9,9% đối với vay trung và dài hạn; đây là cơ hội tốt để thúc đẩy tín dụng hỗ trợ vốn cho các doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà.

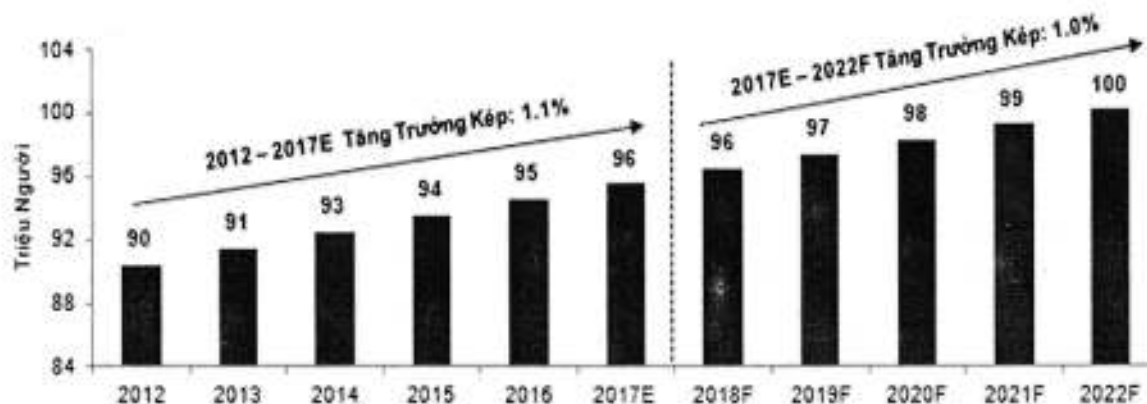
**Hình 9. Tăng Trưởng Tín Dụng và Tăng Trưởng GDP Việt Nam**



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

- **Tốc độ tăng trưởng dân số, tốc độ đô thị hóa nhanh cùng với đầu tư cho phát triển cơ sở hạ tầng được chú trọng thúc đẩy nhu cầu tiêu thụ bất động sản Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,1%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Theo Tổng cục thống kê, dân số Việt Nam năm 2017 ước đạt 96 triệu người và vẫn tiếp tục tăng trưởng trong giai đoạn sắp tới.**

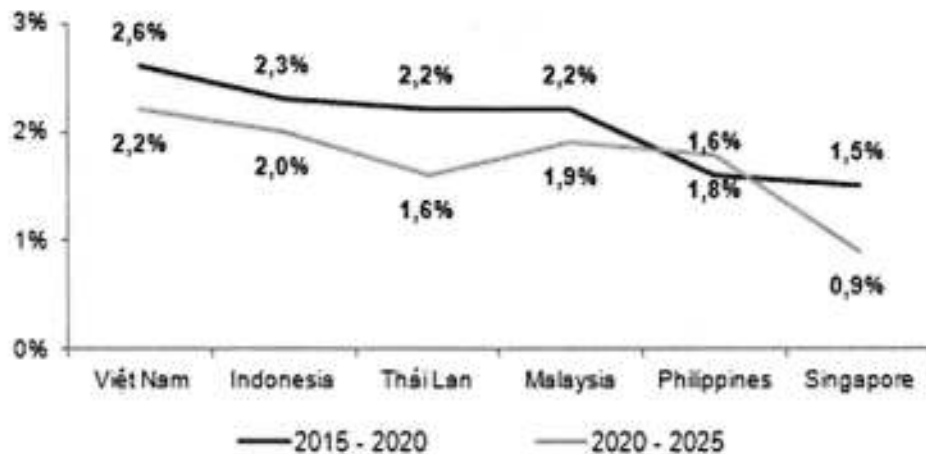
**Hình 10. Dân số Việt Nam giai đoạn 2012 – 2012F**



*(Nguồn: Tổng cục thống kê)*

Theo Ngân hàng thế giới, Việt Nam là quốc gia có tốc độ đô thị hóa nhanh so với các nước trong khu vực, trung bình đạt 3,2%/năm, cao gần gấp 3 lần tốc độ gia tăng dân số trên cả nước. Tốc độ đô thị hóa nhanh với dân số đông sẽ dẫn tới làn sóng di cư của người dân ra các thành phố lớn sinh sống, tìm kiếm việc làm. Tổng số hộ gia đình ở thành thị được dự báo sẽ tăng từ 8,3 triệu năm 2015 lên 10,1 triệu năm 2020, tạo ra nhu cầu trung bình 374.000 nhà ở thành thị mỗi năm đến năm 2020. Thị trường bất động sản, đặc biệt ở các thành phố lớn, nhờ đó sẽ trở nên sôi động với nhu cầu môi giới, tìm kiếm nhà ở hay đầu tư.

**Hình 11. Tăng Trưởng Dân Số Thành Thị Việt Nam So Với Các Nước Trong Khu Vực**



(Nguồn: Ngân hàng thế giới)

- **Ngành bất động sản được dự báo sẽ còn tiếp tục tăng trưởng trong giai đoạn sắp tới do ảnh hưởng tích cực từ các chính sách của Chính phủ**

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu bất động sản tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường bất động sản có thêm được nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu bất động sản để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua bất động sản. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam

- **Thị trường bất động sản tại Đà Nẵng rất sôi động, đặc biệt là phân khúc đất nền và bất động sản nghỉ dưỡng**

Trong năm 2017, Đà Nẵng đã đăng cai tổ chức nhiều dự kiện Quốc tế lớn như sự kiện pháo hoa quốc tế, Tuần lễ Cấp cao APEC, sự kiện này đã khiến tiến độ xây dựng các công trình khách sạn trên địa bàn Đà Nẵng tăng tốc. Cùng với tăng trưởng lượng khách du lịch quốc tế thì số chuyến bay quốc tế cũng sẽ tăng mạnh; điều này sẽ khiến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng có xu hướng thu hút các nhà đầu tư tại tất cả các phân khúc nhà ở nghỉ dưỡng, khách sạn, căn hộ cho thuê....

Con số đất nền tại Đà Nẵng được bắt đầu từ cuối năm 2016, khi thành phố tiến hành triển khai một loạt các dự án lớn như Dự án làng đại học, Dự án cảng biển và ga đường sắt Liên Chiểu khiến cho giá đất nền khu vực phía nam và phía bắc thành phố tăng cao. Theo báo cáo của Hiệp hội bất động sản Đà Nẵng, giá nhà trên địa bàn

thành phố trong năm 2016 tăng 20-30% so với những năm trước. Tại nhiều dự án đất nền của Đà Nẵng, giá đất cũng tăng khoảng 20-40% so với năm 2015; đặc biệt có những vị trí đất ven biển giá lên đến 120-150 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Theo Viện nghiên cứu phát triển kinh tế Đà Nẵng, nửa cuối năm 2017 chứng kiến sự sôi động nhất của thị trường với 35% đến 40% giao dịch trên thị trường bất động sản Đà Nẵng là đất nền. Các giao dịch đất nền chủ yếu là đầu tư.

Trong giai đoạn sắp tới, Đà Nẵng tiếp tục đẩy mạnh quy hoạch các khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch nghỉ dưỡng là động lực cho thị trường bất động sản Đà Nẵng phát triển, đặc biệt là phân khúc đất nền.

### **10.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Với các điều kiện thuận lợi của các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, thu nhập bình quân đầu người tăng liên tục và sự hỗ trợ tích cực từ các chính sách Chính phủ, thị trường bất động sản Việt Nam đang nằm trong chu kỳ tăng trưởng và được dự báo sẽ tiếp tục duy trì tín hiệu khả quan trong giai đoạn sắp tới. Tín dụng ngân hàng, một trong những dòng tiền chiếm tỷ trọng cao nhất chảy vào thị trường bất động sản, được duy trì ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường phát triển.

Theo khảo sát của Hiệp hội môi giới bất động sản Việt Nam, cơ cấu sản phẩm bất động sản đang có sự chuyển dịch sang phân khúc bất động sản vừa túi tiền để đáp ứng nhu cầu nhà ở thật của đa số người dân. Bên cạnh đó, với các địa phương có lợi thế phát triển về du lịch, hoạt động nghỉ dưỡng, các sản phẩm bất động sản thuộc loại hình đất nền đang được giao dịch sôi động do người dân đầu tư dưới dạng tài sản tích lũy. Điển hình như tại khu vực Đà Nẵng, cơn sốt đất nền đang diễn ra trong giai đoạn những năm gần đây do thành phố tiến hành triển khai một loạt các dự án lớn như Dự án làng đại học, Dự án cảng biển và ga đường sắt Liên Chiểu khiến cho giá đất nền khu vực phía nam và phía bắc thành phố tăng cao. Hơn thế nữa, mật độ khách du lịch tập trung về thành phố ngày càng tăng làm gia tăng nhu cầu mua đất nền xây bất động sản nghỉ dưỡng hay các dự án phục vụ phát triển du lịch.

Nắm bắt được cơ hội và xu thế của thị trường, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể như chuyển hướng từ hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần sang phát triển song hành hoạt động môi giới với hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hình thức hợp tác đầu tư với chủ đầu tư dự án. Loại hình bất động sản Công ty tập trung phân phối, môi giới là đất nền. Đây là loại hình bất động sản thu hút được sự quan tâm lớn nhất của nhà đầu tư và là loại hình bất động sản giao dịch

sôi động nhất trên địa bàn Đà Nẵng. Chiến lược phát triển của Công ty rất phù hợp với chu kỳ phát triển của ngành bất động sản và tận dụng được cơ hội mà thị trường mang lại trong giai đoạn này.

## **11. Chính sách đối với người lao động**

### **11.1. Số lượng người lao động trong Công ty**

**Bảng 16: Cơ cấu lao động Công ty tại 31/12/2017**

<b>Trình độ</b>	<b>Số lượng (người)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
Đại học	31	50,82
Cao đẳng	20	32,79
Trung cấp	10	16,39
Công nhân kỹ thuật	-	-
Lao động phổ thông	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>61</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)*

### **11.2. Chính sách với người lao động**

#### **❖ 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 qui 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**

Tuỳ 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 CBCNV đều nắm vững nghiệp vụ, quy trình và cách thức triển khai thực hiện chuyên nghiệp.

❖ **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.

**12. Chính sách cổ tức**

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, cổ tức được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty sau khi đã trích lập các quỹ theo quy định. Mức cổ tức do Hội đồng quản trị đề xuất và ĐHĐCĐ thông qua.

Từ khi thành lập vào tháng 09/2014 đến nay, Công ty chú trọng đến việc mở rộng quy mô kinh doanh, nắm bắt các cơ hội đầu tư mang lại lợi nhuận tốt. Do đó, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức mà dành nguồn vốn để tài trợ cho hoạt động kinh doanh.

**13. Tình hình hoạt động tài chính**

Năm 2017, Công ty đã tiến hành thay đổi kỳ kế toán trong việc hạch toán lập báo cáo tài chính cho phù hợp với chu kỳ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Cụ thể, công ty đã tiến hành đã thủ tục pháp lý cần thiết và thông báo với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng, Chi cục thuế TP Đà Nẵng về việc chuyển đổi kỳ kế toán từ 31/12 hàng năm sang kỳ kế toán 30/09 hàng năm. Việc chuyển đổi kỳ kế toán của doanh nghiệp là phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003. Nguyên nhân của sự thay đổi này là do vào giai đoạn cuối năm, các nhà đầu tư, khách hàng công ty chủ yếu tập trung vào hoạt động tri ân, tổng kết cuối năm, nên việc chuyển đổi kỳ kế toán phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hơn nữa, khi chuyển đổi sang kỳ kế toán ngày 30/09, công ty có nhiều thời gian hơn để lập báo cáo tài chính công ty mẹ, báo cáo tài chính hợp nhất theo đúng các quy định. Việc thay đổi kỳ kế toán của Công ty không làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**13.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

❖ **Báo cáo về Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

**Bảng 17: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nguồn vốn	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Vốn góp của chủ sở hữu	20.000	130.000	130.000	130.000
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.535	13.307	22.581	74.095
	<b>Tổng cộng</b>	<b>22.535</b>	<b>143.307</b>	<b>152.581</b>	<b>204.095</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

**Bảng 18: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nguồn vốn	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Vốn góp của chủ sở hữu	20.000	130.000	130.000	130.000
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.535	17.784	28.402	76.311
3	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	697	847	446
	<b>Tổng cộng</b>	<b>22.535</b>	<b>148.481</b>	<b>159.249</b>	<b>206.757</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

❖ **Trích khấu hao TSCĐ**

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo giá gốc và tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian cụ thể



của các loại tài sản cố định như sau:

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 năm

❖ **Mức lương bình quân**

Năm	2016	2017
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	7	8

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến thời điểm đăng ký niêm yết, Công ty không có nợ quá hạn trên 1 năm.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

**Bảng 19: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước Công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Thuế GTGT phải nộp	704,6	1.777	2.723	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	639,8	3.338	5.663	15.130
3	Thuế môn bài phải thu	1,5	1,5	1,5	-

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

**Bảng 20: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Thuế GTGT	704,6	2.501	3.717	-

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	639,8	4.582	7.280	15.503
3	Thuế môn bài phải thu	1,5	1,5	1,5	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

❖ **Tổng dư nợ vay**

**Bảng 21: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Vay ngắn hạn	300	-	9.833	30.000
2	Vay dài hạn đến hạn trả	285,6	578,4	625	624,7
3	Vay dài hạn ngắn hạn TMCP Tiên Phong (*)	696,05	1.902,82	1.758	1.422,69

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HĐTDTDH/DNG ngày 12 tháng 05 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ cho nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730 triệu đồng, 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 là 7,8% và sẽ được áp dụng cố định tới ngày 12 tháng 11 năm 2017. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 280.01.110516/HĐTC/DNG ký ngày 12 tháng 5 năm 2016. Tại ngày 30/06/2018, số dư khoản vay này là 413.666.663 đồng.
- Hợp đồng vay số 194/2017/HĐTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 1 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427 triệu đồng, thời

gian vay 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 16 tháng 3 năm 2022, lãi suất từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến ngày 16 tháng 9 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 194/2017/HDBD/DNG/01 ký ngày 14 tháng 3 năm 2017. Tại ngày 30/06/2018, số dư của khoản vay này là 1.070.250.000 đồng.

- Hợp đồng vay số 322/2017/HDTD/DNG/01 ngày 17 tháng 4 năm 2017 để mua 1 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 735 triệu đồng, thời hạn vay 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 đến ngày 18 tháng 10 năm 2018 là 8,49%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đi vay theo Hợp đồng đảm bảo số 322/2017/HDBD/DNG/01 ký ngày 17 tháng 4 năm 2017. Tại ngày 30/06/2018, số dư của khoản vay này là 563.500.000 đồng.
- Các khoản vay trên được đảm bảo bằng giá trị quyền sử dụng 02 lô đất đang ghi nhận trên tài khoản Tài sản cố định vô hình có giá trị ghi sổ là 25.315 triệu đồng tại ngày 30/06/2018.

**Bảng 22: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Vay ngắn hạn	300	-	9.833	30.000
2	Vay dài hạn đến hạn trả	285,6	578,4	625	624,7
3	Vay dài hạn ngân hàng TMCP Tiên Phong (*)	696,05	1.902,82	1.758	1.422,69

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*) Chi tiết các khoản nợ dài hạn đã được thuyết minh trên Công ty mẹ

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

• **Các khoản phải thu**

**Bảng 23: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ**

*Đơn vị: Triệu đồng*

T	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng (*)	8.114	8.831	18.613	42.618
2	Trả trước cho người bán (**)	14.500	130.319	139.710	277.325
3	Phải thu ngắn hạn khác	550	56	1	67.500
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(16)	(16)	(32)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>23.164</b>	<b>139.190</b>	<b>158.309</b>	<b>387.410</b>

*(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)*

(\*) Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 30/06/2018

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Khách hàng	Giá trị tại 30/06/2018
1	Công ty cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Gaia	22.578
2	Công ty TNHH Xây Dựng, Thương mại và Dịch Vụ An Dương	20.008
3	Các khách hàng khác	32
	<b>Tổng cộng</b>	<b>42.618</b>

*(Nguồn: BCTC riêng kỳ 9 tháng năm 2018)*

(\*\*) Chi tiết các khoản trả trước cho người bán tại ngày 30/06/2018

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Người bán	Giá trị tại 30/06/2018
----	-----------	---------------------------

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

1	Công ty TNHH Hoàng Tiên <sup>(1)</sup>	113.945
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh <sup>(2)</sup>	90.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam <sup>(3)</sup>	23.000
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn <sup>(4)</sup>	23.600
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500
6	Công ty Cổ phần Dây cáp điện Tân Cường Thành	5.000
7	Các nhà cung cấp khác	12.280
	<b>Tổng cộng</b>	<b>277.325</b>

(Nguồn: BCTC riêng kỳ 9 tháng năm 2018)

- (1) Khoản trả trước để mua đất nền Dự án “Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương (phân khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam” theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9/3/2016 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10/11/2016 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, với tổng giá trị hợp đồng tạm tính Công ty ký với chủ đầu tư là 221.877.239.000 VND.
- (2) Khoản trả trước mua đất nền Dự án “Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh”, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 01/2018/HĐHT-FRIT, với tổng giá trị hợp đồng là 330.000.000.000 VND
- (3) Khoản trả trước cho nhà cung cấp các dự án với giá trị cụ thể như sau:
  - Trả trước 21.000.000.000 VND quyền sử dụng Kiot và các địa điểm kinh doanh phụ trợ tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
  - Trả trước 2.000.000.000 VND tiền mua đất nền dự án “Khu phố Chợ Điện Nam Bắc”, căn cứ vào Quyết định số 3651/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án.
- (4) Khoản trả trước mua đất nền để đầu tư thực hiện 02 dự án sau:
  - Trả trước 10.000.000.000 VND cho dự án “Khu đô thị Ngọc Dương CoCo” tại khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.

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

**Bảng 24: Chi tiết các khoản phải thu Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng (*)	8.114	17.831	35.972	61.488
2	Trả trước cho người bán (**)	14.500	130.319	139.710	277.829
3	Phải thu ngắn hạn khác	550	2.607	2.621	67.500
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(16)	(16)	(32)
<b>Tổng cộng</b>		<b>23.164</b>	<b>150.171</b>	<b>178.288</b>	<b>406.785</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*) Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng hợp nhất ngày 30/06/2018

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Khách hàng	Giá trị tại 30/06/2018
1	Công ty cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Gaia	22.578
2	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	17.552
3	Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương	20.008
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	24
5	Các khách hàng khác	1.326
<b>Tổng cộng</b>		<b>61.488</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ 9 tháng năm 2018)

(\*\*) Chi tiết khoản trả trước cho người bán đã được thuyết minh trên công ty mẹ.

• **Các khoản phải trả**

**Bảng 25: Chi tiết các khoản phải trả Công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.976</b>	<b>73.329</b>	<b>86.408</b>	<b>252.739</b>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn (*)	-	10.654	2.100	35.936
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn (**)	-	56.800	64.300	164.955
3	Chi phí phải trả ngắn hạn	1	95	124	3.950
4	Thuế và các khoản nộp nhà nước	1.334	5.115	8.386	15.130
5	Phải trả ngắn hạn khác	45	87	1.039	2.143
6	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	586	578	10.458	30.625
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>696</b>	<b>1.903</b>	<b>1.758</b>	<b>1.423</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	696	1.903	1.758	1.423
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.672</b>	<b>75.232</b>	<b>88.166</b>	<b>254.161</b>

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán 2016, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC riêng kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC riêng kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*) Chi tiết các khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30/06/2018

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Người bán	30/06/2018
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GAIA	26.245
2	Công ty Cổ phần Tổ Ong	3.844

3	Các nhà cung cấp khác	5.847
<b>Tổng cộng</b>		<b>35.936</b>

(Nguồn: BCTC riêng kỳ 9 tháng năm 2018)

(\*\*) Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Người mua	30/06/2018
1	Khách hàng Dự án đất nền Điện Nam Bắc	91.367
2	Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc	56.800
3	Khách hàng Dự án cho thuê Kiot Điện Nam Bắc	16.788
<b>Tổng cộng</b>		<b>164.955</b>

(Nguồn: BCTC riêng kỳ 9 tháng năm 2018)

**Bảng 26: Chi tiết các khoản phải trả Công ty (hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	30/06/2018
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.976</b>	<b>95.303</b>	<b>101.205</b>	<b>276.686</b>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn (*)	-	10.655	7.050	41.078
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn (**)	-	56.800	64.301	173.955
3	Thuế và các khoản nộp nhà nước	1.344	7.083	10.997	15.503
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	1	132	160	3.950
5	Phải trả ngắn hạn khác	45	20.055	8.240	11.575
6	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	586	578	10.458	30.625
7	Phải trả người lao động	-	-	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>696</b>	<b>1.903</b>	<b>1.758</b>	<b>1.423</b>
1	Vay và nợ thuê tài	696	1.903	1.758	1.423



TT	Chi tiêu	31/12/2016	30/09/2017		30/06/2018
			(kỳ chuyển đổi)	31/12/2017	
	chính dài hạn				
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.673</b>	<b>97.206</b>	<b>102.964</b>	<b>278.109</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017, BCTC hợp nhất kiểm toán cho kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017 và BCTC hợp nhất kỳ kế toán 9 tháng năm 2018)

(\*) Chi tiết các khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30/06/2018

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nhà cung cấp	30/06/2018
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản GALA	26.245
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Xây dựng Hưng Gia Phát	4.950
3	Công ty Cổ phần Tô Ong	3.845
4	Các nhà cung cấp khác	6.038
	<b>Tổng cộng</b>	<b>41.078</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ 9 tháng năm 2018)

(\*\*) Chi tiết khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn đã được thuyết minh như trên công ty mẹ.

### 13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính trên BCTC hợp nhất**

Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2016	30/09/2017		30/06/2018
			(kỳ chuyển đổi)		
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	11,98	2,24		1,54
Hệ số thanh toán nhanh	lần	4,24	0,84		0,23
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,11	0,39		0,57
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,12	0,65		1,35
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt</b>					

Các chỉ tiêu	DVT	31/12/2016	30/09/2017 (kỳ chuyển đổi)	30/06/2018
<b>động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	-	8,22
Doanh thu thuần/tổng tài sản	lần	0,70	0,25	0,22
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	26,02	25,92	53,9
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	20,66	10,60	28,2
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	18,24	6,41	12,0
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	32,53	32,40	13,0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2017 và BCTC hợp nhất kỳ 9 tháng năm 2018)

▪ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là chỉ số thể hiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn trả nợ của Công ty. Với đặc thù của ngành bất động sản, do đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản từ năm 2017 nên Công ty ghi nhận tăng khoản nợ ngắn hạn do người mua bất động sản ứng trước tiền đặt mua căn hộ. Tuy hệ số thanh toán ngắn hạn giảm qua các năm do Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng vẫn duy trì ở mức khá tốt, lớn hơn một (01) lần.

▪ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện tình hình tài chính của Công ty được duy trì ổn định. Các khoản nợ của Công ty chủ yếu là các khoản nợ ngắn hạn do người mua bất động sản trả tiền trước đặt mua các lô đất nền.

▪ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Tại thời điểm 30/06/2018, số dư hàng tồn kho (hàng hóa) của Công ty là 14.132.699.757 đồng. Đây là giá trị các lô đất công ty đã mua trong kỳ với mục đích bán lại để hưởng chênh lệch giá.

Tổng tài sản của Công ty tăng mạnh qua các năm do Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư bất động sản. Trong khi đó, do đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi dự án được hoàn thành và tiến hành chuyển

59  
 30/06/2018  
 CHI  
 HI

nhượng xong cho khách hàng. Do có sự trễ pha trong việc ghi nhận doanh thu và ghi nhận tăng tài sản, đồng thời Công ty đang tiến hành đầu tư vào các dự án lớn như Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco, Dự án Khu đô thị Viên Trung, Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương... nên hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản của Công ty có sự giảm dần qua các năm.

• **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty được cải thiện dần trong giai đoạn từ đầu năm 2017 đến 30/06/2018. Do phát triển hoạt động là kinh doanh bất động sản nên Công ty chủ động hơn rất nhiều trong việc đảm bảo nguồn cung các dự án, làm tiền đề cho hoạt động môi giới bất động sản phát triển. Chiến lược kinh doanh đúng đắn cùng sự hiệu quả trong bộ máy quản lý đã được thể hiện thông qua kết quả kinh doanh qua các năm. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/06/2018 đều tăng gấp 2,08 và 2,66 lần so với năm 2017.

**14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

**14.1. Hội đồng quản trị**

<b>Hội đồng quản trị</b>		
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT điều hành
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	Thành viên HĐQT điều hành

❖ **Ông Nguyễn Hào Hiệp – Chủ tịch HĐQT**

Họ tên	<b>NGUYỄN HÀO HIỆP</b>
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



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

---

Nơi sinh	Hồ Chí Minh
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	47B Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, TP HCM
CMND	022713536
Trình độ chuyên môn	Đại học
Chức vụ hiện nay	Không
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Bạch Đằng
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 Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Cầu Vồng
Từ 15/09/2009 – 31/12/2013	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 Công ty cổ phần 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
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác	Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại

nhận được từ Công ty                      hội đồng cổ đông và quy chế của Công ty phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.

Lợi ích liên quan đối với Công ty đại chúng                      Không

**❖ Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên HĐQT**

Họ tên	<b>NGUYỄN THẾ TRUNG</b>
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
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
<i>Từ tháng 09/2014 đến 06/2015</i>	<i>Trưởng phòng kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 07/2015 đến 10/2017</i>	<i>Giám đốc kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2017 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 01/2017 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Bất động sản Protech</i>
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	Không

SỞ L  
CHÍNH  
THÀNH  
TỈNH  
TP. H

liên quan

Các khoản nợ đối với Công ty Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và quy chế của Công ty phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

**❖ Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT**

Họ tên NGUYỄN ANH TUẤN  
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  
Chức vụ hiện nay Không  
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

*Chủ tịch HĐQT CTCP Sâm Việt Nam*

*Công Ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Đà Nẵng*

*Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Tàu Cao Tốc An Di*

*Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT*

Quá trình công tác

*Từ 2011 đến nay*

*Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sâm Việt Nam*

*Từ 2016 đến nay*

*Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Đà Nẵng*

*Từ 03/2017 đến nay*

*Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tàu cao tốc An Di*

7-6  
1A0  
2 KI  
H P  
MI  
5C

<i>Từ 05/2018 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	780.000 cổ phiếu, tỷ lệ 6%
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	780.000 cổ phiếu, tỷ lệ 6%
- Được ủy quyền đại diện	0 (Không) cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**❖ Bà Phan Thị Cẩm Thanh - Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng**

Họ tên	<b>PHAN THỊ CẨM THANH</b>
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	01/01/1986
Nơi sinh	Ái 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	201823479
Trình độ chuyên môn	Đại học
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
<i>Từ tháng 01/2010 đến tháng 12/2010</i>	<i>Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản xuất Thiết bị điện Trung Á</i>



Từ tháng 01/2011 đến tháng 06/2012	Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Phát triển Dân Trí
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 Công ty cổ phần 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
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và quy chế của Công ty phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**14.2. Ban Tổng giám đốc**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>
1.	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

❖ 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

**14.3. Kế toán trưởng**

❖ Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng: SYLL

như trên

**14.4. Ban Kiểm soát**

TT	Họ và tên	Chức danh
1	Bà Phạm Thị Phương	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên
3	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên

**❖ Bà Phạm Thị Phương – Trưởng Ban kiểm soát**

Họ tên	<b>PHẠM THỊ PHƯƠNG</b>
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
Chức vụ hiện nay	Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa Ốc First Real.
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
<i>Từ tháng 11/2015 đến tháng 05/2018</i>	<i>Nhân viên Marketing Công ty Cổ phần Địa ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2018</i>	<i>Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
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  
Các khoản nợ đối với Công ty Không  
Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và quy chế của Công ty phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

**❖ Ông Lê Huy Đông – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ tên **LÊ HUY ĐÔNG**  
Giới tính Nam  
Ngày tháng năm sinh 01/06/1987  
Nơi sinh Đà Nẵng  
Quốc tịch Việt Nam  
Địa chỉ thường trú Mỹ Khê 2, Phước Mỹ, Sơn Trà, Đà Nẵng  
CMND 201530872  
Trình độ chuyên môn Đại học  
Chức vụ hiện nay Không  
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Trưởng phòng tư vấn – đào tạo Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA  
Thành viên hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng

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 9/2017 đến nay* Trưởng phòng tư vấn – đào tạo Công ty



	<i>TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA</i>
<i>Từ tháng 4/2017 đến nay</i>	<i>Thành viên hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng</i>
<i>Từ tháng 05/2018 đến nay</i>	<i>Thành viên BKS Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	0 (Không) cổ phiếu
Trong đó:	
- <i>Sở hữu cá nhân</i>	0 (Không) cổ phiếu
- <i>Được ủy quyền đại diện</i>	0 (Không) cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
<b>❖ Bà Trương Thị Dung Nhi – Thành viên Ban kiểm soát</b>	
Họ tên	<b>TRƯƠNG THỊ DUNG NHI</b>
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	Đại học
Chức vụ hiện nay	Nhân viên Nhân sự
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
<i>Từ tháng 11/2017 đến nay</i>	<i>Nhân viên nhân sự Công ty cổ phần Địa</i>

	<i>ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2018</i>	<i>Thành viên BKS Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
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
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và quy chế của Công ty phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật.
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**15. Tài sản thuộc sở hữu Công ty**

**Bảng 28: Tình hình tài sản của Công ty, hợp nhất tại 30/06/2018**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>23.094</b>	<b>2.009</b>	<b>21.085</b>
Nhà cửa	16.416	410	16.006
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6.613	1.598	5.015
Thiết bị văn phòng	65	1	64
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>25.315</b>	<b>-</b>	<b>25.315</b>
Quyền sử dụng đất (*)	25.315	-	25.315

*(Nguồn: BCTC hợp nhất kỳ 9 tháng năm 2018 của Công ty)*

(\*) Thể hiện quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20 – A2, lô 21 – A2 tại Đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315 triệu đồng. Hai lô đất này doanh nghiệp sử dụng để xây dựng văn phòng trong tương lai, quyền sử dụng đất có thời hạn lâu dài nên không trích khấu hao.

C.T.  
ĐIỂM  
KHÓA  
PHỔ  
MINH  
S. CH

**Bảng 29: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty**

TT	Danh mục	Địa chỉ	Diện tích	Pháp lý
1.	Thửa đất số 170, Lô đất 20 – A2	Đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	125 m <sup>2</sup>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7227235 do CTCP Địa Ốc First Real đứng tên nhận chuyển nhượng
2.	Thửa đất số 341, Lô đất 21 – A2	Đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	150 m <sup>2</sup>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 722723 do CTCP Địa Ốc First Real đứng tên nhận chuyển nhượng

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

**16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo**

**16.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tiếp theo**

**Bảng 30: Doanh thu, lợi nhuận hợp nhất thực hiện năm 2017 và kế hoạch năm 2018, 2019 và 2020**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018		Kế hoạch năm 2019	Kế hoạch năm 2020
		Kế hoạch	% +/- /2017	Kế hoạch	Kế hoạch
Doanh thu thuần (triệu đồng)	60.760	350.000	476,0%	500.000	800.000
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	15.746	65.000	312,8%	100.000	200.000
Vốn điều lệ (triệu đồng)	130.000	300.000	130,8%	300.000	450.000
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	25,92%	18,57%	-	20%	25%
Tỷ lệ lợi nhuận sau	12,11%	21,67%	-	33,33%	44,44%

thuế/Vốn điều lệ (%)

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2017 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017)

**16.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận nêu trên**

Đối với kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2018, Công ty hoàn toàn có khả năng đạt và có thể vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Nguồn doanh thu đến từ hoạt động môi giới đến từ các dự án như Dự án Khu đô thị Gaia City, Dự án Khu đô thị Kim Long City, Dự án Khu đô thị River View và Dự án Khu đô thị Phúc Viên...Nguồn doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đến từ các dự án như Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc, Điện Dương; Dự án khu đô thị Viêm Trung...

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	Doanh thu thuần dự kiến năm 2018	Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2018
<b>I.</b>	<b>Hợp đồng môi giới</b>	<b>71.000</b>	<b>15.000</b>
1	Dự án Khu đô thị Gaia city	8.000	2.000
2	Dự án Khu đô thị Kim Long city	20.000	4.000
3	Dự án Khu đô thị Riverview	18.000	4.000
4	Dự án Khu đô thị Phúc Viên	15.000	3.000
5	Dự án Khu đô thị An Cư	10.000	2.000
<b>II.</b>	<b>Hợp đồng kinh doanh bất động sản</b>	<b>279.000</b>	<b>50.000</b>
1.	Dự án Khu tái định cư Phường Điện Ngọc, Điện Dương, Huyện Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	162.000	29.000
2	Dự án Khu đô thị Viêm Trung	10.000	3.000
3	Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco	10.000	2.000
4	Dự án Khu phố chợ Điện Thăng Trung	34.000	5.000
5	Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc	25.000	4.000
6	Dự án Khu đô thị 7B	38.000	7.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>350.000</b>	<b>65.000</b>

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

Trên đây là những dự án mà công ty đang triển khai hợp tác đầu tư và Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng chắc chắn về việc đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm

2018. Ngoài các dự án trên, Công ty không ngừng khai thác, tìm kiếm và thực hiện môi giới các dự án môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản. Đồng thời, Công ty chủ động trong việc tìm kiếm quỹ đất sạch để thực hiện kinh doanh bất động sản như ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư hay biên bản ghi nhớ hợp tác đầu tư các dự án.

Về kế hoạch tăng vốn trong năm 2018: Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/2018/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2018 đã thông qua Phương án tăng vốn điều lệ từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua chào bán 13.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ 4.000.000 cổ phần cho các Nhà đầu tư. Mục đích sử dụng vốn là để góp vốn theo tiến độ của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHT-FRIT ký ngày 24/05/2018 với Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh cho 02 dự án là Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh, TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Đối với kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2019, Công ty hoàn toàn có khả năng đạt và có thể vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Nguồn doanh thu đến từ hoạt động môi giới đến từ các dự án như dự án đất nền Khu dân cư số 2 đô thị Điện Thắng Bắc. Nguồn doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đến từ các dự án như dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh, Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh, dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc.

Doanh thu dự kiến năm 2019 Công ty dự kiến đạt được là 500.000 triệu đồng, tăng 43% so với kế hoạch dự kiến năm 2018. Cơ sở để Công ty dự kiến mức doanh thu trên là do Công ty kỳ vọng sẽ đẩy mạnh được mảng kinh doanh bất động sản bằng việc mở bán Dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh và Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh. 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. Đây là phân khúc nhà ở luôn có nhu cầu cao của thị trường và nhận được sự quan tâm, kỳ vọng rất lớn từ phía các nhà đầu tư tại thời điểm hiện tại.

Dựa vào tình hình thị trường của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng trong hai năm tới sẽ có chiều hướng chững lại và đi xuống. Do đó công ty có điều chỉnh giảm doanh thu và lợi nhuận giảm 20% so với dự kiến ban đầu.

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Nội dung	Doanh thu thuần dự kiến năm 2019	Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2019	Tỷ suất sinh lời
I.	Hợp đồng môi giới	20.000	5.000	



1	Dự án Đất nền Khu dân cư số 2 đô thị Điện Thắng Bắc	20.000	5.000	20% - 25%
<b>II.</b>	<b>Hợp đồng kinh doanh bất động sản</b>	<b>480.000</b>	<b>95.000</b>	
1.	Dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh và Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh	450.000	90.000	16% - 20%
2.	Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc	30.000	5.000	15% - 16,7%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

Đối với kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2020, Công ty hoàn toàn có khả năng đạt và có thể vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Nguồn doanh thu đến từ hoạt động môi giới đến từ các dự án như dự án Khu đô thị Phúc Viên. Nguồn doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đến từ các dự án như dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh, Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh giai đoạn tiếp theo, dự án Khu phức hợp Thương mại Phú Yên, dự án Ngân Cầu Villa.

Doanh thu năm 2020, Công ty dự kiến đạt 800.000 triệu đồng, tăng 129% so với kế hoạch dự kiến năm 2018. Cơ sở để Công ty có thể đạt được mức doanh thu dự kiến trên là do Công ty mở rộng thị trường kinh doanh bất động sản sang các tỉnh khác như Phú Yên, Quảng Nam thay vì chỉ riêng Đà Nẵng như hiện nay. Việc mở rộng hoạt động kinh doanh sang các tỉnh khác là động lực cho tăng trưởng doanh thu của Công ty.

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	Doanh thu thuần dự kiến năm 2020	Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020	Tỷ suất sinh lời
<b>I.</b>	<b>Hợp đồng môi giới</b>	<b>40.000</b>	<b>15.000</b>	
1	Dự án Khu đô thị Phúc Viên	40.000	15.000	33% - 37,5%
<b>II.</b>	<b>Hợp đồng kinh doanh bất động sản</b>	<b>760.000</b>	<b>185.000</b>	
1.	Dự án Khu nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh và Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh	350.000	75.000	20% - 21,4%
2.	Dự án Ngân cầu Villa	70.000	25.000	31% - 35,5%
3.	Dự án Khu phức hợp thương	340.000	85.000	20% - 25%

mại Phú Yên

**Tổng cộng**

**800.000**

**200.000**

*(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)*

### **16.3 Cơ sở thực hiện kế hoạch**

Dựa trên điều kiện hiện tại của nền kinh tế Việt Nam và ngành bất động sản đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn này, Ban lãnh đạo Công ty đã đề ra định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh cụ thể như sau:

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản

Trong giai đoạn sắp tới, Công ty tiếp tục mở rộng hệ thống sản 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 sản truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Nam...

Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sản 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 sản 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

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.

- Đầu tư cho việc phát triển công nghệ thông tin

Trong giai đoạn sắp tới, Công ty sẽ tập trung phát triển, đẩy mạnh hoạt động trên kênh phân phối trực tuyến. Bằng việc phát triển kênh phân phối trực tuyến, các dự án Công ty tiến hành môi giới, phân phối sẽ đến được với nhà đầu tư trên khắp cả

nước. Mọi rào cản về không gian địa lý, thời gian, thủ tục sẽ được xử lý triệt để. 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.

- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ

Công ty luôn chú trọng tới việc phát triển đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên bán hàng thông qua các buổi đào tạo, cung cấp kiến thức về thị trường bất động sản và các công cụ quản lý cho cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty.

**17. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch kinh doanh**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, VNDIRECT đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, cùng với thương hiệu Công ty đã phát triển và với những triển vọng phát triển của thị trường bất động sản miền Trung và các tỉnh lân cận, chúng tôi nhận thấy kế hoạch lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đưa ra là hợp lý.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin thu thập chọn lọc được mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo và nhà đầu tư tự mình đưa ra quyết định.

**18. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua:**

Không có

**19. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức niêm yết:**

Công ty có kế hoạch tăng vốn từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng trong năm 2018. Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/2018/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2018 đã thông qua Phương án tăng vốn điều lệ từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua chào bán 13.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ 4.000.000 cổ phần cho các Nhà đầu tư. Mục đích sử dụng vốn là để góp vốn theo tiến độ của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHT-FRTT ký ngày 24/05/2018 với Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh cho 02 dự án là Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh, TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

**20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:**

Không có

**V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

- Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
- Mã chứng khoán:** FIR
- Tổng số chứng khoán niêm yết:** 13.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết**

Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân đại diện nắm giữ.

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số cổ phần hạn chế 6 tháng</b>	<b>Số cổ phần hạn chế 01 năm</b>
1.	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	4.690.273	2.345.137
2.	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	440.000	220.000
3.	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	780.000	390.000
4.	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	25.891	12.946
5.	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
6.	Bà Phạm Thị Phương	Trưởng Ban kiểm soát	2.000	1.000
7.	Bà Trương Thị Dung Nhi	Thành viên BKS	480	240
8.	Ông Lê Huy Đông	Thành viên BKS	0	0
<b>Tổng cộng</b>			<b>5.938.644</b>	<b>2.969.323</b>

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real)

**6. Phương pháp tính giá**

Giá cổ phiếu FIR của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real được tính theo các phương pháp khác nhau để các nhà đầu tư có giá lựa chọn tham khảo:

- Phương pháp giá trị sổ sách (Book value)
- Phương pháp so sánh (bao gồm so sánh chỉ số giá cổ phiếu/giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B) và so sánh giá cổ phiếu trên thu nhập (P/E);

❖ **Phương pháp giá trị sổ sách (Book value)**

Giá cổ phiếu FIR của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real được tính theo các phương pháp giá trị sổ sách (Book value), cụ thể như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và BCTC 9 tháng năm 2018, giá trị sổ sách của cổ phiếu FIR tại các thời điểm 31/12/2016, 30/09/2017 và 30/06/2018 như sau:

**Bảng 31: Giá trị sổ sách của cổ phiếu FIR**

Chỉ tiêu	31/12/2016	30/09/2017	30/06/2018
Tổng vốn chủ sở hữu (1) (đồng)	22.535.031.484	148.481.345.850	206.757.236.007
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (2) (đồng)	-	697.439.690	446.248.754
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu) (3)	2.000.000	13.000.000	13.000.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (4)=(1)-(2)/(3) (đồng)	11.268	11.368	15.870

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2016, BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 và BCTC kỳ 9 tháng năm 2018)

❖ **Phương pháp so sánh**

Thông tin của các doanh nghiệp cùng ngành và quy mô tương đồng được lựa chọn để so sánh như sau:

**Bảng 32: Thông tin so sánh của một số Doanh nghiệp cùng ngành  
phù hợp để so sánh với Công ty**

Chỉ tiêu	HLD	CSC	NDN
----------	-----	-----	-----

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2018 (1) (đồng)	355.067.378.016	338.525.607.720	579.961.178.246
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (2) (đồng)	-	52.130.461.895	13.193.472.926
Số lượng cổ phiếu lưu hành (3) (cổ phiếu)	20.000.000	10.000.000	44.030.876
Giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2018 (4) = ((1)-(2))/(3) (đồng)	17.753	28.640	12.872
Giá cổ phiếu ngày 27/07/2018 (đồng)	15.000	22.300	14.300
EPS từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017 (đồng)	2.890	6.481	1.870
P/B	0,84	0,78	1,11
P/E	5,19	3,44	7,65
<b>P/B bình quân</b>		<b>0,91</b>	
<b>P/E bình quân</b>		<b>5,43</b>	

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và BCTC quý II năm 2018 của các công ty)

Theo phương pháp này, giá trị cổ phiếu của Công ty được tính theo các công thức sau:

• **Phương pháp P/B**

$$P = B * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá 01 cổ phiếu theo Phương pháp P/B
- P/B bình quân: là hệ số giá chia cho giá trị sổ sách bình quân của các công ty cùng ngành cùng quy mô tương ứng đang niêm yết.
- B: Giá trị sổ sách cổ phiếu FIR tại thời điểm 31/03/2018 theo Báo cáo tài hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2018 là: 13.008 đồng.

Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real theo phương pháp P/B =  $15.870 * 0,91 = 14.466$  đồng/cổ phần.

• **Phương pháp P/E**

$$P = E * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá 01 cổ phiếu theo Phương pháp P/E

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

- P/E bình quân: là hệ số giá chia thu nhập mỗi cổ phiếu được tính bằng bình quân của P/E các Công ty cùng ngành cùng quy mô tương ứng đang niêm yết.
- E: thu nhập bình quân của cổ phiếu FIR tại thời điểm 30/09/2017 (kỳ kế toán chuyển đổi của công ty) theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 là: 2.316 đồng.

Giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real theo phương pháp P/E =  $3.133 * 5,43 = 17.000$  đồng/cổ phần.

Theo bình quân 3 phương pháp, giá cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real trung bình là **15.733** đồng/cổ phiếu.

Căn cứ các phương pháp trên, Công ty lựa chọn giá cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch đầu tiên dự kiến là **12.000** đồng/cổ phiếu.

#### **7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Do là doanh nghiệp đại chúng nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu FIR của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán, trong đó qui định:

- “ - *Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;*
- *Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.*
- *Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;*
- *Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;*

CH  
ÁN  
Đ  
VH  
/H

2  
1  
4  
3  
2  
1

- *Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại các trường hợp trên, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác."*

Hiện nay, Công ty đang làm việc với Ủy ban chứng khoán để báo cáo tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo đúng quy định này, do đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài mà Công ty đang áp dụng tối đa là 49%. Tính đến 31/05/2018, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại Công ty là 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần của Công ty

## **8. Các loại thuế có liên quan**

### **8.1. Đối với Công ty**

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế TNDN của Công ty là 22% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2014 và sẽ được áp dụng mức thuế 20% kể từ ngày 01/01/2016.

#### **Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

- Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

### **8.2. Đối với nhà đầu tư**

#### **Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- ❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
  - ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4a. Điều 2. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn



một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

- ✓ Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0.1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
- ❖ Thu nhập từ cổ tức:
  - ✓ Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
  - ✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thương, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

#### **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- ❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
  - ✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
  - ✓ Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.
- ❖ Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6. Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

**1. Đơn vị tư vấn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

Trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39724568 Fax: (84-4) 39724600

**2. Đơn vị kiểm toán**

**Tổ chức kiểm toán cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 31/03/2018**

**CÔNG TY TNHH KPMG**

Địa chỉ: Tầng 46, tòa nhà Keangnam Landmark 72, E6 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3946 1600 Fax: (84-24) 3946 1601

**Tổ chức kiểm toán cho năm 2017 và kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – TƯ VẤN ĐẤT VIỆT**

Địa chỉ: Số 02 Huỳnh Khương Ninh, phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-028) 3910 5401 Fax: (84-028) 3910 5402

**Tổ chức kiểm toán cho năm 2016**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 3, số 142 Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Điện thoại: (84-023) 363 3334 Fax: (84-023) 363 3334

**VII. PHỤ LỤC**

Phụ lục I: Điều lệ Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

Phụ lục III: Văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết;

Phụ lục IV: BCTC kiểm toán riêng 2016, BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất 2017, BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2017, BCTC riêng và hợp nhất soát xét kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 31/03/2018, BCTC riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/06/2018,

Các tài liệu khác.

1  
S  
C  
T  
H  
1

1  
S  
C  
T  
H  
1

**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 09 năm 2018  
**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**KIỂM TỌNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Hào Hiệp

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Phan Thị Cẩm Thanh

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Phạm Thị Phương

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



VỀ NAM HƯƠNG

