



FIRST REAL
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2020

INNOVATION





BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020



NỘI DUNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

- THÔNG TIN CHUNG** ▶ Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
Định hướng phát triển
Các rủi ro
- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM** ▶ Tình hình hoạt động kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** ▶ Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty
- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY** ▶ Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị
- QUẢN TRỊ CÔNG TY** ▶ Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát
- BÁO CÁO TÀI CHÍNH** ▶ Báo cáo tài chính được kiểm toán
Ý kiến kiểm toán



THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý đối tác, Khách hàng,

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

Thưa Quý vị, được thành lập từ ngày 16/11/2014, First Real tự hào là một trong những doanh nghiệp bất động sản uy tín hàng đầu miền Trung, luôn được sự tin tưởng của nhiều cổ đông, đối tác, sự ủng hộ của các khách hàng trong và ngoài nước.

ĐỔI MỚI & TIÊN PHONG

Từ những ngày đầu thành lập đến nay, First Real liên tục tăng trưởng, đẩy mạnh thị phần, phát triển nhiều dự án bất động sản, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ với chất lượng tốt nhất góp phần nâng cao giá trị cuộc sống.

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

2020 khép lại đánh dấu chặng đường hình thành và phát triển của First Real tại Việt Nam sau 6 năm và mở ra một hành trình mới kiến tạo những giá trị bền vững, đưa thương hiệu First Real đến gần hơn với quý cổ đông, đối tác và khách hàng. Để giờ đây, trên nền tảng vững chắc đó, First Real đã sẵn sàng đổi mới để tiến xa hơn trên thị trường bất động sản.

SẴN SÀNG CẤT CÁNH

2021, First Real sẽ tiếp tục khẳng định vị thế và tầm vóc của mình trên thị trường bất động sản trong vai trò mới, vai trò chủ đầu tư bất động sản. First Real định hướng phát triển và mở rộng quy mô cùng nhiều dự án tầm cỡ, đa dạng phân khúc tại nhiều tỉnh thành khác nhau như Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình...

Tầm nhìn 5 năm 2020 – 2025, Hội đồng quản trị định hướng các mục tiêu: nâng vốn điều lệ đạt trên 3.000 tỷ đồng; tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận bền vững; vốn hóa đạt 18.000 tỷ đồng và nằm trong Top 10 doanh nghiệp Bất động sản lớn nhất Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Để đạt được những tham vọng này, chúng tôi đã xây dựng chiến lược cụ thể cho từng giai đoạn để chuẩn bị hành trang sẵn sàng cất cánh vươn xa. Tập thể cán bộ, nhân viên sẽ chung sức, đồng lòng để hoàn thành tốt nhiệm vụ kinh doanh 2021, khẳng định là chủ đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, tiếp tục thực hiện thành công mục tiêu chiến lược 2020 - 2025 đã đề ra, hướng tới một doanh nghiệp phát triển bền vững.

First Real đã sẵn sàng cho những thay đổi mang tính đột phá, chuẩn bị đầy đủ nguồn lực cho những kế hoạch phát triển mạnh mẽ để tiếp tục nâng cao các giá trị cốt lõi, tiếp tục lan tỏa trong các hoạt động kinh doanh và các hoạt động của cộng đồng.


Thành công của First Real hôm nay bên cạnh những nỗ lực, phấn đấu của tập thể Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty, còn có sự quan tâm giúp đỡ của các đơn vị đối tác và Quý khách hàng. Vì vậy, thay mặt HĐQT tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến tất cả mọi người đã luôn đồng hành với First Real trong suốt thời gian qua. Hãy cùng First Real vững bước trên chặng đường phát triển mới với những thành công nối tiếp thành công!

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN ANH TUẤN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
- **Tên viết tắt:** FIRSTREAL.JSC
- **Mã chứng khoán:** FIR
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, thay đổi lần thứ 7 ngày 28/05/2020
- **Vốn điều lệ đăng ký:** 207.999.970 .000 đồng (Hai trăm lẻ bảy tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng)
- **Địa chỉ:** Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- **Số điện thoại:** (0236) 3616 767
- **Website:** www.fir.vn
- **Mã cổ phiếu:** FIR
- **Logo Công ty:** 

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2014:

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (tiền thân là Công ty CP Dịch vụ Địa ốc First Real) được thành lập theo giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014. Công ty ra đời và hoạt động trong thị trường bất động sản đầy triển vọng tại miền Trung nói riêng và Việt Nam nói chung.

Thời điểm thành lập, Công ty hoạt động với số vốn Điều lệ là 2 tỷ đồng và hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực Môi giới bất động sản.

Năm 2016:

Trải qua 2 năm hình thành và phát triển, Công ty đã hợp tác với các chủ đầu tư lớn như Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt, CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung, Công ty TNHH MTV 5A Property... để môi giới các dự án lớn như: Dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, Dự án khu đô thị An Cư,... với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm 2016 là 270 sản phẩm thuộc các dự án.

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

Năm 2017:

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

Mở rộng hoạt động kinh doanh từ môi giới, phân phối bất động sản đơn thuần sang phát triển thêm hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017, Công ty đã thực hiện tăng vốn lên 130.000.000.000 đồng để có nguồn vốn tham gia hợp tác đầu tư, góp vốn triển khai tiếp vào các Dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

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 vinh danh năm 2017.

Năm 2018:

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

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

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

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

Ngày 18/10/2018, 13.000.000 cổ phiếu của Công ty CP Địa ốc First Real đã chính thức được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cột mốc đánh dấu sự thành công vượt bậc của Công ty và mở ra một giai đoạn phát triển mới theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và ổn định hơn.

Năm 2019:

Tháng 03/2019: Công ty lần đầu tiên tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên với tư cách là công ty niêm yết.

Tháng 08/2019: Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Primo với vốn Điều lệ là 200 tỷ đồng, trong đó, phần vốn Công ty đăng ký góp là 199,5 tỷ, chiếm 99,5% vốn Điều lệ. Việc góp vốn này được thực hiện nhằm mục tiêu xây dựng Primo trở thành một Chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn.

Năm 2020:

Tháng 02/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 207.999.997.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tháng 05/2020: Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.

Để đáp ứng cho nhu cầu phát triển mới, yêu cầu quy trình và hệ thống quản lý cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ sự cởi mở, linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới. Vì vậy, trong năm 2020 Công ty đã triển khai đưa hệ thống quản lý SPro vào sử dụng để tối ưu hóa việc quản trị công việc, hệ thống hóa các quy trình, kiểm soát KPI nhân sự,...

Trong năm 2020, Công ty cũng đã thay đổi bộ nhận diện thương hiệu. Trên cơ sở vừa kế thừa nền tảng giá trị đã có, Logo mới mang biểu tượng của số 1, của kim tự tháp và của những tòa nhà cao tầng, với ý nghĩa của sự tối giản mà hiện đại và vẫn thể hiện được sự tiên phong, sự vững chãi và định hướng xây dựng nên những tòa cao ốc đẳng cấp. Bằng kiến thức và kinh nghiệm phong phú của mình, First Real tin rằng trong tương lai sẽ tạo dựng nên những giá trị bền vững trên thị trường bất động sản.

SỨ MỆNH, TÂM NHÌN, GIÁ TRỊ CỐT LÕI, TRIẾT LÝ KINH DOANH

Qua 6 năm hoạt động, Công ty đã đạt nhiều thành tựu vượt bậc, từ số vốn ban đầu 2.000.000.000 đồng trong những ngày đầu thành lập, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ thực góp của Công ty đã lên 207.999.997.000 đồng. Công ty cũng đang thực hiện phát hành chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông. Dự kiến sau phát hành, vốn Điều lệ của Công ty là 270.000.000.000 đồng. Công ty đã tham gia hợp tác nhiều dự án bất động sản nổi bật trên địa bàn Đà Nẵng, Quảng Bình, Quảng Nam... Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã xác định đúng tầm nhìn, sứ mệnh và hướng đi của mình để thông qua đó xây dựng triết lý kinh doanh phù hợp với mục tiêu đưa Công ty ngày một vững mạnh và không ngừng phát triển, cụ thể:

TÂM NHÌN

Nằm trong Top 10 doanh nghiệp bất động sản lớn nhất niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh - HOSE

SỨ MỆNH

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

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Thái độ từ tâm - Nâng tầm dịch vụ
Sống đạo đức - Làm đúng luật
Tốc độ quyết định sống còn
Làm những điều bạn muốn người khác làm cho mình

TRIẾT LÝ KINH DOANH

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



NHỮNG GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

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

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



DOT PROPERTY VIETNAM AWARDS 2018

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

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

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



TOP 200 THƯƠNG HIỆU TIÊU BIỂU SAO VÀNG ĐẤT VIỆT

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

**VINH DANH TOP 20
KHÔNG GIAN SỐNG CHUẨN MỰC NHẤT VIỆT NAM**

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



THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM NỔI TIẾNG CHẤT LƯỢNG QUỐC GIA

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



3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Ngoài ra, còn có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng kí như:
 - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
 - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
 - Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
 - Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
 - Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
 - Xây dựng nhà các loại
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
 - Xây dựng công trình công ích
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
 - Phá dỡ
 - Chuẩn bị mặt bằng
 - Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
 - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
 - Hoàn thiện công trình xây dựng

Địa bàn kinh doanh:

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



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

Mô hình quản trị:



Cơ cấu bộ máy quản lý

First Real lựa chọn áp dụng mô hình quản trị phù hợp với các quy định tại Luật Doanh nghiệp 2014, Nghị định 71/2017/NĐ-CP của Chính phủ về Quản trị Công ty đại chúng, bao gồm cả việc áp dụng các chuẩn mực quốc tế. Mô hình quản trị của Công ty bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

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

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

- Ban Kiểm toán nội bộ: Là bộ phận trực thuộc Hội đồng quản trị, có vai trò tham mưu, giúp việc giám sát tính trung thực của các báo cáo tài chính, tính tuân thủ các quy định pháp luật của công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty.

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

- Khối Kinh doanh: Khối kinh doanh là Bộ phận quan trọng nhất của Công ty. Khối kinh doanh bao gồm các Phòng ban:

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

+ Phòng quản lý đại lý: Là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự của các Phòng quản lý đại lý đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm bất động sản.

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

- Khối Tài chính - Kế toán: Gồm Phòng Tài chính và Phòng Kế toán, có các chức năng và nhiệm vụ: tham mưu giúp Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện chức năng quản lý kế toán tài chính, hạch toán kế toán, kiểm soát hoạt động tài chính - kế toán; Quản lý, sử dụng và kiểm soát các nguồn vốn của Công ty đúng mục đích và phù hợp quy định pháp luật; quan hệ và làm việc với ngân hàng và các tổ chức tài chính... trong hoạt động vay vốn, huy động vốn; Ghi chép, hạch toán và quản lý, lưu trữ đầy đủ các chứng từ nghiệp vụ trong quá trình kinh doanh phù hợp với quy định của Nhà nước và Quy chế của Công ty; lập báo cáo quyết toán hàng năm, định kỳ; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, thu chi tài chính, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn.



I THÔNG TIN CHUNG

- **Khối Vận hành:** Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh và các Công ty con có thể thực hiện, triển khai các công việc hiệu quả.

+ **Phòng Hành chính – Nhân sự:** Chịu trách nhiệm tuyển dụng, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Công ty. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự, đưa ra các chính sách đãi ngộ nhân viên nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên có sự gắn kết lâu dài với Công ty, tạo dựng văn hóa trong Công ty.

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

+ **Phòng Marketing:** Xác lập chiến lược marketing, nghiên cứu các biện pháp hỗ trợ marketing: Xây dựng chương trình truyền truyền quảng cáo sản phẩm, xúc tiến bán hàng; Thiết lập và duy trì mối quan hệ với giới truyền thông, các đơn vị báo chí; Xử lý khủng hoảng truyền thông liên quan đến hoạt động của Công ty; Xây dựng kế hoạch nhận diện thương hiệu cho Công ty, các kế hoạch cộng đồng.

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

Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Protech

- Địa chỉ: Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0401810040 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/01/2017, thay đổi lần 4 ngày 15/07/2020

- Vốn Điều lệ: 2.000.000.000 đồng

- Vốn góp của Công ty CP Địa ốc First Real: 1.800.000.000 đồng, tương ứng 90% Vốn Điều lệ

- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

- Điện thoại: 0236 3616 676

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo

- Địa chỉ: Số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Đà Nẵng

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0401995440 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2019

- Vốn Điều lệ: 200.000.000.000 đồng

- Vốn góp của Công ty CP Địa ốc First Real: 199.000.000.000 đồng, chiếm 99,5% Vốn Điều lệ

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

- Điện thoại: 02363 616 767



4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Là một công ty hoạt động chuyên về lĩnh vực phát triển Bất động sản tại thị trường Đà Nẵng, miền trung nói riêng và Việt Nam nói chung, với sứ mệnh hiện thực hóa giấc mơ an cư của người Việt bằng việc cung cấp các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, 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 doanh nghiệp bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Đưa First Real trở thành Chủ đầu tư Dự án bất động sản uy tín

+ Mở rộng thêm nhiều kênh phân phối truyền thống, đẩy mạnh phát triển hệ thống phân phối trên toàn quốc cùng đội ngũ nhân viên môi giới 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 mới, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

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

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

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

+ Phát triển First Real trở thành một Chủ đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý.

+ Phát triển Protech trở thành một nhà môi giới, phân phối, tư vấn, đầu tư và kinh doanh bất động sản uy tín, chuyên nghiệp không chỉ riêng ở khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam mà còn phát triển ra rộng khắp toàn quốc.

+ Phát triển Primo trở thành một Chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn.



5. CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế vĩ mô:

Kể từ cuối năm 2019 tới nay, trong bối cảnh đại dịch Covid-19 đã gây ra một cú sốc đến tình hình kinh tế nói chung cũng như tình hình thị trường bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, Việt Nam cũng đã có những phản ứng rất kịp thời và quyết liệt để sớm ngăn chặn dịch, ổn định kinh tế vĩ mô.

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

Rủi ro pháp luật:

Rủi ro văn bản pháp lý liên quan lĩnh vực Bất động sản vẫn đang có nhiều mâu thuẫn, khó áp dụng. 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. Tiêu biểu là Luật chứng khoán 2019 và Luật Doanh nghiệp 2020 sẽ bắt đầu có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó đòi hỏi công ty phải có bước chuẩn bị nhằm điều chỉnh hoạt động của công ty sao cho không vi phạm các quy định được điều chỉnh.

Rủi ro lãi suất:

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. Do phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại nên các doanh nghiệp trong ngành bất động sản phải đối mặt với thách thức lớn từ việc trả nợ vay và lãi vay.

Tính đến thời điểm 30/09/2020, tổng giá trị các khoản vay ngân hàng của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real (theo báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020) là 35.177.081.325 đồng, tương đương với 19,45% nợ phải trả và 6,54% tổng nguồn vốn. Các khoản vay trên chiếm tỉ trọng rất nhỏ trong cơ cấu tổng nợ phải trả của Công ty. Do vậy, sự biến động của lãi suất gần như không có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù hoạt động kinh doanh:

Rủi ro cạnh tranh:

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

tranh, Công ty đã tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối bất động sản. Theo đó, Sở hữu Công ty CP Bất động sản Protech – một đơn vị môi giới có tiếng tại thị trường Đà Nẵng - Quảng Nam. First Real định hướng đưa Protech trở thành sàn liên kết của các đơn vị môi giới lớn hay các đơn vị phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, chịu trách nhiệm tìm kiếm những nhà đầu tư tiềm năng cho các dự án mà Công ty sẽ triển khai.

Rủi ro từ phía Chủ đầu tư dự án:

Là đơn vị có hoạt động kinh doanh đặc thù đóng vai trò cầu nối giữa Chủ đầu tư dự án và khách hàng, hoạt động kinh doanh của First Real phụ thuộc khá nhiều vào nguồn cung bất động sản từ phía các chủ đầu tư. Với các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi và thu hút được các khách hàng, chủ đầu tư có thể tự phân phối các sản phẩm mà không cần thông qua đơn vị trung gian như First Real.

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

Rủi ro về môi trường:

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

Rủi ro khác:

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



II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Kết thúc năm tài chính 2020, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 176,2 tỷ đồng và 48,1 tỷ đồng, giảm lần lượt 46,3% và 48,2% so với kết quả đạt được năm 2019.

Kết thúc năm 2020, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 58,7% và 48,1% kế hoạch do ĐHCĐ thông qua trong bối cảnh thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường khu vực Miền Trung nói riêng có nhiều thách thức. Việc các cơ quan chức năng đẩy mạnh việc triển khai rà soát các dự án phát triển đô thị và bất động sản đã khiến cho việc triển khai, phân phối các dự án của Công ty chậm trễ hơn so với dự kiến. Công ty đã tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư, chủ động nộp ngân sách các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các dự án đang triển khai để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định. Kết quả trong năm 2020, Công ty đã bàn giao thành công 71 sản phẩm đất nền, giảm 33% so với năm 2019.



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng giám đốc
3	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Kế toán trưởng

Những thay đổi trong ban điều hành :

STT	Thành viên BDH trước khi thay đổi	Thành viên BDH sau khi thay đổi	Chức danh	Thời gian thay đổi
1	Nguyễn Hào Hiệp	Hà Thân Thúc Luân	Tổng giám đốc	22/5/2020

Số lượng cán bộ nhân viên tại ngày 30/9/2020:

STT	Chỉ tiêu (Theo trình độ lao động)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Trình độ sau Đại học	1	2.8%
2	Trình độ Đại học, Cao đẳng	33	91.6%
3	Trình độ trung cấp	1	2.8%
4	Trình độ lao động phổ thông	1	2.8%
Tổng cộng		36	100%

Thu nhập bình quân người lao động:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	6.291.360	8.040.000	9.424.632

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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 CBCNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động
- Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ, Tết theo đúng quy định của nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: CBCNV 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. Tại văn phòng của Công ty cũng như các đơn vị thành viên, văn phòng đại diện, Công ty luôn có đầy đủ trang thiết bị cần thiết để nhân viên làm việc với tiêu chuẩn 5 sao.

Chính sách tuyển dụng:

Tùy theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm. Công ty đang hướng đến hoạt động hướng nghiệp tại các Trường đại học trên địa

bàn Đà Nẵng cũng như các tỉnh lân cận nhằm mục tiêu tiếp cận được với các bạn sinh viên có năng lực làm việc để có thể tuyển dụng vào Công ty trong thời gian tới.

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.

Trong năm 2020, với việc bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 và thiên tai, Công ty chú trọng việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty. Theo đó, Công ty liên tục tổ chức các khóa đào tạo ngoại ngữ, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho các nhân sự có nhu cầu học tập. Việc đào tạo được triển khai thực hiện ngay tại văn phòng công ty. Thời gian học tập, bồi dưỡng được sắp xếp hợp lý, đảm bảo yêu cầu công việc.

Chính sách lương thưởng và phúc lợi:

Công ty áp dụng phương án trả lương theo chức danh công việc, theo năng suất, mức khoán tùy theo vị trí công việc được giao, đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, vị trí công việc nhằm thu hút được nhân lực có trình độ cao.

Tiếp tục duy trì thực hiện chế độ phụ cấp cho các chức danh và vị trí có yêu cầu đặc biệt để đảm bảo khuyến khích lao động gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.



II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2020, Công ty CP Địa ốc First Real đã phối hợp với các Chủ đầu tư, Công ty môi giới, Đại lý triển khai thực hiện và chuyển nhượng tới các Khách hàng các sản phẩm của công ty:

DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ CÁC DỰ ÁN PHƯỜNG ĐIỆN NGỌC – ĐIỆN DƯƠNG

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

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

Tính tới thời điểm 30/9/2020, Công ty First Real đã hoàn thiện và bàn giao 177 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Dự án.



DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP LA RIVIÈRE

Trên quỹ đất 3,8 ha tại bán đảo Bảo Ninh (Đồng Hới, Quảng Bình), 59 biệt thự La Rivière (từ 120m² - 400m²/sản phẩm) sở hữu vị trí đắc địa “Kê Giang – Cận Hải” bên dòng sông Nhật Lệ giao thoa cửa Biển.

Nhờ lợi thế vị trí, dự án có phong thủy tốt, giúp khơi thông nguồn vượng khí, mang đến tài lộc và may mắn cho toàn thể cư dân tương lai của dự án. Từ La Rivière, chỉ vài bước chân cư dân đã có thể dễ dàng di chuyển đến trung tâm thành phố với các tiện ích đầy đủ và hiện đại.

Dự án sở hữu liên kết tiện ích đa dạng, dịch vụ đầy đủ, hoàn hảo như: nhà hàng, spa-gym, hồ bơi, cầu cảng – bến du thuyền, sân tennis, sân Golf, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao nước, bãi biển... mang đến cho cư dân một cuộc sống trọn vẹn, một phong cách sống đẳng cấp, hài hòa cả về giá trị vật chất lẫn tinh thần.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài. Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đang phối hợp với các công ty môi giới và các đại lý môi giới để tìm kiếm và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Khách hàng. Mở ra một không gian gắn kết lý tưởng dành cho mọi gia đình.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ BIỂN LA MER

Sở hữu vị trí độc tôn trên một đảo cát trắng tuyệt đẹp có diện tích 1,7ha (bán đảo Bảo Ninh, Đồng Hới, Quảng Bình), một bên là đại dương bao la, một bên là dòng sông Nhật Lệ hiền hòa, 38 biệt thự La Mer (từ 280 m² - 450 m²/sản phẩm) khoác lên mình một vẻ đẹp hoàn mỹ, là thiên đường sống và nghỉ dưỡng lý tưởng, nơi con người và thiên nhiên giao hòa, đem lại sự thư thái trong tâm hồn.

Dự án được chủ đầu tư quy hoạch xây dựng trở thành Khu biệt thự cao cấp, đồng bộ, hiện đại bậc nhất thành phố Đồng Hới và là nơi hội tụ các tinh hoa của cuộc sống cho những chủ nhân trong tương lai.

Khu biệt thự biển La Mer sở hữu hàng loạt các tiện ích 5 sao đẳng cấp từ Sun Spa Resort, chẳng hạn như: casino, spa, sân tennis, sân Golf. cùng liên kết tiện ích ngoại khu hoàn hảo. Trong bán kính 4km, dễ dàng kết nối với hệ thống giáo dục, y tế, trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí... Có thể kể đến như: 5 phút đến chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện; 10 phút đến nhà ga, bến xe; 15 phút đến sân bay...

Bên cạnh đó, dự án đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng đầy đủ 100% (bao gồm hệ thống đường trải nhựa, vỉa hè, cây xanh, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống thoát nước...).

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



DỰ ÁN CONCORDIA TOWER - PHÚ YÊN

Concordia Tower - Phú Yên sở hữu vị thế “vàng” đất giá bậc nhất thành phố Tuy Hòa, ngay 4 mặt tiền đường: Hùng Vương, Nguyễn Hữu Thọ, Phạm Ngọc Thạch và đường quy hoạch 8m. Đây được xem là những tuyến đường trọng yếu kết nối đến nhiều tuyến đường khác của Phú Yên.

Với quy mô 5.753,77m² (dự kiến cao 90m - 30 tầng), dự án được quy hoạch trở thành khu phức hợp, bao gồm: một khu trung tâm thương mại, căn hộ Condotel và khách sạn cao cấp.

Chỉ trong vòng 10 phút cư dân dễ dàng di chuyển đến tất cả các tiện ích xung quanh dự án như: trung tâm hành chính, trường học, chợ, bệnh viện, địa điểm vui chơi giải trí, biển Tuy Hòa, Ga Tuy Hòa, cảng hàng không Tuy Hòa, cùng nhiều địa danh du lịch hấp dẫn: Vịnh Vũng Rô, Bãi Môn - Mũi Điện, Đầm Ô Loan...

Concordia Tower - Phú Yên mang đến những chuẩn mực sống mới, không chỉ là nơi an cư, nghỉ dưỡng mà mở ra cơ hội đầu tư có một không hai cho quý khách hàng đón đầu thị trường bất động sản ở eo biển miền Trung.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND	Tăng/(giảm) %
Doanh thu thuần	176.157.420.288	327.862.913.170	(46,27)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.440.399.328	115.853.150.357	(47,83)
Lợi nhuận/(lỗ) khác	(2.236.543.004)	2.067.087.961	(208,20)
Lợi nhuận trước thuế	58.203.856.324	117.920.238.318	(50,64)
Lợi nhuận sau thuế	48.140.724.445	92.864.697.882	(48,16)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	30%	-	30%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán Hệ số thanh toán ngắn hạn Hệ số thanh toán nhanh	2,27 1,55	2,40 1,00
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn Hệ số Nợ/Tổng tài sản Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,33 0,50	0,29 0,41
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,39 0,32	0,75 0,73
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,27 0,13 0,13	0,28 0,29 0,29

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

a. Cổ phần:

Vốn điều lệ: 207.999.970.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 20.799.997 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 20.799.997 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 20.799.997 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông:

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	410	20.719.353	99,61
	- Tổ Chức	0	0	0
	- Cá nhân	410	20.719.353	99,61
2	Cổ đông nước ngoài	5	80.644	0,39
	- Tổ chức	1	77.920	0,37
	- Cá nhân	4	2.724	0,02

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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 Hòa Hiệp	201813458	CH2707 Chung cư RedStar, Phường Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng	7.504.436	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng.	1.888.000	9,08%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Tháng 02/2020: Tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 207.999.997.000 đồng do phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e. Các chứng khoán khác:

- Tháng 02/2020: Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.





III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Thị trường Bất động sản Việt Nam ngày càng mang tính sàng lọc cao hơn. Năm 2020 trên bình diện chung, các doanh nghiệp bất động sản đều phải đối diện với nhiều thử thách mới, khắt khe hơn về năng lực, tầm nhìn và văn hóa kinh doanh nếu muốn có được cơ hội phát triển thực sự.

Trong bối cảnh này, nội lực, kinh nghiệm và sức mạnh từ những tài sản vô hình của First Real đã có cơ hội phát huy lợi thế cạnh tranh rõ nét. Sau 6 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. Bên cạnh đó, với sự đột phá về chiến lược, sự tương tận về thị trường và uy tín lớn mạnh có được trước các Nhà đầu tư, đối tác... Những lợi thế này mang đến cho First Real kết quả kinh doanh vượt trội so với mặt bằng chung các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và vượt qua nhiều chỉ tiêu do Hội đồng quản trị đề ra.

Trong năm 2020, First Real ghi nhận mức giảm 46,3% trong doanh thu thuần, đạt 176,2 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 48,14 tỷ đồng và đạt 48,14% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Với đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp cùng với các dự án chất lượng, First Real hoàn toàn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của khách hàng: Từ các dự án đất nền đến các chung cư, cao ốc văn phòng nhà ở.



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2020 VND	2019 VND	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	414.883.519.701	315.761.669.042	31,39
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.182.435.108	2.338.944.582	420,85
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30.879.754.535	9.870.634.046	212,84
Trả trước cho người bán ngắn hạn	108.258.877.200	26.117.372.244	314,51
Phải thu ngắn hạn khác	140.866.914.682	87.721.923.504	60,58
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.616.234.048)	(5.032.399.999)	190,44
Hàng tồn kho	132.167.526.277	184.376.474.562	(28,32)
Tài sản ngắn hạn khác	5.144.245.947	10.368.720.103	(50,39)
Tài sản dài hạn	134.724.338.312	134.455.461.028	0,20
Các khoản phải thu dài hạn	100.000.000	915.474.000	(89,08)
Tài sản cố định	29.060.204.955	30.654.263.171	(5,20)
Bất động sản đầu tư	55.312.427.035	51.834.904.728	6,71
Tài sản dở dang dài hạn	49.295.813.578	49.123.245.000	0,35
Tài sản dài hạn khác	955.892.744	1.927.574.129	(50,41)
TỔNG TÀI SẢN	549.607.858.013	450.217.130.070	22,08

Tổng tài sản của Công ty tăng tương đối mạnh khi giá trị tổng tài sản tại thời điểm cuối năm tài chính 2020 đạt 549,6 tỷ đồng, tăng 22% so với cùng thời điểm năm 2019. Sự biến động chủ yếu đến từ việc tăng giá trị của tài sản ngắn hạn, cụ thể là các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác. Tổng giá trị của ba khoản mục tài sản ngắn hạn này ghi nhận tại thời điểm cuối năm là 280 tỷ, tăng 156,3 tỷ đồng so với thời điểm cuối năm trước. Nguyên nhân là do Công ty thực hiện các khoản chi trả trước tới đối tác nhằm đẩy mạnh hoạt động marketing và bán hàng đối với các Dự án Khu biệt thự cao cấp La Rivière, Dự án Concordia Tower Phú Yên, Dự án Khu tái định cư Điện Ngọc – Điện Dương mà Công ty đang triển khai.

III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

b. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2020 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	182.587.649.912	131.066.422.169	39,31
Phải trả người bán ngắn hạn	1.115.993.188	828.854.500	34,64
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.448.707.273	2.700.000.000	138,84
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	34.719.651.639	23.303.859.981	48,99
Phải trả người lao động	560.769.409	755.837.544	(25,81)
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.221.519.313	116.520.751	1.806,54
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18.181.818	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	102.554.195.965	102.554.949.393	(0,00)
Vay ngắn hạn	34.948.631.307	806.400.000	4.233,91
Nợ dài hạn	474.792.418	746.016.663	(36,36)
Phải trả dài hạn khác	246.342.400	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	228.450.018	746.016.663	(69,38)
Vốn chủ sở hữu	366.545.415.683	318.404.691.238	15,12
TỔNG NGUỒN VỐN	549.607.858.013	450.217.130.070	22,08

Tổng nợ ngắn hạn của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2020 là 182,6 tỷ VND, tăng 31,3% so với cùng kỳ năm 2019. Sự biến động chủ yếu đến từ việc bổ sung các khoản vay ngắn hạn để tăng vốn lưu động, phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhìn chung cơ cấu Nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định và an toàn, thể hiện cam kết của Công ty khi luôn đảm bảo quyền lợi của khách hàng, cổ đông và các đối tác khác.

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Để quản lý tốt công ty trong giai đoạn phát triển với tốc độ tăng trưởng rất cao, First Real chú trọng nâng cấp hệ thống quản lý doanh nghiệp và đã đạt được những chuyển biến đáng kể. Công ty đặc biệt ưu tiên cho sự đổi mới và nâng cao năng lực cũng như ứng dụng công nghệ thông tin.

First Real vốn có nền tảng về quy trình và hệ thống quản lý. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mới, yêu cầu quy trình và hệ thống này cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ với sự cởi mở linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới.

Do đó, song hành với hoạt động kinh doanh của công ty, hoạt động nâng cấp, đổi mới cơ cấu bên trong cũng được diễn ra xuyên suốt thông qua việc cập nhật các chính sách quản lý, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với nhu cầu thực tiễn và quy định pháp luật.

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



III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2020	Kế hoạch Năm 2021	% KH/TH
Doanh thu thuần	176,16	350	198%
Lợi nhuận sau thuế	48,14	70	145.4%
Vốn điều lệ	208,00	450	216%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2020 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2020)

Các biện pháp thực hiện:

Về hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản:

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới 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 bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dồi dào.

Về quản lý tài chính:

- Đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của First Real luôn nằm trong tầm kiểm soát. Nhằm tạo nên một nền tảng tài chính ổn định và hạn chế các tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, First Real đưa ra các biện pháp sau:
- Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó



đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty

- Xây dựng quy trình quản trị rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.
- Thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2021.
- Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính.
- Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.

Về hoạt động Marketing:

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

Về quản lý nhân sự:

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

III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

a. 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.

b. 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.

c. 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.

Ý thức trách nhiệm với môi trường và xã hội được thể hiện cụ thể trong mọi hoạt động phát triển của Công ty. Một số chính sách tiêu biểu:

- Khi phát triển một dự án, First Real luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng. Đây là điều kiện đầu tiên để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị.

- Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.

- Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, First Real càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn sâu sát với những chỉ tiêu cụ thể về hiệu quả tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải... Định hướng xuyên suốt là lựa chọn các giải pháp, công nghệ, sản phẩm giúp tối ưu hiệu quả bảo vệ môi trường từ quá trình thi công dự án đến quá trình vận hành, sử dụng của Khách hàng sau này.



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

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY, TRONG ĐÓ CÓ ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

- First Real đã thực hiện đúng định hướng mà Hội đồng quản trị đã đề ra và đảm bảo triển khai quyết liệt trên từng nhóm nhiệm vụ cụ thể. Trong quá trình thực thi kế hoạch, Công ty cũng đã có những quyết định linh hoạt cần thiết để thích ứng tốt nhất với diễn biến thực tế, đảm bảo tối ưu về hiệu quả, lợi nhuận và sự hài hòa với các bên có liên quan. Trên mọi phương diện, First Real đều hoàn thành hoặc hoàn thành vượt mức chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông đặt ra cho năm 2020. Thành tựu đạt được không chỉ giúp First Real đẩy mạnh đà tăng trưởng mà còn xác nhận tính đúng đắn của các chiến lược trong Kỳ nguyên mới mà Công ty đã xác định cho giai đoạn 2020 – 2025.

- Tiếp diễn đà thành công từ các năm trước, trong năm 2020 Công ty tiếp tục đạt được nhiều thành tích trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt các mục tiêu Hội đồng quản trị đã đề ra. Tổng lợi nhuận sau thuế là 48.14 tỷ VNĐ giảm 48,2% so với năm tài chính 2019, trong đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm do việc bán hàng gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh thị trường thực tế.

- 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 2020, 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.

- Để đạt được những thành công trong các dự án môi giới Bất động sản 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 Bất động sản của mình đến với nhà đầu tư hay các khách hàng tiềm năng. Bên cạnh đó, để đẩy mạnh hoạt động phân phối, môi giới bất động sản qua kênh phân phối trực tuyến, Công ty đã bước đầu đầu tư, phát triển hạ tầng công nghệ để thiết lập, nâng cấp sàn giao dịch trực tuyến giúp công ty tiếp cận được với các khách hàng hay các nhà đầu tư lớn trên khắp cả nước cũng như phân phối được nhiều dự án bất động sản trên toàn quốc.

Về quy mô:

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

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

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

giảm thiểu rủi ro từ việc mất cân bằng cung cầu.

- Về thương hiệu:

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



2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2020, với tình hình biến động không ngừng của thị trường Bất động sản, Ban Tổng giám đốc Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban Tổng giám đốc, giúp các hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn.

Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên trong Ban điều hành thì chất lượng hoạt động của Hội đồng quản trị 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.

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

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trong năm 2020, với tình hình biến động không ngừng của thị trường Bất động sản, Ban Tổng giám đốc Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban Tổng giám đốc, giúp các hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn.

Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên trong Ban điều hành thì chất lượng hoạt động của Hội đồng quản trị ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc dân chủ, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Trong năm 2021, First Real sẽ tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.

Đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

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

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

- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.

- Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.

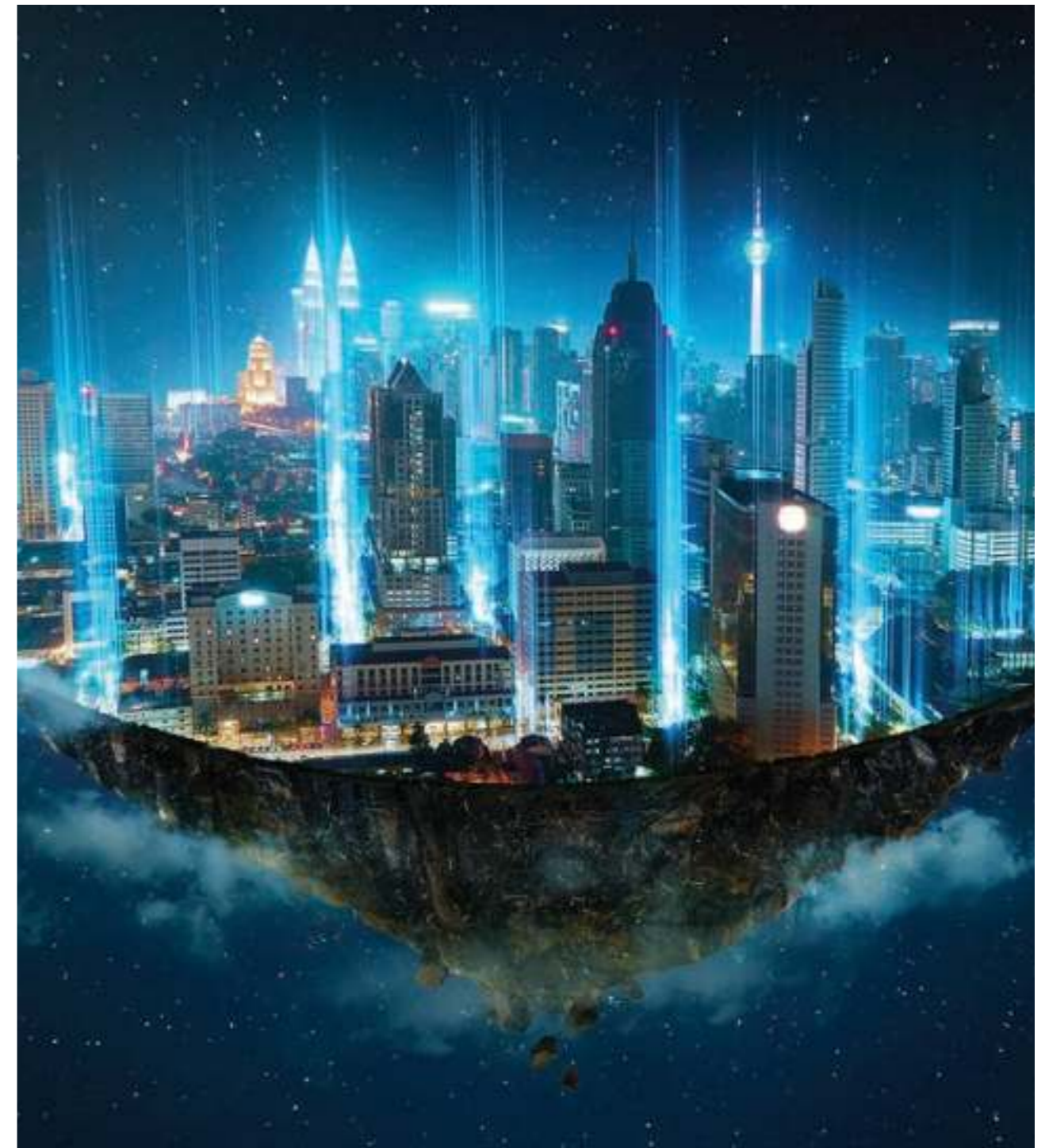
- Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự

án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

- Đầu tư cho việc phát triển công nghệ thông tin, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới thu hút các nhà khách hàng tiềm năng.

- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.



1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT
5	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT



ÔNG NGUYỄN ANH TUẤN - CHỦ TỊCH HĐQT

Họ tên: NGUYỄN ANH TUẤN
 Giới tính: Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 01/01/1988
 Nơi sinh: Tiên Thọ, Tiên Phước, Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAGL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.
 CMND: 201816868
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ 2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sâm Việt Nam
 - Từ 2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Đà Nẵng
 - Từ 03/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tàu cao tốc An Di

- Từ 05/2018 đến 04/2020: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

- Từ 05/2020 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.888.000 cổ phiếu, tỷ lệ 9.08 %

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 1.888.000 cổ phiếu, tỷ lệ 9.08 %

- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

ÔNG HÀ THÂN THỨC LUÂN - THÀNH VIÊN HĐQT

Họ tên: HÀ THÂN THỨC LUÂN

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 30/10/1972

Nơi sinh: Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: 47B Nguyễn Phi Khanh, P. Tân Định, Quận 1, TP HCM

CCCD: 079072011403

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ 01/09/2004 - 31/03/2007: Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH Sơn Hà

- Từ 01/04/2007 - 30/06/2009: Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Cầu Vòng

- Từ 15/09/2009 - 30/09/2013: Giám đốc điều hành Công ty TNHH TMDV Giải trí Phương Đông

- Từ 01/01/2014 - 30/05/2015: GĐ kinh doanh Công ty TNHH TMDV Sản Xuất Hà Gia Phát

- Từ 01/06/2015 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng

- Từ 05/2018 đến 04/2020: Thành viên HĐQT độc lập - Công ty cổ phần Địa Ốc First Real

- Từ 05/2020 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa Ốc First Real

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%

- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



**ÔNG NGUYỄN THẾ TRUNG - THÀNH VIÊN HĐQT**

Họ tên: NGUYỄN THẾ TRUNG
 Giới tính: Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 01/11/1989
 Nơi sinh: Nghệ An
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Xóm 5, Thị Trấn, Đô Lương, Nghệ An
 CMND: 186845954
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:

- Từ tháng 09/2014 đến 06/2015: Trưởng phòng kinh doanh Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
- Từ tháng 07/2015 đến 10/2017: GD kinh doanh Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
- Từ tháng 01/2017 đến 12/2019: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Protech
- Từ 12/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Protech

- Từ tháng 05/2017 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 704.000 cổ phiếu, tỷ lệ 3,38 %
 Trong đó:
 Sở hữu cá nhân: 704.000 cổ phiếu, tỷ lệ 3,38 %
 Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

BÀ PHAN THỊ CẨM THANH - THÀNH VIÊN HĐQT

Họ tên: PHAN THỊ CẨM THANH
 Giới tính: Nữ
 Ngày, tháng, năm sinh: 01/01/1986
 Nơi sinh: Ái Nghĩa, Đại Lộc, Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Tổ 77, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
 CMND: 201823479

Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 01/2010 đến tháng 12/2010: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản xuất Thiết bị điện Trung Á
 - Từ tháng 01/2011 đến tháng 06/2012: Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Dân Trí
 - Từ tháng 07/2012 đến tháng 08/2014:



Quản lý Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vietkey
 - Từ 05/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 41.425 cổ phiếu, tỷ lệ 0,19%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 41.425 cổ phiếu, tỷ lệ 0,19%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%
 - Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

**ÔNG THÂN HÀ NHẤT THỐNG
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Họ tên: THÂN HÀ NHẤT THỐNG
 Giới tính: Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 05/02/1965
 Nơi sinh: Tp. Hồ Chí Minh
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: 75 Thạch Thị Thanh, phường Tân Định,
 CMND: 021580554

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện tự động, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác:
 - Từ 1990 - 1993: Trưởng phòng Phòng Kinh doanh Xuất - Nhập - Khẩu thuộc Công ty GOVIMEX (TP.HCM)
 - Từ 1993 - 1996: Giám đốc sáng lập và điều

hành Công ty TNHH Thương Mại Sơn Hà, chuyên kinh doanh mua bán và cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng và công nghiệp

- Từ 1996 - 2000: Tu nghiệp tại Canada, chuyên nghiệp Quy hoạch Đô thị
 - Từ 2000-2015: Thành viên Ban Lãnh đạo tại một số công ty thành viên thuộc Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5), chuyên xây dựng cầu, đường và đầu tư bất động sản như: Công ty 507, Công ty 585 và Công ty 508
 - Từ 11/2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng
 - Từ 11/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á
 - Từ 05/2020 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty cổ phần Địa ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu, tỷ lệ 0%
 - Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 được tổ chức ngày 22/05/2020 của Công ty CP Địa ốc First Real, các cổ đông đã thông qua nội dung trong đó có thay đổi mô hình hoạt động của Công ty từ mô hình có Ban kiểm soát (theo điểm a khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp) sang mô hình không có Ban kiểm soát mà chỉ có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị (theo điểm b khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp). Theo đó, Ban kiểm toán nội bộ được thành lập kể từ ngày 22/5/2020.

Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ:



Họ tên: NGUYỄN XUÂN TRUNG

Chức danh: Trưởng ban kiểm toán nội bộ

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 10/01/1992

Nơi sinh: Hải Phòng

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: 34B Trần Nguyên Hãn, quận Lê Chân, Hải Phòng

CCCD: 031092005182

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- Từ tháng 09/2014 – 09/2019: Phó phòng Kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam

- Từ 05/2020 đến nay: Trưởng Ban kiểm toán nội bộ CTCP Địa Ốc First Real

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ 356.720 cổ phiếu, tỷ lệ: 1.7%

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 356.720 cổ phiếu, tỷ lệ: 1.7%

- Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm tài chính 2020, 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 Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	10	100%	
02	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	10	100%	
03	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	10	100%	
04	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	10	100%	
05	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT	05	50%	Được bầu làm thành viên HĐQT từ ngày 22/5/2020
06	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT	05	50%	Hết nhiệm kỳ làm thành viên HĐQT từ ngày 22/5/2020



Các nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2020:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	01/2020/NQ-HĐQT	5/2/2020	Phê duyệt tăng vốn điều lệ của Công ty phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
02	02/2020/NQ-HĐQT-FIR	10/2/2020	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của công ty
03	06/2020/NQ-HĐQT	6/3/2020	Chấp thuận việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản tại địa chỉ Tổ 34, phường Bình Hiên, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
04	08/2020/NQ-HĐQT-FIR	15/4/2020	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán và ký kết Hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2020
05	09/2020/NQ-HĐQT-FIR	12/5/2020	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020
06	04/2020/NQ-HĐQT	22/5/2020	Quyết định của Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị
07	05/2020/NQ-HĐQT	22/5/2020	Quyết định của Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc
08	07/2020/NQ-HĐQT	22/5/2020	Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty
09	10/2020/NQ-HĐQT	27/5/2020	Thông qua việc ban hành Điều lệ và Quy chế Quản trị nội bộ công ty
10	15/2020/NQ-HĐQT	6/8/2020	Thông qua việc triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

11	16/2020/NQ-HĐQT	12/8/2020	Thực hiện đấu giá để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của 6 thửa đất thuộc quyền sở hữu của công ty tại tp Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
12	20/2020/NQ-HĐQT	18/9/2020	Thông qua việc dừng triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

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

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2019 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2019, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2020 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2019 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2020; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 theo đúng quy định vào ngày 22/05/2020;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2020, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2019 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2020 thông qua;

- Hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;

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

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

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

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

Tháng 05/2020, Công ty triển khai áp dụng mô hình Quản trị công ty mới. Theo đó, Công ty đã quyết định chuyển đổi mô hình tổ chức theo mục b, khoản 1, Điều 134, Luật Doanh nghiệp 2014. Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị được

thành lập giúp nâng cao khả năng quản lý, kiểm soát rủi ro, Kiểm soát nội bộ của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2020, Công ty đã đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên Hội đồng quản trị. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của Hội đồng quản trị, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn Hệ thống Công ty và các Công ty con.

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

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

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

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Trong số các thành viên Hội đồng quản trị, đã có 02 thành viên hoàn thành khóa đào tạo về Quản trị công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị còn lại tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về Quản trị công ty theo các thông lệ tốt nhất và theo quy định của pháp luật hiện hành.

f. Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ:

Kể từ khi được thành lập đến nay, Ban kiểm toán nội bộ đã thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cần trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty các công việc sau:

- Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết Hội đồng quản trị và các quy định quản lý nội bộ của Công ty.
- Kiểm tra, kiểm soát, ngăn ngừa, giám sát, phát hiện sai sót, hạn chế trong các hoạt động của Công ty.
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu.
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kiểm toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm: giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện.
- Thường xuyên trao đổi, phối hợp với Ban Tổng giám đốc và các phòng ban liên quan trong việc theo dõi, tổ chức kiểm soát hoạt động của Công ty và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý.
- Với mục tiêu xây dựng một bộ máy kiểm toán nội bộ độc lập, đủ mạnh để giám sát các hoạt động và tài chính của công ty mẹ và các công ty con, Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2020 thường xuyên tham gia cùng Hội đồng quản trị, Ban điều hành hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh...) về quản trị nội bộ Công ty.

2. BAN KIỂM SOÁT

a. Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

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

BÀ PHẠM THỊ PHƯỢNG - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Họ tên: PHẠM THỊ PHƯỢNG
 Giới tính: Nữ
 Ngày, tháng, năm sinh: 10/01/1993
 Nơi sinh: Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Tân Thành, Điện Phong, Điện Bàn, Quảng Nam
 CMND: 205608022
 Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Tài chính-Ngân hàng
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 11/2015 - 05/2018: Nhân viên Marketing CTCP Địa Ốc First Real
 - Từ tháng 5/2018 - 5/2020: Trưởng BKS CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 3.200 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.02%
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 3.200 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.02%
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



ÔNG LÊ HUY ĐÔNG - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Họ tên: LÊ HUY ĐÔNG
 Giới tính: Nam
 Ngày, tháng, năm sinh: 01/06/1987
 Nơi sinh: Đà Nẵng
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Mỹ Khê 2, Phước Mỹ, Sơn Trà, ĐN
 CMND: 201530872
 Trình độ chuyên môn: Đại học
 Quá trình công tác:
 - Từ năm 2009 - 2014: Nhân viên Phòng BCTC 4 - Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán ACA
 - Từ năm 2014 - 2016: Phó phòng nghiệp vụ phòng BCTC 4 - Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán ACA
 - Từ tháng 8/2016 - 8/2017: Trợ lý tài chính - Công ty Cổ phần Dinco
 - Từ tháng 9/2017 đến nay: TP tư vấn - ĐT Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA
 - Từ tháng 4/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Sách và Thiết bị trường học ĐN
 - Từ tháng 05/2018 - 05/2020: Thành viên BKS CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 (Không) cổ phiếu
 Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 0 (Không) cổ phiếu
 - Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
 - Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không



**BÀ TRƯƠNG THỊ DUNG NHI - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

Họ tên: TRƯƠNG THỊ DUNG NHI
 Giới tính: Nữ
 Ngày, tháng, năm sinh: 20/01/1995
 Nơi sinh: TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ thường trú: Phường An Phú, TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam
 CMND: 205909181
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Quá trình công tác:
 - Từ tháng 11/2017 đến nay: NV nhân sự CTCP Địa ốc First Real
 - Từ tháng 0/2018 – 0/2020: Thành viên BKS CTCP Địa Ốc First Real
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 768 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.001%

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 768 cổ phiếu, tỷ lệ: 0.001%
- Được ủy quyền đại diện: 0 (Không) cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

b. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

Trong năm tài chính 2020, Ban Kiểm soát 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	Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban kiểm soát	1	100%	
02	Ông Lê Huy Đông	Kiểm soát viên	1	100%	
03	Bà Trương Thị Dung Nhi	Kiểm soát viên	1	100%	

Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã thực hiện tốt việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đóng góp nhiều ý kiến tích cực vào các quyết định bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp.

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty: Trong năm 2020, Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc theo sát việc ban hành và triển khai các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Bên cạnh đó, Ban kiểm soát cũng tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ tại Công ty cùng các phòng ban chuyên môn, đảm bảo hoạt động của bộ máy tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và Quy chế quản trị của Công ty.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị: 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.

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

- Hội đồng quản trị đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Kiểm soát trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các Quy định của Luật Chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 được tổ chức ngày 22/05/2020 của Công ty CP Địa ốc First Real, các cổ đông đã thông qua nội dung trong đó có thay đổi mô hình hoạt động của Công ty từ mô hình có Ban kiểm soát (theo điểm a khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp) sang mô hình không có Ban kiểm soát mà chỉ có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị (theo điểm b khoản 1 Điều 134 Luật Doanh nghiệp). Theo đó, kể từ ngày 22/05/2020, Công ty CP Địa ốc First Real sẽ hoạt động mà không còn Ban kiểm soát.

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

Tổng số tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2020 như sau:

Hội đồng quản trị				
STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng	Ghi chú
1	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	5.000.000	
2	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	5.000.000	
3	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT	5.000.000	
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	5.000.000	
5	Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT	5.000.000	Tính từ ngày 22/5/2020
6	Nguyễn Hào Hiệp	Thành viên HĐQT	5.000.000	Tính đến ngày 22/5/2020

Ban Kiểm soát				
STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng	Ghi chú
1	Phạm Thị Phương	Trưởng BKS	2.000.000	Tính đến ngày 22/5/2020
2	Trương Thị Dung Nhi	Thành viên BKS	1.000.000	Tính đến ngày 22/5/2020
3	Lê Huy Đông	Thành viên BKS	1.000.000	Tính đến ngày 22/5/2020

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2020, ông Nguyễn Xuân Trung – Trưởng ban kiểm toán nội bộ đăng ký thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

- Mua 193.900 cổ phiếu, nâng tỷ lệ sở hữu lên 356.720 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 1.7% vốn Điều lệ của Công ty. Giao dịch được thực hiện từ ngày 22/05/2020 đến hết ngày 18/06/2020.

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Không

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm 2020, Công ty luôn cố gắng tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty và công bố thông tin.

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

Kế hoạch tăng cường hiệu quả hoạt động quản trị công ty:

- Nâng cao vai trò và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ.
- Thực hiện thường xuyên hoạt động truyền thông nội bộ về Quản trị công ty.
- Gia tăng việc cung cấp thông tin đúng và đủ về Công ty đến khách hàng và cộng đồng.



**THÔNG TIN CHUNG
CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	

BAN KIỂM SOÁT (*)

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Ông Lê Huy Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
Bà Trương Thị Dung Nhi	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (*)

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2020
-----------------------	------------	-----------------------------------

(*) Theo nội dung phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 5 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông đã phê duyệt việc giải thể Ban Kiểm soát và thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị. Chức năng của Ban Kiểm toán nội bộ là tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hoạt động có liên quan đến công tác quản trị rủi ro, kiểm toán nội bộ và kiểm soát báo cáo tài chính của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 10 năm 2019 đến ngày 22 tháng 5 năm 2020 là Ông Nguyễn Hào Hiệp và từ ngày 22 tháng 5 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty

BÁO CÁO BAN CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc 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 đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Tập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 7 tháng 12 năm 2020



Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.P. of Vietnam
Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61581028/21871523/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của 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 ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 7 tháng 12 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Công ty 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã phân loại lại một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2020. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019 đã được kiểm toán bởi một doanh nghiệp kiểm toán khác và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 22 tháng 11 năm 2019.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH HÀ NỘI
Phạm Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Nguyễn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3342-2020-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		414.883.519.701	315.761.669.042
110	I. Tiền	4	12.182.435.108	2.338.944.582
111	1. Tiền		12.182.435.108	2.338.944.582
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		265.389.312.369	118.677.529.795
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	30.879.754.535	9.870.634.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	108.258.877.200	26.117.372.244
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	140.866.914.682	87.721.923.504
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6, 7	(14.616.234.048)	(5.032.399.999)
140	III. Hàng tồn kho	8	132.167.526.277	184.376.474.562
141	1. Hàng tồn kho		132.167.526.277	184.376.474.562
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.144.245.947	10.368.720.103
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	1.280.446.930	863.600.788
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.842.790.479	9.503.619.315
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		21.008.538	1.500.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		134.724.338.312	134.455.461.028
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.000.000	915.474.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		100.000.000	915.474.000
220	II. Tài sản cố định		29.060.204.955	30.654.263.171
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.745.204.955	5.339.263.171
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.005.026.397)	(3.410.968.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.315.000.000	25.315.000.000
228	Nguyên giá		25.315.000.000	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	55.312.427.035	51.834.904.728
231	1. Nguyên giá		55.640.451.277	51.834.904.728
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(328.024.242)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		49.295.813.578	49.123.245.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	49.295.813.578	49.123.245.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		955.892.744	1.927.574.129
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	955.892.744	1.916.574.129
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	11.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		549.607.858.013	450.217.130.070

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		183.062.442.330	131.812.438.832
310	I. Nợ ngắn hạn		182.587.649.912	131.066.422.169
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.115.993.188	828.854.500
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	6.448.707.273	2.700.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	34.719.651.639	23.303.859.981
314	4. Phải trả người lao động		560.769.409	755.837.544
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.221.519.313	116.520.751
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		18.181.818	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	102.554.195.965	102.554.949.393
320	8. Vay ngắn hạn	18	34.948.631.307	806.400.000
330	II. Nợ dài hạn		474.792.418	746.016.663
337	1. Phải trả dài hạn khác		246.342.400	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	228.450.018	746.016.663
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		366.545.415.683	318.404.691.238
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	366.545.415.683	318.404.691.238
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		207.999.970.000	130.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		207.999.970.000	130.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		157.373.436.844	187.049.464.483
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		109.049.494.483	94.725.180.260
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		48.323.942.361	92.324.284.223
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.172.008.839	1.355.226.755
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		549.607.858.013	450.217.130.070


Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020


Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc 

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	176.157.420.288	327.862.913.170
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	176.157.420.288	327.862.913.170
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(61.244.684.859)	(171.302.988.230)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.912.735.429	156.559.924.940
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		20.283.387	9.411.499
22	7. Chi phí tài chính		(2.567.021.893)	(1.425.513.670)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.567.021.893)	(1.425.513.670)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(20.327.748.503)	(8.392.944.151)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(31.597.849.092)	(30.897.728.261)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		60.440.399.328	115.853.150.357
31	11. Thu nhập khác	23	1.259.365.914	7.820.645.732
32	12. Chi phí khác	23	(3.495.908.918)	(5.753.557.771)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	23	(2.236.543.004)	2.067.087.961
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.203.856.324	117.920.238.318
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(10.052.131.879)	(25.054.540.436)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(11.000.000)	(1.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		48.140.724.445	92.864.697.882
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		48.323.942.361	92.324.284.223
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(183.217.916)	540.413.659
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	2.323	4.439
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28		4.439

Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kế toán trưởng
Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.203.856.324	117.920.238.318
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.922.082.458	1.463.184.721
03	Các khoản dự phòng		9.583.834.049	2.500.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.283.387)	(9.411.499)
06	Chi phí lãi vay		2.567.021.893	1.425.513.670
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		72.256.511.337	123.299.525.210
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(109.780.902.325)	196.466.671.023
10	Giảm hàng tồn kho		48.403.401.736	85.955.339.098
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		9.109.434.198	(267.532.241.454)
12	Giảm chi phí trả trước		543.835.243	2.391.576.219
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.418.775.610)	(1.451.128.269)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.684.473.524)	(22.357.102.958)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.429.031.055	116.772.638.869
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(40.230.488.578)	(96.173.849.728)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.283.387	9.411.499
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(40.210.205.191)	(96.164.438.229)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp		-	100.000.000
34	Tiền thu từ đi vay		72.515.231.311	30.228.000.000
35	Tiền trả nợ gốc vay		(38.890.566.649)	(60.578.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		33.624.664.662	(30.250.400.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.843.490.526	(9.642.199.360)
60	Tiền đầu năm		2.338.944.582	11.981.143.942
70	Tiền cuối năm	4	12.182.435.108	2.338.944.582


Phan Thị Cẩm Thanh
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm tư vấn, đăng ký, môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5 khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 51 người (ngày 30 tháng 9 năm 2019 là 76 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Công ty sở hữu trực tiếp 2 công ty con (30 tháng 9 năm 2019 : 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”)	90%	90%	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Môi giới bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,90%	99,90%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 năm sau.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và vàng tiền tệ.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

Hàng tồn kho bất động sản khác

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho bất động sản khác với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán cuối năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 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 từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 năm
Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.	

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này. Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định; và
- Các chi phí khác.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty và các công ty con.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận

cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu từ cung cấp dịch vụ sẽ được ghi nhận dựa trên mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định dựa theo khối lượng dịch vụ đã được thực hiện.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

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 khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ

có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc 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 tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt

động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty tạo ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.299.075.349	1.406.402.336
Tiền gửi ngân hàng	10.883.359.759	932.542.246
TỔNG CỘNG	12.182.435.108	2.338.944.582

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	14.773.439.800	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án biển Mỹ Cảnh	4.354.200.000	-
Khác	2.135.880.688	254.399.999
TỔNG CỘNG	30.879.754.535	9.870.634.046
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.048)	(32.399.999)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	40.057.920.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	32.009.942.000	-
Công ty TNHH C-Media	18.502.300.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	8.524.650.000
Khác	208.467.500	245.524.544
TỔNG CỘNG	108.258.877.200	26.117.372.244

6. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các khoản đặt cọc (*)	125.498.598.000	(5.000.000.000)	80.898.598.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	48.068.200.000	-	43.068.200.000	-
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	27.100.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung	14.000.000.000	-	-	-
- Ông Vũ Đình Cường	8.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC	-	-	9.500.000.000	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	6.945.592.682	-	6.823.325.504	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Lasting Capital	3.534.000.000	-	-	-
Tạm ứng	3.366.050.000	-	-	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.522.674.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	140.866.914.682	(5.000.000.000)	87.721.923.504	(5.000.000.000)

(*) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án này của Công ty.

7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ông Trương Tử Minh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA Công ty TNHH MTV 5A Property	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	9.616.234.048	-	-	-
	-	-	32.399.999	-
TỔNG CỘNG	14.616.234.048	-	5.032.399.999	-

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5.859.968.182	-	9.175.545.455	-
Hàng hóa bất động sản (*)	126.307.558.095	-	175.200.929.107	-
TỔNG CỘNG	132.167.526.277	-	184.376.474.562	-

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	91.400.301.092	127.544.043.410
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	26.976.292.727	39.732.750.815
Dự án Phường Nam Lý	7.560.911.894	7.554.082.500
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
TỔNG CỘNG	126.307.558.095	175.200.929.107

(**) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, một số lô đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 với giá trị ghi sổ là 5,7 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.490.769	130.841.435
Chi phí bảo hiểm	216.434.732	71.386.782
Chi phí trả trước khác	1.051.521.429	661.372.571
TỔNG CỘNG	1.280.446.930	863.600.788
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	343.359.327	837.423.759
Chi phí sửa chữa	427.043.419	586.539.675
Chi phí khác	185.489.998	492.610.695
TỔNG CỘNG	955.892.744	1.916.574.129

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải (*)	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm (Phân loại lại)	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Số cuối năm	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	2.983.364.807	28.267.634	399.335.740	3.410.968.181
Khấu hao trong năm	1.114.331.308	22.352.295	457.374.613	1.594.058.216
Số cuối năm	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Phân loại lại)	3.629.907.921	36.768.730	1.672.586.520	5.339.263.171
Số cuối năm	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, một số phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1,31 tỷ VND của Nhóm Công ty đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 18.2.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn tại Lô 20-A2 và Lô 21-A2, Đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với giá trị là 25.315.000.000 VND.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	42.560.359.273	9.274.545.455	51.834.904.728
Tăng trong năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số cuối năm	44.922.686.392	10.717.764.885	55.640.451.277
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	328.024.242	328.024.242
Số cuối năm	-	328.024.242	328.024.242
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Phân loại lại)	42.560.359.273	9.274.545.455	51.834.904.728
Số cuối năm	44.922.686.392	10.389.740.643	55.312.427.035

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty đang trong quá trình thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên (ngày 30 tháng 9 năm 2019: 51.834.904.728 VND).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	49.295.813.578	49.123.245.000
TỔNG CỘNG	49.295.813.578	49.123.245.000

(*) Chủ yếu bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan đến việc phát triển Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án biển Dương Ngọc Khác	6.245.980.000	2.700.000.000
	202.727.273	-
TỔNG CỘNG	6.448.707.273	2.700.000.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.130.850.819	19.313.421.888	(16.223.567.761)	4.220.704.946
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.782.036.000	10.052.131.879	(1.684.473.524)	30.149.694.355
Thuế thu nhập cá nhân	359.176.988	392.653.448	(402.578.098)	349.252.338
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	31.796.174	11.522.733	(43.318.907)	-
TỔNG CỘNG	23.303.859.981	29.769.729.948	(18.353.938.290)	34.719.651.639

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phạt chậm nộp thuế	1.781.753.507	-
Chi phí lãi vay	149.767.034	1.520.751
Chi phí khác	289.998.772	115.000.000
TỔNG CỘNG	2.221.519.313	116.520.751

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu Phố Điện Nam Bắc (*)	102.082.111.554	102.082.111.554
Các khoản phải trả, phải nộp khác	472.084.411	472.837.839
TỔNG CỘNG	102.554.195.965	102.554.949.393

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.

18. VAY

Thuyết minh	Đơn vị tính: VND					
	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	-	-	72.515.231.311	(37.999.000.000)	34.516.231.311	34.516.231.311
Vay cá nhân	228.000.000	228.000.000	-	(228.000.000)	-	-
Nợ dài hạn						
đến hạn trả	578.400.000	578.400.000	517.566.645	(663.566.649)	432.399.996	432.399.996
TỔNG CỘNG	806.400.000	806.400.000	73.032.797.956	(38.890.566.649)	34.948.631.307	34.948.631.307
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	746.016.663	746.016.663	-	(517.566.645)	228.450.018	228.450.018
TỔNG CỘNG	746.016.663	746.016.663	-	(517.566.645)	228.450.018	228.450.018

18.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng bằng VND được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	19.999.391.791	Kỳ hạn vay 12 tháng, ngày cuối cùng là ngày 7 tháng 12 năm 2020. Lãi vay trả hàng tháng. Sau kỳ các khoản vay này đã được gia hạn và ngày đáo hạn cuối cùng sẽ là ngày 5 tháng 5 năm 2021.	9,50%	Quyền sử dụng đất của Công ty tại lô 20-A2 và 21-A2 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.516.839.520	Kỳ hạn vay 175 ngày, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 18 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	8,50%	Một số hàng tồn kho là đất nền thuộc Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
TỔNG CỘNG	34.516.231.311			

18.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn bằng VND được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đà Nẵng	660.850.014	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 18 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	11,10%	Phương tiện vận tải của Nhóm Công ty
TỔNG CỘNG	660.850.014			
Trong đó:				
Vay dài hạn	228.450.018			
Vay dài hạn đến hạn trả	432.399.996			

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	130.000.000.000	94.725.180.260	714.813.096	225.439.993.356
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	92.324.284.223	640.413.659	92.964.697.882
Số cuối năm	<u>130.000.000.000</u>	<u>187.049.464.483</u>	<u>1.355.226.755</u>	<u>318.404.691.238</u>
Năm nay				
Số đầu năm	130.000.000.000	187.049.464.483	1.355.226.755	318.404.691.238
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	77.999.970.000	(77.999.970.000)	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	48.323.942.361	(183.217.916)	48.140.724.445
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>157.373.436.844</u>	<u>1.172.008.839</u>	<u>366.545.415.683</u>

(*) Theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 5 tháng 2 năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	%	Tổng số	%
Ông Nguyễn Hào Hiệp	75.044.360.000	36,08%	46.902.730.000	36,08%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	18.880.000.000	9,08%	11.800.000.000	9,08%
Các cổ đông khác	114.075.610.000	54,84%	71.297.270.000	54,84%
TỔNG CỘNG	<u>207.999.970.000</u>	<u>100%</u>	<u>130.000.000.000</u>	<u>100%</u>

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	20.799.997	13.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.799.997	13.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

19.4 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	130.000.000.000	130.000.000.000
Tăng trong năm	77.999.970.000	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>207.999.970.000</u>	<u>130.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	77.999.970.000	-

19.5 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2019: 6.000 VND/cổ phiếu	77.999.970.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2020	-	-

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	176.157.420.288	327.862.913.170
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	173.633.835.559	326.461.076.806
Doanh thu môi giới bất động sản	1.092.595.455	1.401.836.364
Doanh thu cho thuê	1.430.989.274	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>176.157.420.288</u>	<u>327.862.913.170</u>

20.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê văn phòng

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.430.989.274	-
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	491.162.741	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.967.039.242	170.872.988.230
Giá vốn môi giới bất động sản	786.482.876	430.000.000
Giá vốn dịch vụ cho thuê	491.162.741	-
TỔNG CỘNG	61.244.684.859	171.302.988.230

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.662.015.565	7.316.295.901
Chi phí nhân viên bán hàng	-	430.000.000
Chi phí khác	665.732.938	633.128.250
Chi phí bảo hành	-	13.520.000
TỔNG CỘNG	20.327.748.503	8.392.944.151

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân công	9.151.881.758	7.582.595.319
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định và công cụ dụng cụ	1.629.248.081	2.017.363.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.839.634.815	10.311.508.403
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.360.850.390	8.486.260.997
TỔNG CỘNG	31.597.849.092	30.897.728.261

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	1.259.046.414	7.009.273.001
Thu từ An Spa	-	670.000.000
Thu nhập khác	319.500	141.372.731
TỔNG CỘNG	1.259.365.914	7.820.645.732
Chi phí khác		
Chi phí bồi thường cho khách hàng	-	2.538.667.000
Các khoản phạt	1.844.274.596	1.840.857.469
Các khoản thanh lý, đền bù khác	1.549.268.445	432.970.400
Chi phí thuê đất tại phường Hòa Cường Bắc	-	670.000.000
Chi phí khác	102.365.877	271.062.902
TỔNG CỘNG	3.495.908.918	5.753.557.771
(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	(2.236.543.004)	2.067.087.961

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	59.967.039.242	170.872.988.230
Chi phí dự phòng	9.616.234.048	2.500.000.000
Chi phí nhân công	10.259.168.270	8.442.595.319
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.922.082.458	1.367.268.827
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.326.487.846	18.930.512.428
Chi phí khác	5.060.397.863	8.480.295.838
TỔNG CỘNG	113.151.409.727	210.593.660.642

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.052.131.879	25.054.540.436
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	11.000.000	1.000.000
TỔNG CỘNG	10.063.131.879	25.055.540.436

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	58.203.856.324	117.920.238.318
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	11.640.771.264	23.584.047.664
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.923.246.809	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận đối với lỗ tính thuế	331.121.355	-
Chi phí không được khấu trừ khác	461.200.399	1.470.492.772
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Giảm trừ 30% (*)	(4.304.207.948)	-
Chi phí thuế TNDN	10.052.131.879	25.054.540.436

(*) Theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 của Quốc hội ngày 19 tháng 6 năm 2020, Công ty thuộc nhóm đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2020.

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

25.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Đơn vị tính: VND		
		Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2020
2020	2025	1.655.606.775	-	1.655.606.775
TỔNG CỘNG		1.655.606.775	-	1.655.606.775

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế của Nhóm Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	1.522.674.000	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Số dư các khoản phải thu tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 30 tháng 9 năm 2019: 0).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	1.522.674.000	-
TỔNG CỘNG			1.522.674.000	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.563.474.100	1.460.000.000
TỔNG CỘNG	1.563.474.100	1.460.000.000

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.290.944.260	-
Từ 1 – 5 năm	1.589.847.289	-
TỔNG CỘNG	2.880.791.549	-

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc 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 tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.323.942.361	92.324.284.223
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.323.942.361	92.324.284.223
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.799.997	20.799.997
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	20.799.997	20.799.997
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	2.323	4.439
Lãi suy giảm	2.323	4.439

29. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020. Chi tiết như sau:

Mã số	Khoản mục	Số đầu năm		Phân loại	Số đầu năm	
		(Đã được trình bày trước đây)	(51.834.904.728)		(Phân loại lại)	(51.834.904.728)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

220	Tài sản cố định	(i)	82.489.167.899	(51.834.904.728)	30.654.263.171
221	Tài sản cố định hữu hình	(i)	14.613.808.626	(9.274.545.455)	5.339.263.171
222	Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	(i)	18.024.776.807	(9.274.545.455)	8.750.231.352
227	Tài sản cố định vô hình	(i)	67.875.359.273	(42.560.359.273)	25.315.000.000
228	Nguyên giá tài sản cố định vô hình	(i)	67.875.359.273	(42.560.359.273)	25.315.000.000
230	Bất động sản đầu tư	(i)	-	51.834.904.728	51.834.904.728
231	Nguyên giá bất động sản đầu tư	(i)	-	51.834.904.728	51.834.904.728

(i) Nhóm Công ty đã phân loại lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tòa nhà tại số 320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng từ khoản mục tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình sang khoản mục bất động sản đầu tư.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN CUỐI NĂM

Theo Nghị quyết số 22/2020/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2020, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt việc phát hành thêm 6.239.867 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với giá trị là 62.398.670.000 VND.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty


 Phan Thị Cẩm Thanh
 Người lập kiêm Kế toán trưởng



 Hà Thân Thúc Luân
 Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 7 tháng 12 năm 2020

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
MST: 0401623121 www.flr.vn 02363.616.767

