

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **82** /2019/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019

V/v: “Giải trình chênh lệch kết quả
HKD Quý 4/2019 so với cùng kỳ
năm 2018 ”

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

- Căn cứ Khoản 4, Điều 11 Chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2016 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý 4/2019 và Quý 4/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

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

Ngày 19 tháng 10 năm 2019, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã hoàn thành và công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2019. Công ty chúng tôi xin được giải trình về việc chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2019 do đơn vị lập so với cùng kỳ năm 2018 như sau:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng

CHỈ TIÊU	Q4/2019	Q4/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.166.190.610	68.187.996.770	(21.021.806.160)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.166.190.610	68.187.996.770	(21.021.806.160)
Giá vốn hàng bán	16.813.633.118	34.644.266.897	(17.830.633.779)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.352.557.492	33.543.729.873	(3.191.172.381)
Doanh thu hoạt động tài chính	2.624.209	12.665.073	(10.040.864)



Chi phí tài chính	41.744.462	635.998.158	(594.253.696)
Chi phí bán hàng	507.755.562	5.802.820.664	(5.295.065.102)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.501.598.598	5.107.891.648	(606.293.050)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	25.304.083.079	22.009.684.476	3.294.398.603
Thu nhập khác	1.406.237.160	350.000.000	1.056.237.160
Chi phí khác	1.758.037.899	2.196.369.139	(438.331.240)
Lợi nhuận (lỗ) khác	(351.800.739)	(1.846.369.139)	1.494.568.400
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.952.282.340	20.163.315.337	4.788.967.003
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.070.410.078	4.178.201.404	892.208.674
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(12.000.000)	12.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.881.872.262	15.997.113.933	3.884.758.329

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 3.88 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 nguyên nhân từ các yếu tố sau đây:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 4 năm 2019 đạt: **47.16 tỷ đồng**, giảm 21.02 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do kỳ này giá đầu vào của sản phẩm thấp tương ứng giá bán chuyển nhượng cũng thấp nên việc ghi nhận doanh thu kỳ này giảm hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Giá vốn hàng bán giảm 17.83 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi giảm doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí tài chính 0.59 tỷ đồng do Công ty đã tắt toán các khoản vay ngắn hạn trong kỳ
- Chi phí bán hàng giảm 5.29 tỷ đồng và Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 0.60 do kỳ này Công ty tiết giảm các chi phí marketing, chi phí bán hàng để tối đa hóa lợi nhuận.
- Bên cạnh đó, thu nhập khác tăng 1.05 tỷ đồng và chi phí khác giảm 0.43 tỷ đồng cũng làm tăng lợi nhuận của Công ty.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động tăng về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng trong quý 4 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước.



2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất

CHỈ TIÊU	Q4/2019	Q4/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.166.190.610	68.187.996.770	(21.021.806.160)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.166.190.610	68.187.996.770	(21.021.806.160)
Giá vốn hàng bán	17.386.704.391	27.977.101.906	(10.590.397.515)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.779.486.219	40.210.894.864	(10.431.408.645)
Doanh thu hoạt động tài chính	2.752.015	13.114.094	(10.362.079)
Chi phí tài chính	41.744.462	635.998.158	(594.253.696)
Chi phí bán hàng	507.755.562	4.323.712.624	(3.815.957.062)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.145.416.472	10.819.464.842	(5.674.048.370)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.087.321.738	24.444.833.334	(357.511.596)
Thu nhập khác	1.534.582.615	350.000.000	1.184.582.615
Chi phí khác	1.821.978.653	2.269.362.751	(447.384.098)
Lợi nhuận (lỗ) khác	(287.396.038)	(1.919.362.751)	1.631.966.713
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.799.925.700	22.525.470.583	1.274.455.117
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.848.148.768	3.854.713.231	993.435.537
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(12.000.000)	12.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.951.776.932	18.682.757.352	269.019.580



Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 0.26 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 nguyên nhân từ các yếu tố sau đây:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 4 năm 2019 đạt: **47.16 tỷ đồng**, giảm 21.02 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do kỳ này giá đầu vào của sản phẩm thấp tương ứng giá bán chuyển nhượng cũng thấp nên việc ghi nhận doanh thu kỳ này giảm hơn so với cùng kỳ năm trước.
- Giá vốn hàng bán giảm 10.59 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi giảm doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí tài chính 0.59 tỷ đồng do Công ty đã tất toán các khoản vay ngắn hạn trong kỳ
- Chi phí bán hàng giảm 3.81 tỷ đồng và Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 5.67 tỷ đồng do kỳ này Công ty tiết giảm các chi phí marketing, chi phí bán hàng để tối đa hóa lợi nhuận.

- Bên cạnh đó, thu nhập khác tăng 1.18 tỷ đồng và chi phí khác giảm 0.44 tỷ đồng cũng làm tăng lợi nhuận của Công ty.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động tăng về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong quý 4 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Địa ốc First Real về chênh lệch kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2019 so với cùng kỳ năm 2018 .

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC

