



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

FIRST REAL
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

BAO NINH SUNRISE

A nighttime photograph of a large, illuminated archway entrance. The archway is supported by two tall, white, fluted columns. The top of the archway is dark with several small red lights. The words "BAO NINH SUNRISE" are written in large, white, 3D block letters across the top of the arch. Below the arch, a wide, paved road leads into a residential complex. The road is lined with trees and streetlights. In the background, there are several multi-story buildings with lit windows. The sky is a deep blue with some clouds. The overall scene is well-lit and modern.

FIRST REAL BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

- I - GIỚI THIỆU FIRST REAL
- II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- III - BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- IV - BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- V - BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY
- VI - BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

06 - GIỚI THIỆU FIRST REAL

- 08 - Quá trình hình thành và phát triển
- 10 - Ngành nghề, địa bàn kinh doanh
- 11 - Cơ cấu tổ chức
- 12 - Sơ đồ bộ máy quản lý công ty
- 13 - Các giải thưởng nổi bật trong năm
- 16 - Tâm nhìn và sứ mệnh
- 17 - Định hướng phát triển
- 18 - Các nhân tố rủi ro

22 - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 24 - Các dự án công ty
- 34 - Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 36 - Tình hình tài chính
- 39 - Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- 40 - Tổ chức nhân sự

46 - BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 48 - Tình hình tài chính
- 50 - Đánh giá về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018
- 51 - Kế hoạch kinh doanh năm 2019
- 52 - Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội

56 - BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 58 - Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty
- 62 - Đánh giá tình hình chung của thị trường bất động sản trong năm 2018
- 63 - Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của ban Tổng giám đốc

64 - BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 66 - Hoạt động của Hội đồng quản trị
- 67 - Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban kiểm soát
- 68 - Hoạt động của Ban kiểm soát
- 69 - Lương và thù lao của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát

70 - BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 70 - Báo cáo của ban Tổng giám đốc
- 72 - Báo cáo kiểm toán độc lập
- 74 - Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 76 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 77 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 78 - Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THÔNG điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Thưa Quý vị,

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (Mã CK: FIR) đã chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh, First Real đang từng bước khẳng định vị thế, uy tín và minh bạch trong các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.

2018 – Phát triển bền vững cùng những kết quả ấn tượng

Năm 2018, First Real ghi dấu ấn với nhà đầu tư bằng việc triển khai thành công hàng loạt dự án bất động sản tại Đà Nẵng, Quảng Nam và nhiều tỉnh thành khác trong cả nước với phương thức bán hàng đột phá, sản phẩm chất lượng và dịch vụ hậu mãi vượt trội.

Quy tụ đội ngũ hơn 500 nhân sự chuyên nghiệp, yêu tâm, nhiệt huyết tại nhiều tỉnh thành, mỗi năm First Real đã trao mái ấm an cư đến hàng ngàn khách hàng, cung cấp hàng loạt sản phẩm chất lượng, sinh lời cao cho các nhà đầu tư.

Những quyết định mang tính bước ngoặt trong năm 2018 đã tạo đà tăng trưởng mạnh mẽ cho công ty. Nổi bật lên trong đó như việc triển khai 2 dự án lớn tại Quảng Bình, đem lại những điểm sáng tích cực cho hoạt động kinh doanh. Theo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018 (niên độ tài chính từ 1/10/2017 đến 30/09/2018) công ty đã đạt được kết quả rất khả quan và tăng trưởng mạnh so với các năm trước khi lợi nhuận sau thuế đạt 78,4 tỷ đồng, tăng gấp 4,98 lần so với 2017, EPS đạt hơn 6.000 đồng/cổ phiếu, lợi nhuận chưa phân phối lên đến 96 tỷ đồng.

Thành công vượt trội của First Real trong năm 2018 đã được các tổ chức ghi nhận và tôn vinh. Công ty vinh dự nhận giải Top 200 thương hiệu tiêu biểu - Sao Vàng Đất Việt do T.Ư Đoàn, T.Ư Hội LHTN Việt Nam và T.Ư Hội Doanh nhân trẻ (DNT) Việt Nam tổ chức; Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018 được Tập đoàn truyền thông Dot Property trao tặng cùng nhiều giải thưởng danh giá khác. Có thể nói, những thành quả của First Real được tạo nên từ niềm tin, nhiệt huyết, sự chung sức đồng lòng của

toàn thể ban lãnh đạo và CBNV, từ nền tảng văn hóa và các giá trị cốt lõi của công ty. First Real đang trở thành thương hiệu uy tín, đối tác tin cậy, đáp ứng tốt mọi nhu cầu của khách hàng, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tiếp tục đóng góp nhiều hơn nữa lợi ích cho cộng đồng – xã hội.

2019 – Khẳng định tầm vóc mới – Vươn ra biển lớn

Tiếp nối quá trình phát triển ổn định trong những năm qua, bước sang năm 2019, First Real sẽ tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong, khẳng định tầm vóc của mình trên thị trường bất động sản. Năm 2019, nhận định sẽ có nhiều thách thức phía trước nhưng với nền tảng vững chắc, kinh nghiệm cùng với sức trẻ của đội ngũ CBNV, tất cả đã sẵn sàng phát huy trí tuệ và sức mạnh tập thể để thực hiện những mục tiêu mới, những chiến lược mới, bắt kịp xu hướng phát triển của ngành, mang lại những giá trị gia tăng cho khách hàng, đối tác, cổ đông và mang đến sự thịnh vượng trong nghề nghiệp của bản thân, đồng thời góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng, xã hội.

Chúng tôi sẽ biến thách thức thành cơ hội, nhạy bén và linh hoạt với thời cuộc, tận dụng tối đa mọi nguồn lực để thành công.

Định hướng trở thành một nhà đầu tư, phát triển bất động sản uy tín hàng đầu, trong thời gian tới First Real sẽ tiếp tục đổi mới dịch vụ, mở rộng hệ thống phân phối, đa dạng hóa sản phẩm, cung cấp những dịch vụ bất động sản toàn diện, thông tin minh bạch, nhằm gia tăng tối đa lợi ích cho quý khách hàng, quý đối tác và nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, chúng tôi sẽ tiếp tục đồng hành mang đến những sản phẩm khác biệt cho khách hàng, tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông, vun đắp cuộc sống ấm no, hạnh phúc cho các thành viên trong Công ty và góp phần xây dựng đất nước ngày càng vững mạnh và phát triển.

Song song với kế hoạch phát triển kinh doanh, chúng tôi luôn xem nguồn nhân lực là giá trị cốt lõi, First Real sẽ nỗ lực kiến tạo một môi trường làm việc chuyên nghiệp nhất cho CBNV, thực hiện những khóa đào tạo nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ để phục vụ khách hàng một cách tốt nhất.

Trên hành trình "Vươn ra biển lớn", First Real kính mong tiếp tục nhận được sự đồng hành Quý cổ đông, Quý đối tác và Quý khách hàng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý vị cổ đông, cảm ơn sự hợp tác tích cực của khách hàng, đối tác. Đặc biệt, tôi muốn dành lời cảm ơn chân thành tới toàn thể CBNV Công ty cổ phần địa ốc First Real, những người đã cùng tôi chung sức chung lòng cho đến ngày hôm nay.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
CHỦ TỊCH HĐQT


NGUYỄN HÀO HIỆP

GIỚI THIỆU FIRST REAL

Tên Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tên viết tắt

FIRSTREAL, JSC

Mã cổ phiếu

FIR

Vốn điều lệ

130.000.000.000 (Một trăm ba mươi tỷ) đồng

Trụ sở chính

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

Điện thoại

(0236) 3 616 767

Website

www.fir.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

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



Là thương hiệu hàng đầu trên thị trường Bất động sản Đà Nẵng, First Real định hướng phát triển khác biệt ở chất lượng cũng như đẩy mạnh giá trị Bất động sản lên 1 tầm cao mới. Trong chặng đường hình thành và phát triển, với nỗ lực, khát vọng của mình, First Real đã khẳng định vị thế qua nhiều dự án, giải thưởng lớn. Tạo dựng niềm tin vững bền trong lòng Đối tác, Khách hàng, trở thành Thương hiệu Bất động sản Tiên phong trong thời đại mới.



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Khởi đầu

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 5 ngày 19/11/2018. 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.

2014

Trong quá trình hình thành và phát triển của mình, 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 SA Property... để môi giới các dự án lớn như 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).

2016



2017



Tăng vốn điều lệ

Công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ 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) giữa Công ty Cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên; Hợp đồng hợp tác đầu tư 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.



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, Dự án Khu đô thị An Phú Quý và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City)

Khẳng định

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.

2017



2017

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, cùng nhiều giải thưởng danh giá trong năm 2017.

2018



Niềm yết

Ngày 18 tháng 10 năm 2018, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán FIR.

2018



Tiếp tục duy trì, phát triển song song 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 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 với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng lên đến hàng trăm tỷ đồng.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Địa bàn kinh doanh

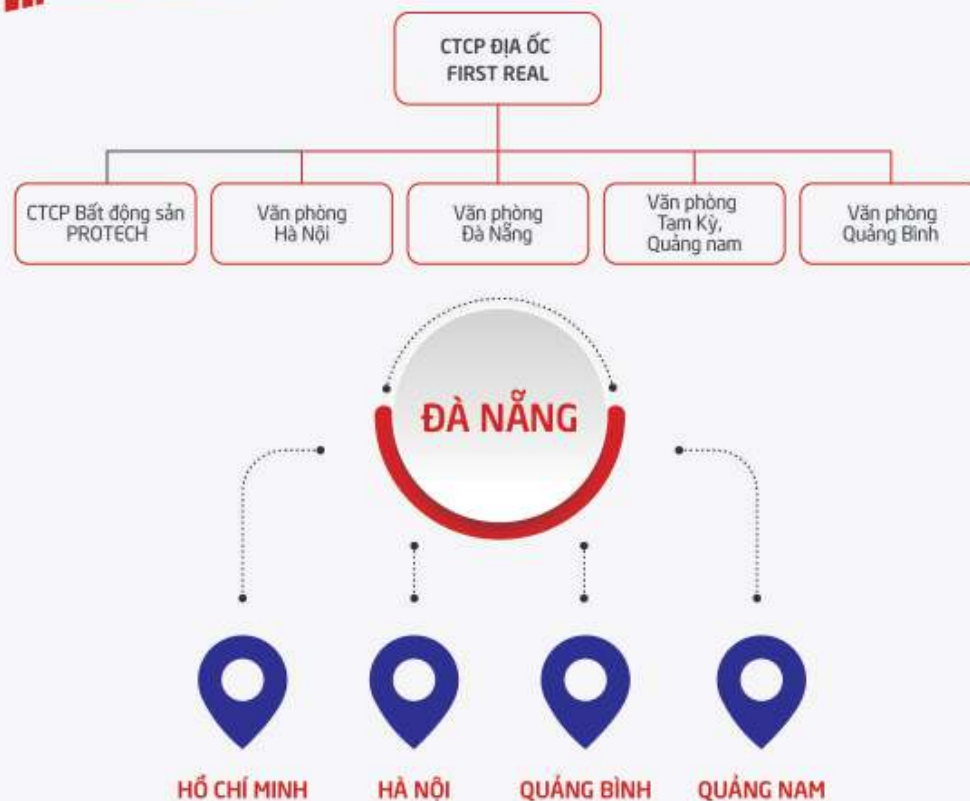
Với tập khách hàng tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ Hà Nội, hiện nay, Công ty đã mở 05 văn phòng đại diện tại Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và dự kiến mở thêm các văn phòng mới tại Nha Trang và các tỉnh, thành phố trong thời gian sắp tới.

Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Ngoài ra, còn có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng kí như:
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
 - Xây dựng công trình công ích
 - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
 - Hoàn thiện công trình xây dựng

CƠ CẤU TỔ CHỨC



- Văn phòng Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Số 33 Trần Nãi, khu phố 4, Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.
- 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 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Văn phòng Quảng Bình
- Địa chỉ: Số 54, Nguyễn Hữu Cảnh, P. Hải Đình, TP. Đồng Hới, Quảng Bình
- Văn phòng Tam Kỳ, Quảng Nam
- Địa chỉ: 196 Trưng Nữ Vương, P. Tân Thạch, TP. Tam Kỳ, Quảng Nam

SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY



Protech

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 thay đổi lần thứ 2 ngày 5/12/2018
 Vốn điều lệ: 2 tỷ đồng
 Vốn góp của CTCP Địa Ốc First Real: 1,8 tỷ đồng tương đương 90% vốn điều lệ
 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...
 Lĩnh vực kinh doanh chính Là thương mại và dịch vụ

CÁC GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT TRONG NĂM 2018



TOP 200 THƯƠNG HIỆU TIÊU BIỂU - SAO VÀNG ĐẤT VIỆT

Sáng 23/12/2018, tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia (Hà Nội) đã diễn ra Lễ vinh danh các doanh nghiệp đạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2018. Trải qua ba vòng kiểm tra, xét duyệt nghiêm ngặt, First Real đã chính thức vinh danh trong Top 200 thương hiệu tiêu biểu của giải thưởng. Việc được vinh danh trong giải thưởng lần này chính là niềm tự hào của toàn thể CBNV First Real, đồng thời khẳng định khẳng định được uy tín, thương hiệu đối với quý khách hàng, đối tác. Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt tôn vinh doanh nghiệp và thương hiệu Việt Nam trong hội nhập kinh tế quốc tế, được Thủ tướng Chính phủ giao cho T.U Đoàn, T.U Hội LHTN Việt Nam và T.U Hội Doanh nhân trẻ (DNT) Việt Nam triển khai từ năm 2003.



DOT PROPERTY VIETNAM AWARDS 2018

First Real – Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018
 Chiều ngày 26/7.2018 tại Khách sạn Rex Hotel, 141 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real vinh dự nhận giải thưởng Dot Property Vietnam Awards 2018 ở hạng mục Best Developer Đà Nẵng 2018 – Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018. Giải thưởng là minh chứng cho những thành tựu nổi bật và nỗ lực không ngừng của First Real trong những năm qua nhằm mang đến cho thị trường các sản phẩm với chất lượng tốt nhất.

Giải thưởng là một thước đo đáng tin cậy, nơi tìm kiếm và vinh danh những nhà đầu tư uy tín, những dự án bất động sản chất lượng và các thiết kế thông minh dành cho nhà ở, khu thương mại hay resort, đóng góp một phần quan trọng trong việc nâng tầm tiêu chuẩn bất động sản châu Á.

CÁC GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT TRONG NĂM 2018



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

Là giải thưởng uy tín, nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong các hoạt động đầu tư, phát triển thương hiệu được đánh giá cao về chất lượng cũng như uy tín và có những đóng góp to lớn cho thị trường Bất động sản Việt Nam trong thời kì công nghiệp hóa – hiện đại hóa và hội nhập.

Giải thưởng “Nhà đầu tư – phát triển bất động sản xuất sắc tại Việt Nam năm 2018” lại lần nữa khẳng định vị thế và uy tín của First Real trên thị trường bất động sản Việt Nam, tạo động lực để First Real không ngừng nỗ lực sáng tạo, cho ra đời nhiều sản phẩm có chất lượng và cố gắng đạt mục tiêu dài hơi sẽ trở thành công ty có vốn hóa tỷ USD trong vòng 5 năm tới.



TOP 20 SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU VIỆT NAM 2018

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



TOP 20 KHÔNG GIAN SỐNG CHUẨN MỤC NHẤT VIỆT NAM 2017

Cuộc bình chọn “Không gian sống chuẩn mực” do Báo Đầu tư tổ chức với các tiêu chí: ngôn ngữ thiết kế, hệ thống tiện ích, thân thiện với môi trường, mối quan hệ với cư dân - khách hàng, chuẩn mực pháp lý và truyền thông minh bạch.

Các chủ đầu tư được vinh danh đều là những tên tuổi đã hoặc đang trên đường trở thành những nhà tạo lập thị trường trên phân khúc của mình

First Real tự hào là doanh nghiệp tạo ra các dự án thực sự đẳng cấp, hấp dẫn người có nhu cầu nhà ở và công chúng đầu tư đồng thời kiến tạo được những không gian sống văn minh, bền vững cho cư dân, phát triển hài hòa với cộng đồng.

THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM NỔI TIẾNG CHẤT LƯỢNG QUỐC GIA

Một giải thưởng uy tín được tổ chức thường niên nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong các hoạt động kinh doanh, phát triển thương hiệu bền vững, được người tiêu dùng đánh giá cao về chất lượng cũng như uy tín và góp phần nâng tầm thương hiệu Việt trong công cuộc hội nhập quốc tế.

Giải thưởng “Thương hiệu sản phẩm nổi tiếng chất lượng Quốc Gia” lần này là minh chứng cho nỗ lực không ngừng của First Real trong việc kiến tạo giá trị cho khách hàng, thị trường và xã hội.



TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

TẦM NHÌN

Trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam

SỨ MỆNH

Hiện thực hóa giấc mơ an cư của người Việt với việc cung cấp các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, tiện ích đa dạng với giá thành tốt nhất

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

TRIẾT LÝ KINH DOANH

Tận tâm - uy tín - chuyên nghiệp

Cung cấp các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, tiện ích đa dạng với giá thành tốt nhất

Qua 3 năm hoạt động, Công ty đã đạt nhiều thành tựu vượt bậc với 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 và các tỉnh miền 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.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

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

MỤC TIÊU

Phát triển First Real trở thành nhà kinh doanh, đầu tư bất động sản uy tín, chuyên nghiệp không chỉ riêng ở khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam mà là trên cả toàn quốc.

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

Tạo dựng niềm tin ngày càng vững chắc với các nhà đầu tư có định hướng vào sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, đặc biệt là với loại hình đất nền.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Mở rộng thêm nhiều phân khúc sản phẩm, khách hàng cũng như đẩy mạnh phát triển hệ thống kênh phân phối truyền thống trên toàn quốc cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản.

Lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới, tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song đó là tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

Trong quá trình phát triển và hội nhập luôn liên tục cải tiến hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy để đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty.

Xây dựng một bộ máy quản trị có trình độ chuyên môn cao, am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty.

RỦI RO KINH TẾ

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2018 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại và tiềm ẩn yếu tố khó lường. Thương mại toàn cầu tăng chậm hơn dự báo do những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung ngày càng diễn biến phức tạp. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực trong năm 2017 thì các rủi ro kinh tế như lãi suất, lạm phát, tỷ giá hối đoái cũng tác động đến nền kinh tế quốc gia nói chung và kết quả kinh doanh của First Real nói riêng.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây. Trong đó, ngành xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản lần lượt tăng 9,16% và 4,33% so với năm 2017 đã tạo tiền đề cho sự tăng trưởng của các Doanh nghiệp Bất động sản.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu 4% Quốc hội đề ra. Tăng trưởng tín dụng năm 2018 đạt 13,30% (cùng kỳ năm trước tăng 16,96%). Huy động vốn duy trì đà tăng trưởng so với cùng kỳ giúp các tổ chức tín dụng tiếp tục ổn định thanh khoản, đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế và đảm bảo tỷ lệ tín dụng/huy động ở mức an toàn.

Thị trường bất động sản trong năm tiếp tục có những diễn biến sôi động. Đặc biệt kể từ sau sự kiện APEC 2017 diễn ra tại Đà Nẵng đã khiến cho dòng vốn đầu tư hơn 35.000 tỷ chảy vào cơ sở hạ tầng, du lịch, giải trí, công nghệ tạo thành một đòn bẩy cực lớn khiến thị trường bất động sản tại Đà Nẵng bùng nổ. Đây là cơ hội để Đà Nẵng khai thác tối đa thế mạnh về du lịch trong thời gian tới khi đã thu hút sự chú ý của các Tập đoàn lớn, mở ra cơ hội đầu tư mới cho vùng đất này và từ đó sẽ kéo theo sự gia tăng về giá trị bất động sản nơi đây.

Mặc dù đạt được các kết quả vô cùng khả quan nhưng tăng trưởng kinh tế Việt Nam 2018 vẫn còn tồn đọng nhiều vấn đề như chất lượng tăng trưởng kinh tế, năng suất lao động kém, năng lực cạnh tranh còn hạn chế,... Ban lãnh đạo First Real sẽ thường xuyên theo dõi tình hình kinh tế khu vực và vĩ mô nhằm kịp thời đưa ra các biện pháp xử lý khi rủi ro xuất hiện cũng như tận dụng tốt cơ hội để có thể mang lại giá trị kinh tế lớn hơn nữa cho Công ty.

RỦI RO CẠNH TRANH

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành Phố Đà Nẵng nói riêng có nhiều chuyển biến. Một số tên tuổi các nhà phát triển bất động sản lớn đang sở hữu các dự án tại thành phố Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh có thể kể đến như Tập đoàn Empire, Tập đoàn VinGroup, Đất xanh, Công ty Cổ phần Bất động sản VNG Việt Nam,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real. Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là có hệ thống môi giới, nhân viên tư vấn am hiểu, bám sát tình hình thị trường bất động sản Đà Nẵng 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 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.

RỦI RO LÃI SUẤT

Nhằm nâng cao doanh thu và lợi nhuận của Công ty, First Real tận dụng thêm đòn bẩy từ bên ngoài bằng phương thức vay nợ. Lãi suất tăng sẽ làm tăng chi phí lãi vay, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty. Tính đến thời điểm 30/09/2018, 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 kế toán kết thúc ngày 30/09/2018) là 30.578 triệu đồng, tương đương với 7,16% nợ phải trả. 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.

RỦI RO PHÁP LUẬT

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



RỦI RO ĐẶC THÙ KINH DOANH



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, cắt 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

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 đặc 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.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

RỦI RO KHÁC

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





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY



**DỰ ÁN
KHU ĐÔ THỊ 7B (SENTOSA CITY)
ĐIỆN BÀN, QUẢNG NAM**

Tổng quan:

Dự án Khu đô thị 7B (entosa 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.

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 các sản phẩm đất nền của dự án và chuyển nhượng lại.

Tổng diện tích Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real nhận chuyển nhượng: 297.800 m²

Doanh thu ghi nhận

- Năm 2017, Công ty đã bán hết 22 lô đất thuộc dự án và ghi nhận doanh thu 13.215.215.626 đồng.

- Trong giai đoạn từ 1/10/2017 đến 30/09/2018, 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 30/09/2018

Lợi nhuận ghi nhận

Năm 2017, Công ty ghi nhận 3.850.450.002 đồng lợi nhuận từ việc bán 22 lô đất thành công thuộc dự án.

Năm 2018, Công ty ghi nhận lợi nhuận 1.093.049.092 đồng từ việc bán thành công 38/40 lô đất

DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ

CÁC DỰ ÁN PHƯỜNG ĐIỆN NGỌC – ĐIỆN DƯƠNG

Tổng quan:

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

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hoàng Tiên

Hình thức kinh doanh:

First Real góp vốn với Công ty TNHH Hoàng Tiên để thực hiện dự án. Khi hoàn thành, First Real sẽ dự kiến nhận lại 53.547 m² 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.





DỰ ÁN KHU PHỐ CHỢ ĐIỆN THẮNG TRUNG

Tổng quan:

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 m². 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 Quýt mới.

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 Cổ phần Địa Ốc First Real nhận chuyển nhượng: 11.535,2 m² tương đương với 118 lô đất

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 30/09/2018, 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 30/09/2018, 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 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 đơn xen hệ thống cây xanh, sân tennis, cầu lông, trường mầm non, nhà sinh hoạt cộng đồng...

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

Tổng diện tích Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real nhận chuyển nhượng: 537,4 m² tương đương với 4 lô 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 ghi nhận

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 NGỌC DƯƠNG COCO

Tổng quan:

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.

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

Hình thức hợp tác

CTCP Địa Ốc First Real góp vốn với chủ đầu tư để xây dựng cơ sở hạ tầng dự án. 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 m² đất.



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ VIÊM TRUNG

Tổng quan:

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 nổi dài và đường Dũng Sĩ Điện Ngọc. Đây là 2 tuyến đường quan trọng của khu vực khi một bên là trực 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.

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

Hình thức kinh doanh:

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 m² 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.



DỰ ÁN KHU PHỐ CHỢ ĐIỆN NAM BẮC

Tổng quan:

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



Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Đất Quảng – Quảng Nam

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.

Theo hợp đồng số 52/2017/HĐ/FR-DQ 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 m² đất thuộc dự án.

Tổng góp vốn:

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

- 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 30/09/2018, 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.

KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRƯỜNG THỊNH THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI - QUẢNG BÌNH

Tổng quan:

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

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh

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 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 chúng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước cấp.

Tổng giá trị vốn góp: Tính đến 30/09/2018, Công ty đã thanh toán 130.000.000.000 đồng cho tổng Giá trị hợp tác của cả 2 dự án

Tiến độ mở bán:

Chủ đầu tư đã hoàn thiện gần 100% cơ sở hạ tầng thuộc dự án và đã chuyển giao quyền sử dụng đất tổng cộng 256 lô cho Công ty CP Địa Ốc First Real Công ty đã mở bán đợt 1 với số lượng đặt chỗ là 98 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI MỸ CẢNH XÃ BẢO NINH - THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI - QUẢNG BÌNH

Tổng quan:

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

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh

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 góp vốn:

Tính đến 30/09/2018, Công ty đã thanh toán đủ số tiền Đợt 1 là 130.000.000.000 đồng cho tổng Giá trị hợp tác của cả 2 dự án.

Tiến độ mở bán

Chủ đầu tư đã hoàn thiện gần 100% cơ sở hạ tầng thuộc dự án, đã chuyển giao quyền sử dụng đất tổng cộng 256 lô cho Công ty CP Địa Ốc First Real



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

Trong cơ cấu doanh thu của First Real năm 2018, chiếm tỷ trọng lớn nhất là doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản chiếm 68,07% năm 2018, doanh thu môi giới chiếm 27,18%, còn lại là mảng doanh thu xây dựng chiếm 4,75%.

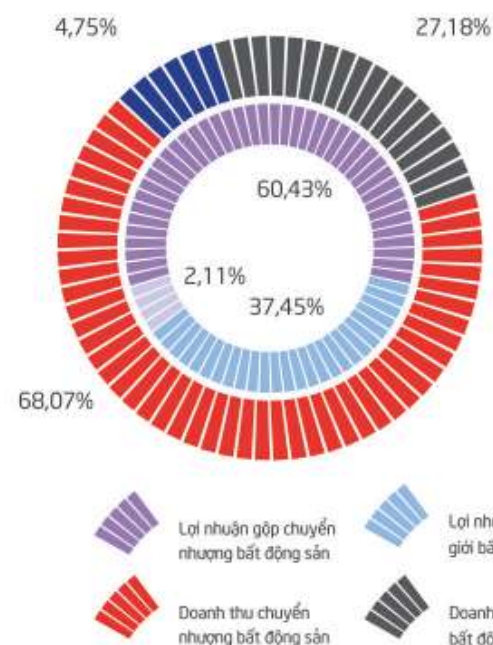
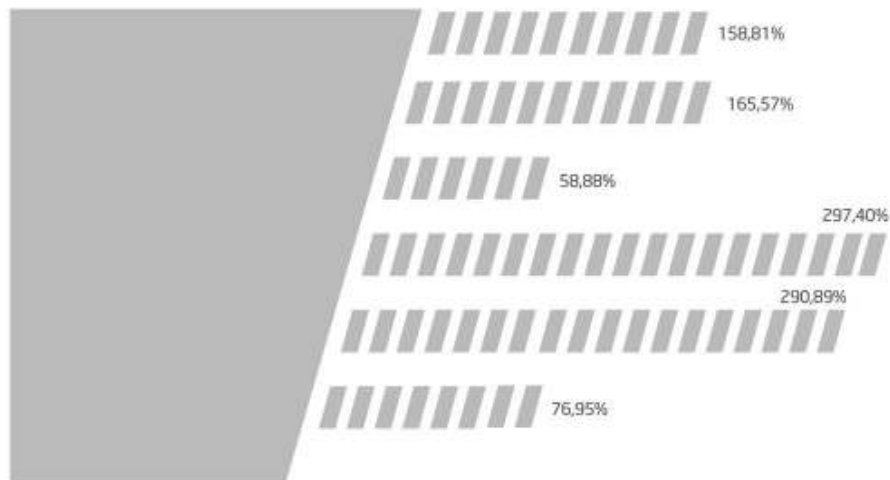
Năm 2018 là một năm đột phá của First Real khi các chỉ tiêu về doanh thu và Lợi nhuận đều có sự tăng trưởng vượt bậc.

Cơ cấu doanh thu

Khoản mục	ĐVT	Năm 2017		Năm 2018	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	Tr. Đồng	52.578	77,20%	119.990	68,07%
Doanh thu môi giới bất động sản	Tr. Đồng	15.529	22,80%	47.906	27,18%
Doanh thu xây dựng công trình	Tr. Đồng	-	-	8.373	4,75%
Tổng Doanh thu thuần	Tr. Đồng	68.107	100%	176.269	100%

Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục	ĐVT	Năm 2017		Năm 2018	
		Giá trị	Tỷ suất lợi nhuận gộp	Giá trị	Tỷ suất lợi nhuận gộp
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	Tr. Đồng	18.131	34,48%	54.513	45,43%
Lợi nhuận gộp môi giới bất động sản	Tr. Đồng	13.034	83,94%	33.783	70,52%
Lợi nhuận gộp xây dựng công trình	Tr. Đồng	0	-	1.906	22,77%
Tổng Lợi nhuận gộp	Tr. Đồng	31.165	45,76%	90.203	51,17%



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.

Trong năm 2018, Doanh thu hoạt động môi giới tăng mạnh (gấp hơn 3 lần so với năm 2017). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty 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. Trong đó, First Real được độc quyền phân phối các 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.

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. Bắt đầu từ năm 2017, First Real bắt đầu đầu tư vào các dự án đầu tư 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... 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).

Năm 2018, Công ty tiếp tục 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, Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương, Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh ...Doanh thu và lợi nhuận gộp chuyển nhượng Bất động sản tăng lần lượt là 128,21% và 200,67% so với năm 2017

Tỷ suất lợi nhuận gộp

Tỷ suất lợi nhuận gộp của Công ty có sự tăng trưởng tốt trong năm vừa qua, từ mức 45,76% năm 2017 tăng trưởng lên mức 51,17% năm 2018 chủ yếu 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.

Trong cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty, tỷ suất Lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần từ hoạt động môi giới vẫn lớn hơn so với tỷ suất Lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh Bất động sản.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

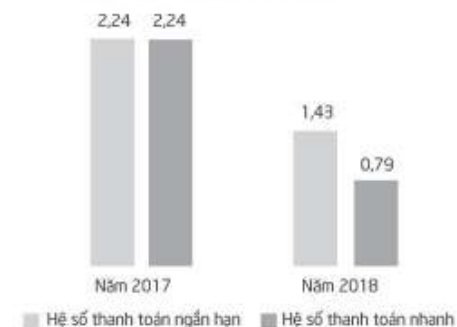
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	245.687	652.463	165,57%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	68.107	176.269	158,81%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	24.264	38.549	58,88%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	-	57.874	-
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	24.264	96.424	297,40%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	19.688	76.959	290,89%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	3.345	5.919	76,95%

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,24	1,43
-	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,24	0,79
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	39,56	65,45
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	65,47	189,42
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	-	0,64
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,25	0,39
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	28,91	43,66
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	10,60	41,16
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	6,41	17,14
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	35,63	21,87

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. Do đó, việc khả năng thanh toán nhanh của FIR giảm khá phù hợp với kế hoạch kinh doanh của công ty.

KHẢ NĂNG THANH TOÁN



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động và cơ cấu vốn

Tổng tài sản của Công ty tăng mạnh qua các năm do Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư bất động sản. Trong đó giá trị hàng tồn kho năm 2018 lên đến 270,33 tỷ đồng trong khi khoản mục này bằng 0 tại cùng kỳ năm trước.

Trong những năm gần đây, đặc biệt là năm 2018, Công ty định hướng 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 những năm đầu hoạt động. Do vậy, giá vốn hàng bán là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Giá vốn hàng bán trong năm 2018 là 86,07 tỷ đồng gấp hơn 2 lần so với năm 2017.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

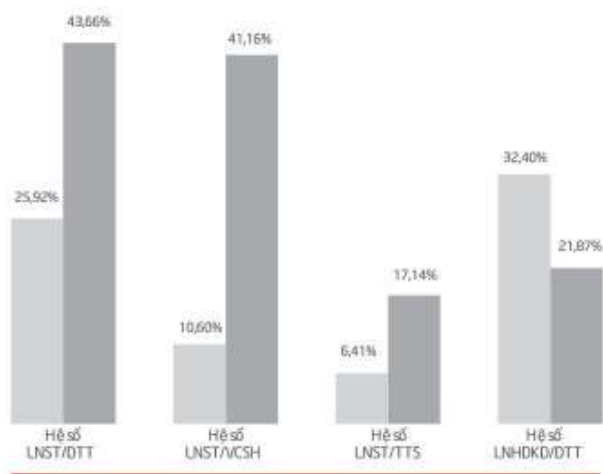
Trong năm 2018, các hệ số về đòn bẩy của Công ty đều tăng mạnh. Hệ số nợ/tổng tài sản tăng từ 39,56% năm 2017 lên đến 65,45% trong năm 2018. Các khoản nợ của Công ty chủ yếu là các khoản nợ ngắn hạn do người mua bất động sản trả tiền trước đặt mua các lô đất nền. Trong đó khoản Khách hàng trả trước đặt giữ chỗ cho dự án Biển Dương Ngọc, dự án KI-ot Điện Nam Bắc, dự án đất nền Điện Nam Bắc, dự án nhà ở Thương mại Mỹ Cảnh và dự án Trường Thịnh lên đến 166,82 tỷ đồng.

Hệ số nợ/tổng tài sản năm 2017

39,56%

Hệ số nợ/tổng tài sản năm 2018

65,45%



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty có sự tăng trưởng mạnh từ năm 2017 đến năm 2018. Do phát triển hoạt động là kinh doanh bất động sản nên Công ty chú trọng 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 tăng lần lượt tăng gấp 1,68 lần và 3,88 lần so với năm 2017.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Vốn điều lệ: 130.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 13.000.000 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 13.000.000 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 13.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2018, Công ty không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Không có

Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đồng	Số lượng cp năm giữ	Tỷ lệ năm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	303	13.000.000	100,000%
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	303	13.000.000	100,000%
2	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-



CÁ NHÂN TRONG NƯỚC

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Ông Nguyễn Hào Hiệp	201813458	Tổ 108, P. Khuê Mỹ, Q.Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	4.690.273	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.	780.000	6,00%

Số lượng cán bộ, nhân viên tại ngày 31/12/2018

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Theo trình độ lao động	32	100%
1	Trình độ Đại học, cao đẳng	29	90,63%
2	Trình độ trung cấp	3	9,37%
3	Trình độ lao động phổ thông	-	-

Thu nhập bình quân người lao động

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	7.000.000	8.000.000	6.291.360

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.

Danh sách HĐQT, ban điều hành, Ban kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế Toán Trưởng
5	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT độc lập
6	Bà Phạm Thị Phương	Trưởng Ban kiểm soát
7	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên
8	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên



ÔNG NGUYỄN HÀO HIỆP

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
 Năm sinh: 16/07/1991
 Quốc tịch: Việt Nam
 Nơi sinh: Gia Lai
 Địa chỉ thường trú: Tổ 108, P. Khuê Mỹ, Q.Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 4.690.273 cổ phiếu, tỷ lệ 36,08%



ÔNG NGUYỄN ANH TUẤN

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT
Năm sinh: 01/01/1988
Quốc tịch: Việt Nam
Nơi sinh: Tiên Thọ, Tiên Phước, Quảng Nam
Địa chỉ thường trú: Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.
Trình độ chuyên môn: Đại học
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 780.000 cổ phiếu, tỷ lệ 6%



ÔNG HÀ THÂN THỨC LUÂN

Chức vụ: Thành viên HĐQT
Năm sinh: 30/10/1972
Quốc tịch: Việt Nam
Nơi sinh: Tp. Hồ Chí Minh
Địa chỉ thường trú: 47B Nguyễn Phi Khanh, Phường Tân Định, Quận 1, TP HCM
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%

ÔNG NGUYỄN THẾ TRUNG

Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 01/11/1989
Quốc tịch: Việt Nam
Nơi sinh: Nghệ An
Địa chỉ thường trú: Xóm 5 - Thị trấn Đô Lương - Nghệ An
Trình độ chuyên môn: Đại học
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 440.000 cổ phiếu, tỷ lệ 3,38 %



BÀ PHAN THỊ CẨM THANH

Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng
Năm sinh: 01/01/1986
Quốc tịch: Việt Nam
Nơi sinh: Ái Nghĩa, Đại Lộc, Quảng Nam
Địa chỉ thường trú: Tổ 77, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
Trình độ chuyên môn: Đại học
Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 25.891 cổ phiếu, tỷ lệ 0,19%





BÀ PHẠM THỊ PHƯƠNG

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh: 10/01/1993

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi sinh: Quảng Nam

Địa chỉ thường trú: Tân Thành – Điện Phong – Điện Bàn – Quảng Nam

Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Tài chính-Ngân hàng

Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 2.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.015%



ÔNG LÊ HUY ĐÔNG

Chức vụ: Kiểm soát viên

Năm sinh: 01/06/1987

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi sinh: Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: TMỹ Khê 2, Phước Mỹ, Sơn Trà, Đà Nẵng

Trình độ chuyên môn: Đại học

Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0,00%



BÀ TRƯƠNG THỊ DUNG NHI

Chức vụ: Kiểm soát viên

Năm sinh: 20/01/1995

Quốc tịch: Việt Nam

Nơi sinh: TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam

Địa chỉ thường trú: Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam.

Trình độ chuyên môn: Đại học

Số cổ phiếu cá nhân sở hữu: 480 cổ phiếu, tỷ lệ: 0,004%

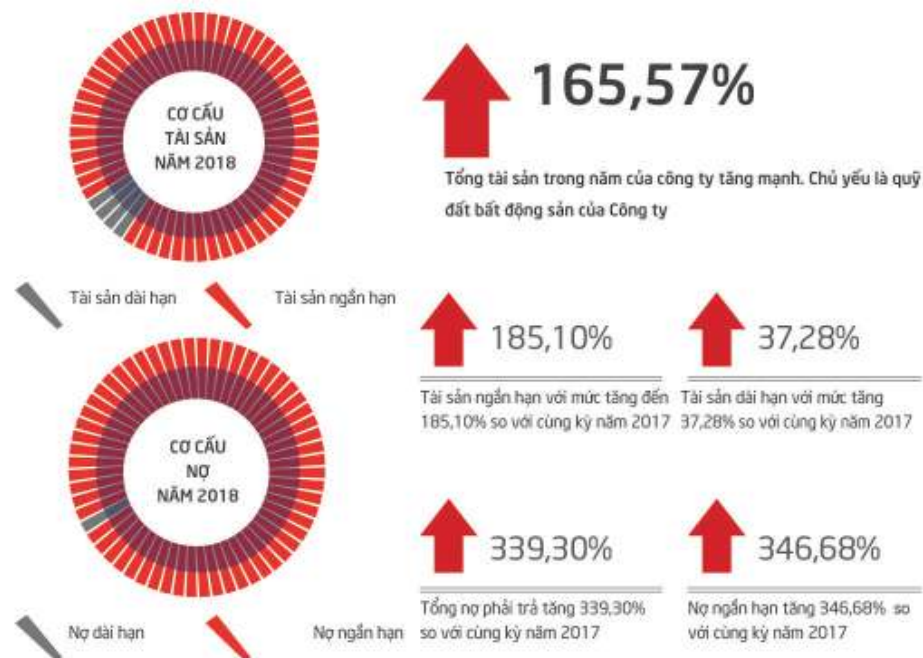


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	30/09/2017	30/09/2018	Tăng trưởng
Tài sản ngắn hạn	213.224.815.729	607.899.932.590	185,10%
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.943.069.630	11.981.143.942	-80,66%
Các khoản phải thu ngắn hạn	150.740.800.702	296.801.353.694	96,90%
Hàng tồn kho	-	270.331.813.660	-
Tài sản ngắn hạn khác	540.945.397	28.785.621.294	5221,35%
Tài sản dài hạn	32.462.267.030	44.563.318.173	37,28%
Các khoản phải thu dài hạn	-	1.396.444.400	-
Tài sản cố định	31.159.189.633	30.112.287.571	-3,36%
Tài sản dở dang dài hạn	-	9.288.964.000	-
Tài sản dài hạn khác	1.303.077.397	3.765.622.202	188,98%
Tổng tài sản	245.687.082.759	652.463.250.763	165,57%

Nợ phải trả

Chỉ tiêu	30/09/2017	30/09/2018	Tăng trưởng
Nợ ngắn hạn	95.302.920.246	425.698.840.744	346,68%
Phải trả người bán	10.655.335.217	195.273.343.841	1732,63%
Người mua trả tiền trước	56.800.000.000	166.818.054.094	193,69%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.082.757.661	19.673.405.665	177,76%
Phải trả người lao động	-	407.538.415	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	131.818.181	9.442.603.250	7063,35%
Phải trả ngắn hạn khác	20.054.609.187	3.505.495.479	-82,52%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	578.400.000	30.578.400.000	5186,72%
Nợ dài hạn	1.902.816.663	1.324.416.663	-30,40%
Tổng nợ	97.205.736.909	427.023.257.407	339,30%



CƠ CẤU TÀI SẢN

Năm vừa qua, tình hình tài sản First Real có những biến động lớn khi tổng tài sản tăng 165,57% (đạt 652,46 tỷ đồng) so với năm 2017. Sự biến động chủ yếu đến từ sự thay đổi của tài sản ngắn hạn, cụ thể hơn là tăng trưởng mạnh mẽ của khoản mục hàng tồn kho. Khoản mục này đạt 270,33 tỷ đồng, đến từ các lô đất nền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra khoản mục phải thu ngắn hạn trong năm 2018 cũng tăng 96,90% so với năm 2017, tăng từ 150,74 tỷ đồng lên 296,80 tỷ đồng. Nguyên nhân đến từ chủ trương đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản bên cạnh hoạt động môi giới đã giúp cho hoạt động kinh doanh của First Real tăng mạnh, kéo theo sự tăng trưởng từ các khoản mục hàng tồn kho và khoản phải thu ngắn hạn. Không như sự biến động của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn năm qua vẫn duy trì cơ cấu tương tự năm 2017 (tăng 37,28% từ 32,46 tỷ đồng lên 44,56 tỷ đồng). Khoản mục biến động lớn nhất trong tài sản dài hạn là tài sản dở dang dài hạn, cụ thể đến từ chi phí xây dựng công trình An Spa với giá trị là 9,29 tỷ đồng

CƠ CẤU NỢ VAY

Sự biến động của nợ ngắn hạn khi tăng 346,68% đạt 425,70 tỷ đồng so với 95,30 tỷ đồng năm 2017, là nguyên nhân khiến cho tổng nợ phải trả của First Real tăng 339,30% đạt mức 427,02 tỷ đồng. Sự biến động diễn ra ở hầu hết các khoản mục trong cơ cấu nợ ngắn hạn, trong đó khoản mục tăng nhiều nhất là mục phải trả người bán khi tăng 184,62 tỷ đồng, tiếp đến là mục người mua trả tiền trước khi cũng tăng 110,02 tỷ đồng. Với tốc độ tăng trưởng doanh thu đạt 158,81% cùng với số lượng dự án tăng mạnh trong 2018 thì các khoản mục trên tăng theo là điều tất yếu. Trái với biến động của nợ ngắn hạn, nợ dài hạn trong năm chỉ đạt 69,60% so với cùng kỳ khi giảm 0,58 tỷ đồng. Tính đến thời điểm 30/09/2018, các khoản vay tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real là 30,58 tỷ đồng, tương đương với 7,16% tổng nợ. Với tỷ lệ nợ vay như trên, có thể thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn và sự vững mạnh của First Real trong hoạt động kinh doanh.

ĐÁNH GIÁ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Nhìn lại năm 2018, thị trường bất động sản đã tiếp tục phục hồi, tăng trưởng, giữ được sự phát triển tương đối ổn định. Các phân khúc và sản phẩm bất động sản đã có sự tái cơ cấu lại hợp lý hơn, trong đó, phân khúc nhà ở vừa túi tiền giữ vai trò chủ đạo và có tính thanh khoản cao. Theo BMI Research, ngành công nghiệp xây dựng của Việt Nam dự kiến sẽ tăng trưởng 9,7% về giá trị thực trong năm 2018 và trung bình hàng năm là 8,2% trong giai đoạn 5 năm giữa năm 2017 và năm 2021. Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư các đô thị lớn. Bên cạnh đó, đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á.

Những chính sách được nhà nước ban hành trong những năm gần đây như: Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, Thông tư 19/2017/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng,... đã tạo nên hành lang pháp lý thông thoáng, đem lại động lực phát triển cho các hoạt động của thị trường bất động sản.

Sau 3 năm hoạt động và phát triển, First Real đã từng bước khẳng định thương hiệu của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản. Với phương châm "Sự an tâm và hài lòng của khách hàng chính là mục tiêu cao nhất" First Real luôn phấn đấu mang đến thị trường các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, đạt được những tiêu chí khắt khe như vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, giá cả hợp lý và giá trị gia tăng theo thời gian



KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất Doanh năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	THỰC HIỆN 2018	KẾ HOẠCH 2019	Tăng trưởng
Doanh thu thuần	179.629	500.000	178,35%
Lợi nhuận sau thuế	76.959	100.000	29,94%
Vốn điều lệ	130.000	300.000	130,77%

CĂN CỨ ĐỂ HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH

Về hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản

Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Nam...

Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác..

Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án

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.





BÁO CÁO VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

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

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

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

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

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

BÁO CÁO VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện các chương trình như:

TT	Thời gian	Tên chương trình	Địa điểm	Chi phí (VND)
1	09/11/2018	Từ thiện cho trẻ em nghèo xã Thái Hòa	Nghệ An	30.000.000
2	18/09/2018	Tài trợ Buổi chào đón Tân sinh viên Đại học Duy Tân	Đà Nẵng	5.000.000
3	15/09/2018	Đồng hành "Vi trẻ em đến trường"	Phú Yên	50.000.000
4	10/08/2018	"Vi một trái tim ấm áp" - Cùng chung tay xoa dịu nỗi đau da cam	Đà Nẵng	28.305.000
5	01/08/2018	Ủng hộ 02 em bé bị thương nặng trong vụ tai nạn 13 người rước đầu Quảng Trị	Quảng Trị	10.500.000
6	30/07/2018	Tài trợ Hội khuyến học huyện Thăng Bình	Quảng Nam	110.000.000
7	27/07/2018	Tri ân 71 năm ngày Thương binh - Liệt sĩ	Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình	16.932.000
8	23/07/2018	Đóng góp xây dựng Nhà tình nghĩa Thương binh Liệt sỹ xã Duy Nghĩa	Quảng Nam	100.000.000

TT	Thời gian	Tên chương trình	Địa điểm	Chi phí (VND)
9	04/07/2018	Tài trợ chương trình Tình nguyện hè Đại học Khoa học Huế	Huế	15.000.000
10	28/06/2018	Chung tay vì trẻ em biển đảo - "Ấm lòng chiến sĩ Trường Sa"	Công viên biển đông - Đà Nẵng	165.000.000
11	01/06/2018	Vui tết thiếu nhi 1/6 - "Mang niềm vui nhỏ - Cho triệu trái tim to"	Đà Nẵng, Quảng Nam	159.830.000
12	23/01/2018	Tài trợ cho Đại học Kinh tế Đà Nẵng	Đà Nẵng	10.000.000
13	31/12/2017	Nhà tài trợ độc quyền chương trình Chào mừng Năm mới 2018 - Bắn pháo hoa trên Sông Hàn	Bờ Đông cầu Rồng sông Hàn, TP. Đà Nẵng	2.310.000.000
14	29/11/2017	Trao quà từ thiện cho đồng bào bị lũ lụt trong cơn bão Damrey "Hạnh phúc là sẻ chia"	Trà My - Quảng Nam	94.086.000
15	2017 - 2018	Tài trợ chương trình "Suối ấm trái tim em" - Hỗ trợ mổ mắt cho 100 trẻ em nghèo bất hạnh	Đà Nẵng, Quảng Nam, Huế	100.000.000





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Với 2 sản phẩm dịch vụ chính của Công ty là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản thì trong năm 2018, Công ty đã tiếp tục phát huy tối đa các nguồn lực vốn có của mình cũng như tận dụng được các tập khách hàng có sẵn, giữ mối quan hệ hợp tác bền vững với các nhà đầu tư tiềm năng, hiểu được nhu cầu của họ và đã thành công trong việc tiếp cận các đối tác chiến lược, thực hiện hợp tác đầu tư các dự án Khu đô thị Ngọc Dương CoCo, dự án Khu đô thị Viêm Trung, khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương... hay chuyển nhượng các dự án đất nền

lớn như dự án Khu đô thị 7B, dự án Khu dân cư Phố chợ Điện Thắng Trung, các dự án đất nền lớn và mới như dự án Trường Thịnh. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện môi giới thành công các dự án Khu phức hợp Đô thị thương mại cao tầng Phương Trang, dự án River View, và dự án Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, các hoạt động này đã làm gia tăng đáng kể nguồn lợi nhuận cho Công ty.

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



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Về quy mô

So với các đơn vị khác cùng ngành, Công ty cổ phần Địa Ốc First Real đang ngày càng khẳng định vị trí của mình 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 với tỷ lệ khoảng 45%.

Đặc biệt, sau 4 năm hình thành và phát triển, vào tháng 10/2018, First Real đã chính thức niêm yết 13 triệu cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM với mã chứng khoán: FIR, giá tham chiếu phiên giao dịch đầu tiên là 12.000 đồng/cổ phiếu, biên độ dao động giá $\pm 20\%$. Việc niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là bước tiến quan trọng của First Real sau khi phát triển thành công nhiều dự án bất động sản trong thời gian qua và đáp ứng kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn mới.

Bên cạnh đó, Công ty đã có kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng vào tháng 12/2018 thông qua hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

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

Về thương hiệu

Thương hiệu của First Real đã dẫn được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực Đà Nẵng, Quảng Ngãi và Quảng Nam. Bằng việc phân phối thành công nhiều dự án lớn với số lượng sản phẩm bất động sản lớn 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. 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.

Ngoài ra, First Real cũng rất vinh dự được đón nhận các giải thưởng cao quý như Sao vàng đất Việt 2018, Best Developer Da Nang 2018 – Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Đà Nẵng 2018, TOP 10 Nhà đầu tư – phát triển Bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2018,....



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS TRONG NĂM 2018

Nhìn lại thị trường BĐS Việt Nam trong năm 2018 vừa qua với nhiều biến động, 6 tháng đầu năm với sự xuất hiện 2 đợt "sốt ảo" giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và tình trạng lệch pha cung - cầu trong phân khúc bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng (condotel) tại một số khu vực đã thu hút một phần nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư của xã hội, làm giảm nguồn vốn đầu tư vào các dự án căn hộ. Cùng với đó, tình trạng quá thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, nhất là loại căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân lao động, người có thu nhập thấp đang tiềm ẩn yếu tố gây bất ổn trong xã hội. Bên cạnh đó, đã có một phần không nhỏ tín dụng tiêu dùng bị sử dụng sai mục đích, chuyển hướng vào đầu tư kinh doanh BĐS tiềm ẩn nhiều rủi ro. Đồng thời, môi trường kinh doanh BĐS chưa minh bạch, chưa lành mạnh, vẫn còn dấu hiệu "lợi ích nhóm", "chủ nghĩa tư bản thân hữu" đã tác động làm nản lòng doanh nghiệp làm ăn chân chính, gây cản trở doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn lực đất đai, vốn, dự án thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công - tư (PPP), bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT). Vấn đề này được coi là dấu hiệu rõ rệt nhất của sự phát triển thị trường BĐS thiếu bền vững.

Tuy nhiên, trong những tháng cuối năm 2018, cụ thể, đối với nhân tố khách quan mà điển hình là cuộc chiến tranh thương mại giữa một số nước lớn và xu thế giá dầu tăng mạnh có tác động đến nền kinh tế và thị trường BĐS nước ta. Không chỉ vậy, sự kiện APEC trong năm 2017 đã kết thúc tốt đẹp với sự tham gia của các nền kinh tế lớn như Mỹ, Nga, Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, Canada... đã trở thành bước đột phá trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam nói chung cũng như của Đà Nẵng nói riêng. Sau APEC, Đà Nẵng đã thu hút sự chú ý của các Chủ tịch và CEO của những Tập đoàn lớn, mở ra nhiều cơ hội đầu tư mới cũng như kéo theo sự gia tăng giá trị của các loại hình BĐS hơn.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2018, với tình hình biến động không ngừng của thị trường BĐS, Ban TGD Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, HĐQT vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban TGD, giúp các hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn. Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên trong Ban điều hành thì chất lượng hoạt động của HĐQT ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc dân chủ, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, mời giới các sản phẩm bất động sản cũng như mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước như Hà Nội, Hải Phòng, Huế, Quảng Nam, TP Hồ Chí Minh...
- Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác..
- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.
- Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.
- Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. 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, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới thu hút các nhà khách hàng tiềm năng.
- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.
- Tổ chức các buổi đào tạo, hướng dẫn và cung cấp các kiến thức về thị trường bất động sản, các công cụ quản lý cho cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Hiện nay Công ty không thành lập Tiểu ban Hội đồng quản trị.

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong khoản thời gian từ 30/09/2017 đến 30/09/2018, Hội đồng quản trị đã có các cuộc họp với sự tham dự của các thành viên như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT		100%	
02	Bà Ngô Thị Hà Ny	Thành viên HĐQT			Miễn nhiệm từ 10/05/2018
03	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT		100%	
04	Ông Nguyễn Hữu Đức	Thành viên HĐQT			Miễn nhiệm từ 10/05/2018
05	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT		100%	
06	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT		100%	
07	Ông Hà Thân Thức Luân	Thành viên HĐQT		100%	

Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	0305/2018/NQ-HĐQT	03/05/2018	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 của Công ty First Real
02	2908/2018/FIR/NQ-HĐQT	29/08/2018	Thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty CP Địa ốc First Real từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ
03	3008/2018/FIR/NQ-HĐQT	30/08/2018	Thông qua danh sách Nhà đầu tư mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ
04	0409/2018/FIR/NQ-HĐQT	04/09/2018	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu
05	1311/2018/FIR/NQ-HĐQT	13/11/2018	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cổ phiếu
06	2311/2018/FIR/NQ-HĐQT	23/11/2018	Bổ nhiệm phó Chủ tịch hội đồng quản trị
07	0512/2018/FIR/NQ-HĐQT	05/12/2018	Thông qua sửa đổi bổ sung Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty CP Địa ốc First Real từ 130 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng thông qua hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN KIỂM SOÁT

Chỉ đạo thực hiện công tác lập báo cáo tài chính, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, năm 2018.

Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCD đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh;

Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;

Chuẩn bị nguồn vốn cho các Dự án đã và đang triển khai của Công ty.

Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban kiểm soát		100%	
02	Bà Lê Thị Thanh Hương	Kiểm soát viên			Miễn nhiệm từ 10/05/2018
03	Bà Hòa Thị Diễm	Kiểm soát viên			Miễn nhiệm từ 10/05/2018
04	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên		100%	
05	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên		100%	

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

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

- Kiểm soát trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Kiểm soát Báo cáo tài chính: giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện công tác tài chính; kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm đảm bảo tính trung thực và hợp lý trong việc ghi nhận các nghiệp vụ kinh tế phát sinh, kiểm soát chi phí và thực hiện công tác đầu tư; thẩm định báo cáo tài chính trên cơ sở báo cáo kiểm toán độc lập trình Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

- Thực hiện nhiệm vụ giám sát, Ban kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, kiểm tra các văn bản nội bộ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc ban hành trong quá trình quản trị Công ty nhằm đảm bảo xây dựng các định hướng và chủ trương điều hành của Công ty, tuân thủ pháp luật và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Trong các cuộc họp, Ban kiểm soát tham gia đóng góp ý kiến với những nội dung về công tác sản xuất kinh doanh, hoạt động đầu tư, xây dựng kế hoạch và một số công tác khác của Công ty.

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

LƯƠNG VÀ THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thu nhập
I. Hội đồng quản trị			
1	Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT	172.539.400
2	Nguyễn Anh Tuấn	P. Chủ tịch HĐQT	
3	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	132.904.000
5	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	
II. Ban kiểm soát			
1	Phạm Thị Phương	Trưởng ban	38.121.467
2	Trương Thị Dung Nhi	Thành viên	26.181.009
3	Lê Huy Đông	Thành viên	
III. Ban điều hành			
1	Nguyễn Hào Hiệp	Tổng GD	172.539.400
2	Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng GD	
3	Phan Thị Cẩm Thanh	Kế toán trưởng	132.904.000

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có

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

Thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty.

Đào tạo về quản trị Công ty: Hiện tại các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên BKS, Ban giám đốc chưa tham gia khóa đào tạo về quản trị Công ty. Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đang dự kiến thực hiện việc này trong thời gian tới.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Chủ tịch	23/11/2018	
Bà Ngô Thị Hà Ny	Thành viên	20/5/2017	10/5/2018
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Hữu Đức	Thành viên	20/5/2017	10/5/2018
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	20/5/2017	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	10/5/2018	23/11/2018
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	10/5/2018	
Ban kiểm soát			
Bà Phạm Thị Phương	Trưởng Ban	10/01/2018	
Bà Lê Thị Thanh Hương	Thành viên	10/01/2018	10/5/2018
Bà Hứa Thị Diễm	Thành viên	10/01/2018	10/5/2018
Ông Lê Huy Đông	Thành viên	10/5/2018	
Bà Trương Thị Dung Nhi	Thành viên	10/5/2018	
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc		
Bà Ngô Thị Hà Ny	Phó Tổng Giám đốc	20/5/2017	11/05/2018
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	11/05/2018	

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;

- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN HÀO HIỆP - Tổng Giám đốc
Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, được lập ngày 28 tháng 12 năm 2018, từ trang 6 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VĂN NAM HẢI - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland


PHẠM THỊ ANH DƯƠNG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2698-2018-037-1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

MẪU B01-DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018	30/9/2017	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/9/2018	30/9/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		607,899,932,590	213,224,815,729	C. NỢ PHẢI TRẢ	300		427,023,257,407	97,205,736,909
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11,981,143,942	61,943,069,630	I. Nợ ngắn hạn	310		425,698,840,744	95,302,920,246
Tiền	111	V.1	11,981,143,942	61,943,069,630	1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	195,273,343,841	10,655,335,217
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	166,818,054,094	56,800,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		296,801,353,694	150,740,800,702	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	19,673,405,665	7,082,757,661
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	84,602,120,593	17,831,322,214	4. Phải trả người lao động	314		407,538,415	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	176,156,633,100	130,319,145,342	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	9,442,603,250	131,818,181
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	38,575,000,000	2,606,533,145	6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	3,505,495,479	20,054,609,187
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2,532,399,999)	(16,199,999)	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	30,578,400,000	578,400,000
IV. Hàng tồn kho	140		270,331,813,660	-	II. Nợ dài hạn	330		1,324,416,663	1,902,816,663
Hàng tồn kho	141	V.6	270,331,813,660	-	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	1,324,416,663	1,902,816,663
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28,785,621,294	540,945,397	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		225,439,993,356	148,481,345,850
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	3,423,289,255	534,344,263	I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	225,439,993,356	148,481,345,850
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20,452,932,030	5,101,134	1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		130,000,000,000	130,000,000,000
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	4,909,400,009	1,500,000	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		130,000,000,000	130,000,000,000
					2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94,725,180,260	17,783,906,160
					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17,783,906,160	(1,406,319,324)
					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		76,941,274,100	19,190,225,484
					3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		714,813,096	697,439,690
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		44,563,318,173	32,462,267,030	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,396,444,400	-	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		652,463,250,763	245,687,082,759
Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1,396,444,400	-					
II. Tài sản cố định	220		30,112,287,571	31,159,189,633					
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4,797,287,571	5,844,189,633					
Nguyên giá	222		6,678,309,092	6,613,272,728					
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,881,021,521)	(769,083,095)					
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	25,315,000,000	25,315,000,000					
Nguyên giá	228		25,315,000,000	25,315,000,000					
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-					
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-					
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9,288,964,000	-					
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	9,288,964,000	-					
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-					
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3,765,622,202	1,303,077,397					
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	3,753,622,202	1,303,077,397					
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		12,000,000	-					
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		652,463,250,763	245,687,082,759					

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
 Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
 Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
 Người lập biểu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	MẪU B02-DN/HN Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176,269,321,364	68,106,797,884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		176,269,321,364	68,106,797,884
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	86,066,797,740	36,942,050,777
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		90,202,523,624	31,164,747,107
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	44,064,308	46,038,965
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1,139,409,850	167,912,709
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>1,139,409,850</i>	<i>167,912,709</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	29,274,249,039	2,420,825,521
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21,283,576,660	4,358,337,014
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38,549,352,383	24,263,710,828
11. Thu nhập khác	31		60,350,000,000	4
12. Chi phí khác	32		2,475,832,392	471
13. Lợi nhuận (lỗ) khác	40	VI.7	57,874,167,608	(467)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		96,423,519,991	24,263,710,361
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	19,476,872,485	4,576,045,187
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	(12,000,000)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76,958,647,506	19,687,665,174
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		76,941,274,100	19,190,225,484
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17,373,406	497,439,690
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	5,919	3,345
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	5,919	3,345

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIẾN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	MẪU B03-DN/HN Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	96,423,519,991	24,263,710,361
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1,111,938,426	694,386,378
- Các khoản dự phòng	03	2,516,200,000	16,199,999
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1,950,431,581)	(46,038,965)
- Chi phí lãi vay	06	1,139,409,850	167,912,709
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	99,240,636,686	25,096,170,482
- Tăng các khoản phải thu	09	(171,107,854,897)	(135,636,668,759)
- Tăng hàng tồn kho	10	(270,331,813,660)	-
- Tăng các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	276,588,962,072	90,056,472,897
- Tăng chi phí trả trước	12	(5,351,489,797)	(787,919,804)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1,112,274,500)	(167,912,709)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,974,013,409)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(77,047,847,505)	(21,439,857,893)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(10,752,369,764)	(30,078,218,182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8,372,627,273	-
3. Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng	27	44,064,308	46,038,965
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2,335,678,183)	(30,032,179,217)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	110,200,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	40,000,000,000	2,162,000,000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10,578,400,000)	(1,203,827,554)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	29,421,600,000	111,158,172,446
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(49,961,925,688)	59,686,135,336
Tiến và tương đương tiền đầu kỳ	60	61,943,069,630	2,256,934,294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiến và tương đương tiền cuối kỳ	70	11,981,143,942	61,943,069,630

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

MẪU B09-DN/HN**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (dưới đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 02 tháng 3 năm 2015, chuẩn y thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ 118 Phan Chu Trinh, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 21 tháng 3 năm 2016, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 3 năm 2017, chuẩn y việc điều chỉnh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người đại diện theo pháp luật và thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Địa ốc First Real thành Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 29 tháng 5 năm 2017, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 130.000.000.000 VND.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 19 tháng 11 năm 2018, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính từ Số 16 Đường 2/9, Phường Bình Hiên, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng sang Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép trở thành công ty đại chúng kể từ ngày 4 tháng 6 năm 2018 theo Quyết định số 3531/UBCK-GSĐC. Công ty đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2018 theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 51/2018/GCNCP-VSD, theo đó, mã chứng khoán của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là FIR, số lượng cổ phiếu đăng ký là 13.000.000 cổ phiếu tương ứng tổng giá trị cổ phiếu đăng ký là 130.000.000.000 VND. Cổ phiếu của Công ty đã chính thức được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 4 tháng 10 năm 2018 theo Quyết định số 394/QĐ-SGDHCM.

- Vốn điều lệ : 130.000.000.000 VND

Số cổ phiếu : 13.000.000 cổ phần

Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phần

- Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng,
Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại : (84-0236) 3 616 767

Mã số thuế : 0 4 0 1 6 2 3 1 2 1

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại và dịch vụ.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS);

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;

Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su;

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp);

Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn vali, cặp túi, ví, hàng da và giả da khác.

Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm, chế phẩm vệ sinh. Bán buôn hàng gốm, sứ thủy tinh, đồ điện dân dụng, đèn và bộ đèn điện. Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm;

Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;

Bán buôn thực phẩm. (Không bán sản phẩm gia súc, gia cầm, hàng thủy sản tươi sống và sơ chế tại trụ sở);

Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo;

Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ bạc, đá quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh);

Xây dựng nhà các loại;

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

Xây dựng công trình công ích;

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

Phá dỡ;

Chuẩn bị mặt bằng;

Lắp đặt hệ thống điện;

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm phản ánh lợi nhuận hợp nhất 76.958.647.506 VND,

tăng 291% đáng kể so với kỳ kế toán năm trước là 19.687.665.174 VND, trong đó lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản ước tính tăng 4.128.107.076 VND VND, lợi nhuận môi giới bất động sản ước tính tăng 6.843.540.796 VND và lợi nhuận khác ước tính tăng 46.299.334.460 VND.

Nguyên nhân sự gia tăng đáng kể lợi nhuận so với năm trước chủ yếu là do:

- Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, năm nay gia tăng đáng kể chuyển nhượng đất nền các dự án Khu đô thị 7B và dự án Điện Thắng Trung so với năm trước, đặc biệt năm nay phát sinh chuyển nhượng đất nền của dự án Trường Thịnh. Do đó, lợi nhuận của hoạt động chuyển nhượng đất nền đã gia tăng 8.234.440.730 VND. Thêm vào đó, lợi nhuận từ việc chuyển nhượng công trình An Spa trong năm ước đạt 1.525.093.818 VND.

- Lợi nhuận hoạt động môi giới bất động sản tăng so với năm trước chủ yếu là trong năm nay Công ty thực hiện môi giới các dự án Khu phức hợp Đô thị thương mại cao tầng Phương Trang, dự án River View và dự án Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng đạt lợi nhuận cao hơn các dự án An cư 1 thuộc Khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc và dự án Khu đô thị 7B của năm trước.

- Ngoài ra, trong năm nay, Công ty thu được tiền bồi thường từ dự án Đất Quảng Riverside với số tiền 60.000.000.000 VND do chủ đầu tư không thực hiện được hợp đồng. Đây là nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận khác của Công ty tăng lên so với năm trước và ảnh hưởng đáng kể trong tổng lợi nhuận gia tăng của Công ty trong năm.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 1 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, và được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

7. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của công ty con) tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 209 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2017: 48 người).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc tại ngày 30 tháng 9 hàng năm năm sau.

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018 là kỳ kế toán năm thứ 5 (năm) của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số

200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 30 tháng 9 năm 2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con khác là giống nhau.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải

được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, phải thu của khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương

đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm các khoản phải thu về tiền bán hàng và phải thu dịch vụ cung cấp.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản tạm ứng, các khoản ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi, như khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và các trường hợp khó khăn tương tự. Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3

10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất.

Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đến bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không tính khấu hao.

11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền thuê văn phòng, tiền mua bảo hiểm, chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào "chi phí trả trước ngắn hạn"; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào "chi phí trả trước dài hạn".

Các chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa, chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 10 năm.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải nộp KPCD, BHXH, BHYT, BHTN và các khoản phải trả khác.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

14. Doanh thu

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

15. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;

- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và

- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng...).

16. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Chi phí đi vay

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

18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ

trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại hiện hành với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

19. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro

và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền

	Đơn vị tính: VND	
	30/9/2018	30/9/2017
Tiền mặt	9.139.918.854	996.418.610
Tiền gửi ngân hàng	2.841.225.088	60.946.651.020
Cộng	11.981.143.942	61.943.069.630

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty TNHH MTV 5A Property	32.399.999	32.399.999
Công ty TNHH SX & TM Bách Đạt	-	7.836.731.495
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Gaia	22.577.916.141	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	20.007.556.511	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	9.259.890.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gai A	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	1.294.284.589	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Phố Sơn	24.247.534	-
Khách hàng Dự án Điện Thắng Trung	-	962.190.720
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	31.405.825.819	-
Cộng	84.602.120.593	17.831.322.214

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn (i)	13.600.000.000	10.600.000.000
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	844.670.000	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	113.944.720.000	98.944.720.000
Trương Tử Minh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng và Phát triển Nhà Vicoland	-	11.619.825.342
Chi nhánh Công ty 501	-	3.959.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam (iii)	23.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổ Ong	4.221.073.400	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	-
Các nhà cung cấp khác	2.298.972.000	195.000.000
Cộng	176.156.633.100	130.319.145.342

(i) Trả trước cho Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn để hợp tác đầu tư thực hiện 2 dự án: Dự án Viêm Trung và Dự án Ngăn Cầu Villa thông qua 2 hợp đồng:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-FR/2017/HDHTĐT ngày 02 tháng 01 năm 2017 về việc góp vốn xây dựng Dự án khu đô thị Viêm Trung tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam theo quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2016 do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư. Với tổng giá trị tạm tính trên hợp đồng là: 35.474.400.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho dự án này số tiền là 8.600.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 01 năm 2017 với số tiền 1.500.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 13 tháng 01 năm 2017 với số tiền 600.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 9 tháng 3 năm 2017 với số tiền 1.000.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 4.000.000.000 VND và Phiếu chi ngày 30 tháng 7 năm 2017 với số tiền 1.500.000.000 VND).

- Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 001/TTHTĐT ngày 10 tháng 5 năm 2018 để hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Ngăn Cầu Villa, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm chủ đầu tư. Thỏa thuận này được ký nhằm cho các bên cam kết Công ty được ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã đặt cọc cho thỏa thuận hợp tác đầu tư với số tiền là 5.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 5 năm 2018).

(ii) Trả trước cho Công ty TNHH Hoàng Tiên để thực hiện Dự án "Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc - Điện Dương (Phần khu 1), Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam" theo Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 9 tháng 3 năm 2016 của UBND Tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết và Công văn số 5592/UBND-KTN ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án. Cụ thể qua hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng thỏa thuận góp vốn hợp tác đầu tư số 002/2017/HDTT DUONGNGOC ngày 23 tháng 02 năm 2017 với tổng giá trị trên hợp đồng tạm tính là 145.877.239.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 68.999.230.000 VND (bao gồm khoản tiền ứng năm trước mang sang với số tiền 14.500.000.000 VND theo Thư xác nhận ngày 30 tháng 12 năm 2016 và các khoản tiền chuyển trả chi tiết theo Giấy nộp tiền ngày 01 tháng 3 năm 2017 với số tiền 6.000.000.000 VND, Giấy nộp tiền ngày 6 tháng 3 năm 2017 với số tiền 3.500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 19 tháng 4 năm 2017 với số tiền 9.999.230.000 VND, Phiếu thu ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 2.000.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 9 tháng 5 năm 2017 với số tiền 8.000.000.000 VND, Phiếu thu ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 500.000.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 25 tháng 5 năm 2017 với số tiền 9.500.000.000 VND và Ủy nhiệm chi ngày 08 tháng 01 năm 2018 với số tiền 15.000.000.000 VND).

- Hợp đồng thỏa thuận góp vốn hợp tác đầu tư số 07/2017/HDTT - HT ngày 10 tháng 6 năm 2017 với tổng giá trị trên hợp đồng tạm tính là 76.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 44.945.490.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 11 tháng 9 năm 2017 với số tiền 24.946.260.000 VND, Ủy nhiệm chi ngày 12 tháng 6 năm 2017 với số tiền 19.499.230.000 VND và Phiếu thu ngày 10 tháng 6 năm 2017 với số tiền 500.000.000 VND).

(iii) Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam về việc thực hiện hợp đồng thuê kiot và địa điểm kinh doanh và dịch vụ môi giới và tiếp thị độc quyền tại Chợ Điện Nam Bắc thuộc dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Cụ thể qua hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng nguyên tắc số 51/HĐNT ngày 01 tháng 10 năm 2017 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Đất Quảng - Quảng Nam cho First Real thuê lại các điểm kinh doanh trong Chợ Điện Nam Bắc theo quy hoạch được duyệt, bao gồm các kiot trong chợ, các điểm kinh doanh trong chợ và các công trình hạng mục phụ trợ như nhà giữ xe, nhà vệ sinh, tổng giá trị tạm tính trên hợp đồng là 22.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 21.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 03 tháng 10 năm 2017 với số tiền 11.000.000.000 VND và Ủy nhiệm chi ngày 06 tháng 02 năm 2018 với số tiền 10.000.000.000 VND). Đến ngày 01 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường Điện Nam Bắc và các cấp có thẩm quyền đã yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Đất Quảng - Quảng Nam bàn giao lại công trình cho Ủy ban nhân dân phường quản lý và bố trí lại cho các hộ dân. Hai bên đồng ý chấm dứt và thanh lý hợp đồng này theo Biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 05 tháng 10 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Đất Quảng - Quảng Nam phải hoàn trả lại cho Công ty toàn bộ số tiền đã nhận là 21.000.000.000 VND và đền bù cho Công ty một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 5.000.000.000 VND, Công ty đã nhận đủ số tiền là 26.000.000.000 VND (căn cứ theo Giấy báo có ngày 5 tháng 10 năm 2018).

- Hợp đồng dịch vụ môi giới và tiếp thị độc quyền số 52/2017/HĐ/FR-DQ ngày 01 tháng 10 năm 2017 về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam cho First Real để bao tiêu hết các sản phẩm của Dự án Khu phố Chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam và cung cấp dịch vụ tiếp thị, môi giới độc quyền bán toàn bộ sản phẩm đất nền phân lô của dự án này đã và đang được đầu tư, xây dựng theo đúng thiết kế, quy hoạch, tiến độ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Với tổng giá trị tạm tính trên hợp đồng là 38.403.450.000 VND. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty đã trả trước cho hợp đồng này số tiền là 2.000.000.000 VND (căn cứ theo Ủy nhiệm chi ngày 4 tháng 10 năm 2017).

4. Phải thu khác

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	38.575.000.000	-	2.606.533.145	-
Tam ứng ông Nguyễn Hào Hiệp (*)	32.400.000.000	-	-	-
Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	56.533.145	-
Ký quỹ phân phối sản phẩm dự án Gai A City	-	-	2.550.000.000	-
Ký quỹ thuê văn phòng	25.000.000	-	-	-
Ký cược dự án khu đô thị Phúc Viên	6.150.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	1.396.444.400	-	-	-
Ký quỹ thuê văn phòng	1.296.444.400	-	-	-
Ký quỹ thuê quyền sử dụng đất	100.000.000	-	-	-
Cộng	39.971.444.400	-	2.606.533.145	-
Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan (*)	32.400.000.000	-	-	-

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/9/2018			30/9/2017		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)
Công ty TNHH MTV SA Property	32.399.999	-	(32.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-	-	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	2.500.000.000	(2.500.000.000)	-	-	-
Cộng	5.032.399.999	2.500.000.000	(2.532.399.999)	32.399.999	16.200.000	(16.199.999)

Thông tin về khoản nợ xấu:

- Khoản nợ xấu liên quan khoản phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên.
- Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,... theo hợp đồng phát sinh từ khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.
- Giá trị có thể thu hồi của khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng đã trích lập.

6. Hàng tồn kho

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	270.331.813.660	-	-	-
Cộng	270.331.813.660	-	-	-

Hàng hóa bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, trong đó giá trị các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu sinh thái ven sông Hòa Xuân là 11.212.500.000 VND, đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (xem Thuyết minh số V.16)

7. Chi phí trả trước

	30/9/2018	30/9/2017
a) Ngắn hạn	3.423.289.255	534.344.263
Tiền thuê văn phòng	1.515.813.816	155.339.152
Chi phí bảo hiểm	76.113.630	73.151.044
Chi phí sửa chữa	930.496.779	8.818.333
Chi phí công cụ, dụng cụ	817.350.030	35.087.290
Chi phí khác	83.515.000	261.948.444
b) Dài hạn	3.753.622.202	1.303.077.397
Chi phí sửa chữa	2.795.946.173	885.336.937
Chi phí công cụ, dụng cụ	642.925.837	409.343.779
Chi phí khác	314.750.192	8.396.681
Cộng	7.176.911.457	1.837.421.660

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá			
01/10/2017	6.613.272.728	-	6.613.272.728
Tăng trong năm	-	65.036.364	65.036.364
Mua sắm mới	-	65.036.364	65.036.364
Giảm trong năm	-	-	-
30/9/2018	6.613.272.728	65.036.364	6.678.309.092
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/10/2017	769.083.095	-	769.083.095
Tăng trong năm	1.105.073.476	6.864.950	1.111.938.426
Khấu hao trong năm	1.105.073.476	6.864.950	1.111.938.426
Giảm trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
30/9/2018	1.874.156.571	6.864.950	1.881.021.521
Giá trị còn lại			
30/9/2017	5.844.189.633	-	5.844.189.633
30/9/2018	4.739.116.157	58.171.414	4.797.287.571

Nhu trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 tương ứng là 2.935.803.564 VND (tại ngày 30 tháng 9 năm 2017: 4.074.041.485 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng.

9. Tài sản cố định vô hình

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

Như trình bày tại Thuyết minh số V.16, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất này để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2018	30/9/2017
Chi phí xây dựng công trình An Spa	9.288.964.000	-
Cộng	9.288.964.000	-

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2018		30/9/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Báo Đầu Tư	300.000.000	300.000.000	-	-
Công ty TNHH Huy Hùng Hiệp	-	-	199.461.396	199.461.396
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gaia	26.245.000.000	26.245.000.000	10.277.280.000	10.277.280.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Bách Trí	-	-	118.281.350	118.281.350
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Dịch vụ Hàng không Hải Trần	600.600.000	600.600.000	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	167.782.761.831	167.782.761.831	-	-
Các nhà cung cấp khác	344.982.010	344.982.010	60.312.471	60.312.471
Cộng	195.273.343.841	195.273.343.841	10.655.335.217	10.655.335.217

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/9/2018	30/9/2017
Khách hàng Dự án Biển Dương Ngọc (i)	56.800.000.000	56.800.000.000
Khách hàng Dự án Ki-ot Điện Nam Bắc (ii)	16.788.338.700	-
Khách hàng Dự án Đất nền Điện Nam Bắc (iii)	91.366.727.505	-
Khách hàng Dự án Nhà ở thương mại Mỹ Cảnh (iv)	662.987.889	-
Khách hàng Dự án Trường Thịnh	1.200.000.000	-
Cộng	166.818.054.094	56.800.000.000

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

(ii) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thuê kiot và các địa điểm kinh doanh tại chợ Điện Nam Bắc thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc, Phường Điện Nam Bắc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam". Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao thầu chủ đầu tư dự án và Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận dự án này và các quyết định khác.

(iii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc". Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

(iv) Khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua lô đất thuộc Dự án "Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Thôn Mỹ Cảnh, Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới". Dự án này được phê duyệt theo Quyết định số 3808/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại Xã Bảo Ninh.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/10/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	30/9/2018
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (*)	1.776.824.874	2.899.813.013	4.800.237.896	(123.600.009)
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	724.193.341	518.729.789	993.849.950	249.073.180
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.581.739.446	19.476.872.485	4.974.013.409	19.084.598.522
Thuế thu nhập cá nhân	-	189.551.696	-	189.551.696
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	-	-	4.784.300.000	(4.784.300.000)
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (*)	(1.500.000)	3.000.000	3.000.000	(1.500.000)
Phí môn bài tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	6.000.000	3.500.000	2.500.000
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	331.587.701	183.905.434	147.682.267
Cộng	7.081.257.661	23.425.554.684	15.742.806.689	14.764.005.656

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước (*)	1.500.000	4.909.400.009
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>7.082.757.661</u>	<u>19.673.405.665</u>

• Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất áp dụng

- Đối với doanh thu chuyển nhượng, môi giới bán bất động sản : 10%
- Đối với các khoản khoản thu tiền sử dụng đất, chi phí đền bù : Không chịu thuế

• Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem Thuyết minh số VI.8.

• Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác hàng năm theo quy định hiện hành.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2018	30/9/2017
Chi phí lãi vay	27.135.350	-
Công trình dự án An Spa	9.288.964.000	-
Chi phí dịch vụ khác	126.503.900	131.818.181
Cộng	9.442.603.250	131.818.181

15. Phải trả ngắn hạn khác

	30/9/2018	30/9/2017
Kinh phí công đoàn	71.432.654	25.630.584
Bảo hiểm xã hội	77.830.039	53.124.297
Bảo hiểm y tế	16.031.660	5.964.472
Bảo hiểm thất nghiệp	5.992.032	2.019.348
Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh	1.488.913.824	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	1.076.967.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Gia A	668.328.270	19.967.870.486
Cộng	3.505.495.479	20.054.609.187

16. Vay và nợ thuế tài chính

	01/10/2017		Trong năm		30/9/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngân hạn	578.400.000	578.400.000	40.578.400.000	10.578.400.000	30.578.400.000	30.578.400.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hưng Vương	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (I)	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000	578.400.000
Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	146.000.000	146.000.000	146.000.004	146.000.004	146.000.000	146.000.000
Hợp đồng 280.110516/HĐ/TĐ/DNG	285.400.000	285.400.000	285.399.996	285.399.996	285.400.000	285.400.000
Hợp đồng 194/2017/HĐ/TĐ/DNG/01	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000	147.000.000
Hợp đồng 322/2017/HĐ/TĐ/DNG/01	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
Dài hạn	1.902.816.663	1.902.816.663	-	578.400.000	1.324.416.663	1.324.416.663
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng (II)	377.166.661	377.166.661	-	146.000.004	231.166.657	231.166.657
Hợp đồng 280.110516/HĐ/TĐ/DNG	998.900.002	998.900.002	-	285.399.996	713.500.006	713.500.006
Hợp đồng 194/2017/HĐ/TĐ/DNG/01	526.750.000	526.750.000	-	147.000.000	379.750.000	379.750.000
Hợp đồng 322/2017/HĐ/TĐ/DNG/01	-	-	-	147.000.000	-	-
Cộng	2.481.216.663	2.481.216.663	40.578.400.000	11.156.800.000	31.902.816.663	31.902.816.663

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 0101/2018/8464210/HĐTD ngày 6 tháng 6 năm 2018 để bổ sung vốn lưu động, số tiền vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 4 tháng từ ngày 6 tháng 6 năm 2018 đến ngày 8 tháng 10 năm 2018. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ 7,8%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất của Công ty tại Dự án Khu sinh thái ven sông Hòa Xuân (xem Thuyết minh số V.6) và các quyền sử dụng đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (xem Thuyết minh số V.9).

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

- Hợp đồng cho vay số 280.110516/HDTDTDH/DNG ngày 12 tháng 5 năm 2016 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 730.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 5 năm 2021. Lãi suất của Hợp đồng tại thời điểm nhận nợ là 7,8%/năm 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.

- Hợp đồng cho vay số 194/2017/HDTD/DNG/01 ngày 14 tháng 3 năm 2017 để mua 01 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Số tiền vay là 1.427.000.000 VND. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày 16 tháng 3 năm 2017 đến 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.

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

Các khoản vay được thế chấp bằng chính các tài sản hỗ trợ bằng vốn vay (phương tiện vận tải) (xem Thuyết minh số V.8).

Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	30/9/2018	30/9/2017
Trong vòng 1 năm	578.400.000	578.400.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.324.416.663	1.902.816.663
Cộng	1.902.816.663	2.481.216.663
Trích Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(578.400.000)	(578.400.000)
Số phải trả sau 12 tháng	1.324.416.663	1.902.816.663

17. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
01/10/2016	20.000.000.000	(1.406.319.324)	-	18.593.680.676
Tăng vốn trong năm trước	110.000.000.000	-	200.000.000	110.200.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	19.190.225.484	497.439.690	19.687.665.174
30/9/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
		-	-	-
01/10/2017	130.000.000.000	17.783.906.160	697.439.690	148.481.345.850
Lợi nhuận trong năm nay	-	76.941.274.100	17.373.406	76.958.647.506
30/9/2018	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356

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

Cổ phiếu

	30/9/2018	30/9/2017
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	13.000.000	13.000.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
<i>Cổ phần phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	13.000.000	13.000.000
<i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>
<i>Cổ phần ưu đãi</i>	-	-

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

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	128.363.002.141	52.577.951.070
Doanh thu bán đất nền	119.990.374.868	52.577.951.070
Doanh thu chuyển nhượng công trình An Spa	8.372.627.273	-
Doanh thu môi giới bất động sản	47.906.319.223	15.528.846.814
Cộng	176.269.321.364	68.106.797.884

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	71.943.922.624	34.447.359.737
Giá vốn bán đất nền	65.477.662.624	34.447.359.737
Giá vốn chuyển nhượng công trình An Spa	6.466.260.000	-
Giá vốn môi giới bất động sản	14.122.875.116	2.494.691.040
Cộng	86.066.797.740	36.942.050.777

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	44.064.308	46.038.965
Cộng	44.064.308	46.038.965

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	1.139.409.850	167.912.709
Cộng	1.139.409.850	167.912.709

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	8.097.136.631	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	56.241.995	57.741.954
Chi phí khấu hao	-	245.117.119
Chi phí bảo hành	191.825.200	2.120.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.029.613.082	1.703.981.884
Chi phí bán hàng khác	6.899.432.131	411.864.564
Cộng	29.274.249.039	2.420.825.521

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Chi phí nhân viên quản lý	2.761.681.492	1.322.877.714
Chi phí vật liệu quản lý	194.111.969	64.653.236
Chi chi đồ dùng văn phòng	467.080.220	467.519.960
Chi phí khấu hao	1.111.938.426	449.269.259
Thuế, phí và lệ phí	274.585.598	5.000.000
Chi phí dự phòng	2.516.200.000	16.199.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.399.918.692	344.038.008
Chi phí bằng tiền khác	12.558.060.263	1.688.778.838
Cộng	21.283.576.660	4.358.337.014

7. Lợi nhuận (lỗ) khác

Thu nhập khác	60.350.000.000	4
Thu từ cho thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	350.000.000	-
Thu từ bồi thường hợp đồng dự án Đất Quảng Riverside	60.000.000.000	-
Thu nhập khác	-	4
Chi phí khác	2.475.832.392	471
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	350.000.000	-
Chi phí hợp đồng Dự án Đất Quảng Riverside	1.275.000.000	-
Chi phạt vi phạm hành chính	780.632.392	-
Chi phí khác	70.200.000	471
Lợi nhuận (lỗ) khác	57.874.167.608	(467)

8. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Lợi nhuận kế toán trước thuế	96.423.519.991	24.263.710.361
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:	876.267.731	21.301.249
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	876.267.731	21.301.249
Thu nhập chịu thuế	97.299.787.722	24.285.011.610
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.464.872.485	4.857.002.321
Cộng: Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp các kỳ trước	4.914.941	(280.957.134)
Cộng: Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên số tiền tạm thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	12.000.000	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.476.872.485	4.576.045.187

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản (bán nền đất) chưa hoàn thành, Công ty tạm trích thuế thu nhập doanh nghiệp trên 1% số tiền tạm thu được trong năm theo quy định.

9. Lãi trên cổ phần

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

a) Lãi cơ bản trên cổ phần

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế	76.941.274.100	19.190.225.484
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.941.274.100	19.190.225.484
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.000.000	5.736.986
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.919	3.345

b) Lãi suy giảm trên cổ phần

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	76.941.274.100	19.190.225.484
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	76.941.274.100	19.190.225.484
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.000.000	5.736.986
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	13.000.000	5.736.986
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.919	3.345

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu	717.434.184	64.653.236
Chi phí nhân công	16.162.276.290	2.457.600.914
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.111.938.426	694.386.378
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.989.794.321	3.407.987.732
Chi phí khác bằng tiền	22.165.517.594	2.649.225.315
Cộng	71.146.960.815	9.273.853.575

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

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Chi phí lãi vay phải trả	27.135.350	-
Chi phí phải trả xây dựng công trình tài sản	9.288.964.000	-

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong kỳ nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Trả trước tiền xây dựng công trình tài sản	4.221.073.400	-
--	---------------	---

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản cam kết

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

	30/9/2018	30/9/2017
Trong vòng 1 năm	3.752.603.413	247.336.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	22.577.214.917	1.093.760.000
Trên 5 năm	29.532.583.217	-
Cộng	55.862.401.547	1.341.096.000

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

2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018	Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017
Tiền lương	309.530.167	243.509.340
Phụ cấp	329.868.667	230.550.000
Cộng	639.398.833	474.059.340

3. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT	
Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:		
	<u>Từ 01/10/2017 đến 30/9/2018</u>	<u>Từ 01/10/2016 đến 30/9/2017</u>
Ông Nguyễn Hào Hiệp		
Cho mượn tiền	200.000.000.000	-
Chi tạm ứng	145.212.500.000	-
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:		
	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Ông Nguyễn Hào Hiệp		
Phải thu do tạm ứng	32.400.000.000	-

4. Báo cáo theo bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong lĩnh vực bất động sản và doanh thu của Công ty phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

5. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm nợ thuần (các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số V.16 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>30/9/2018</u>	<u>30/9/2017</u>
Các khoản vay	31.902.816.663	2.481.216.663
Trừ: Tiền	(11.981.143.942)	(61.943.069.630)
Nợ thuần	19.921.672.721	(59.461.852.967)
Vốn chủ sở hữu	225.439.993.356	148.481.345.850
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,09	(0,40)

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.5.

Các loại công cụ tài chính

	<u>30/9/2018</u>		<u>30/9/2017</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền	11.981.143.942	11.981.143.942	61.943.069.630	61.943.069.630
Phải thu của khách hàng	84.569.720.594	84.569.720.594	17.815.122.215	17.815.122.215
Phải thu khác	7.571.444.400	7.571.444.400	2.550.000.000	2.550.000.000
Cộng	104.122.308.936	104.122.308.936	82.308.191.845	82.308.191.845
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	195.273.343.841	195.273.343.841	10.655.335.217	10.655.335.217
Chi phí phải trả	9.442.603.250	9.442.603.250	131.818.181	131.818.181
Phải trả khác	3.334.209.094	3.334.209.094	19.967.870.486	19.967.870.486
Các khoản vay	31.902.816.663	31.902.816.663	2.481.216.663	2.481.216.663
Cộng	239.952.972.848	239.952.972.848	33.236.240.547	33.236.240.547

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng các phương pháp và giải định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi) của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.

- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá (rủi ro ngoại tệ), rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay.

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của hàng hóa bất động sản sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu trả trước, trả tiền ngay hoặc thanh toán theo tiến độ thực hiện hợp đồng và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập Báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng quá hạn, khó đòi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phải sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phải sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Trong vòng 1 năm	Từ trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
30/9/2018			
Tiền	11.981.143.942	-	11.981.143.942
Phải thu của khách hàng	84.569.720.594	-	84.569.720.594
Phải thu khác	6.175.000.000	1.396.444.400	7.571.444.400
Cộng	102.725.864.536	1.396.444.400	104.122.308.936
Phải trả người bán	195.273.343.841	-	195.273.343.841
Chi phí phải trả	9.442.603.250	-	9.442.603.250
Phải trả khác	3.334.209.094	-	3.334.209.094
Các khoản vay	30.578.400.000	1.324.416.663	31.902.816.663
Cộng	238.628.556.185	1.324.416.663	239.952.972.848
Chênh lệch thanh khoản thuần	(135.902.691.649)	72.027.737	(135.830.663.912)
30/9/2017			
Tiền	61.943.069.630	-	61.943.069.630
Phải thu của khách hàng	17.815.122.215	-	17.815.122.215
Phải thu khác	2.550.000.000	-	2.550.000.000
Cộng	82.308.191.845	-	82.308.191.845
Phải trả người bán	10.655.335.217	-	10.655.335.217
Chi phí phải trả	131.818.181	-	131.818.181
Phải trả khác	19.967.870.486	-	19.967.870.486
Các khoản vay	578.400.000	1.902.816.663	2.481.216.663
Cộng	31.333.423.884	1.902.816.663	33.236.240.547
Chênh lệch thanh khoản thuần	50.974.767.961	(1.902.816.663)	49.071.951.298

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

6. Số liệu so sánh

Một số số liệu của Báo cáo kỳ trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này.

7. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 12 năm 2018



NGUYỄN HẢO HIỆP
Tổng Giám đốc

PHAN THỊ CẨM THANH
Kế toán trưởng

PHAN THỊ CẨM THANH
Người lập biểu