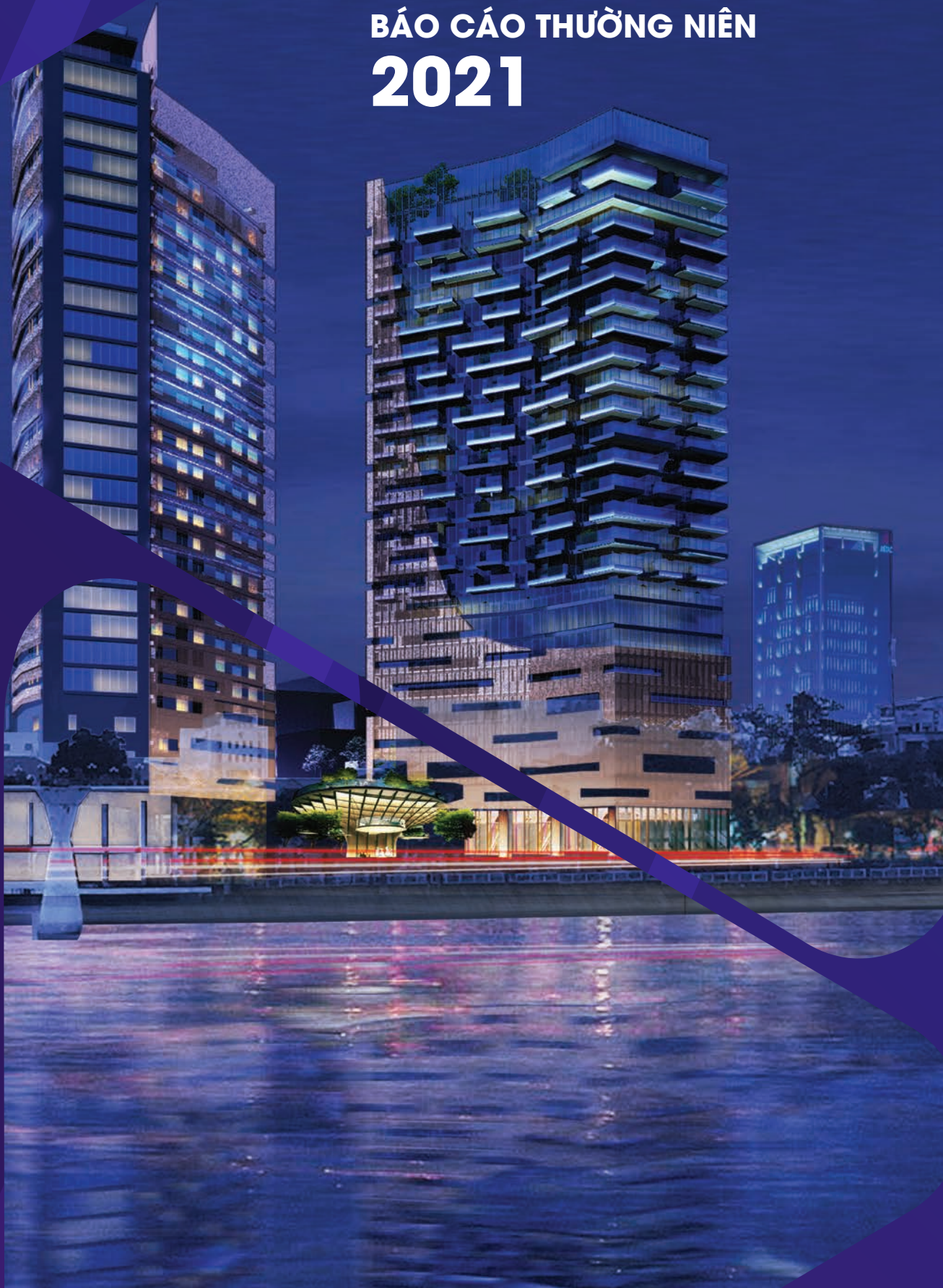




FIRST REAL

FIRST REAL
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2021



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 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
 - Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
 - 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
 - Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc

- BÁO CÁO TÀI CHÍNH** ▶
 - Ý kiến kiểm toán
 - Báo cáo tài chính được kiểm toán



THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, các đơn vị Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên!

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!

Được thành lập từ 2014, trải qua 7 năm hoạt động, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real luôn không ngừng nỗ lực, nghiên cứu phát triển mở rộng. Năm 2021 là một năm đầy thử thách với nhiều biến động của nền kinh tế vĩ mô, tập thể CBCNV Công ty đã không ngừng nỗ lực vượt qua khó khăn, dịch bệnh, giữ vững thành tựu sản xuất – kinh doanh, nhằm tạo nên tầm vóc mới, sức mạnh mới cho thương hiệu FIRST REAL vào năm 2022.

Trong bối cảnh căng thẳng của nền kinh tế thế giới cũng như dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp gây nhiều ảnh hưởng tiêu cực tới nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng nhưng FIRST REAL vẫn cố gắng hoàn thành mục tiêu đề ra trong năm 2021.

Tính đến nay, Công ty phát triển lớn mạnh không ngừng về quy mô với nhiều đơn vị thành viên, các văn phòng đại diện, chi nhánh hoạt động chuyên nghiệp, hiệu quả trong các lĩnh vực: đầu tư, xây dựng và phát triển bất động sản, tạo thành quy trình khép kín nhằm cung cấp gói giải pháp toàn diện cho đối tác và mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng tiêu chuẩn quốc tế với mức giá hợp lý.

Theo chiến lược phát triển trong những năm tới, FIRST REAL tiếp tục định hướng phát triển bất động sản trong vai trò Chủ đầu tư là lĩnh vực nền tảng cho mọi hoạt động kinh doanh, để tích lũy cho tương lai, tạo mức tăng trưởng ổn định, bền vững và khẳng định sức mạnh toàn diện của FIRST REAL.

Thưa Quý vị Cổ đông, dù thị trường thuận lợi hay khó khăn, toàn thể đội ngũ lãnh đạo và CBCNV First Real vẫn luôn kiên định vững bước với các kế hoạch và mục tiêu phía trước. Năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục tập trung phát triển mạnh mẽ bằng việc xúc tiến đầu tư hàng loạt dự án mới đa dạng phân khúc trải dọc các tỉnh miền Trung như Quảng Bình, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum.....

Thông qua việc ưu tiên khai thác những thế mạnh và năng lực cốt lõi sẵn có để mở rộng hợp tác đầu tư, FIRST REAL cam kết mang đến những giá trị tốt đẹp cho đối tác và khách hàng, góp phần xây dựng thị trường bất động sản chuyên nghiệp, lành mạnh.

Trên hành trình phát triển của mình, chúng tôi nhận thức rằng, để thành công và phát triển bền vững, bên cạnh định hướng chiến lược đúng đắn, thì việc trân trọng giá trị đạo đức kinh doanh, mang đến sản phẩm thực, giá trị thực, đảm bảo lợi ích tốt nhất cho khách hàng, đối tác và xã hội là triết lý kinh doanh đầy tính nhân văn mà công ty chúng tôi luôn hướng đến.

Với lòng quyết tâm và sự nỗ lực không ngừng của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ – nhân viên, FIRST REAL sẽ không phụ lòng tin yêu, sự kỳ vọng của quý khách hàng và là người đồng hành trên hành trình đi đến sự thịnh vượng và sung túc của đối tác, cổ đông.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tín nhiệm và ủng hộ của Quý vị Cổ đông, cảm ơn sự hợp tác tích cực của khách hàng, đối tác. Đặc biệt, tôi muốn dành lời cảm ơn chân thành tới toàn thể CBCNV FIRST REAL, những người đã cùng Tôi chung sức, chung lòng cho đến ngày hôm nay.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN ANH TUẤN



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0401623121
- **Vốn điều lệ:** 270.398.640.000 đồng
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 270.398.640.000 đồng
- **Địa chỉ:** Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- **Số điện thoại:** 0236 3 616 767
- **Website:** <http://fir.vn>
- **Mã cổ phiếu:** FIR

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2014:

Thành lập Công ty cổ phần 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 với số vốn ban đầu 2 tỷ đồng

Năm 2016:

- Công ty đã hợp tác với các chủ đầu tư lớn như Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt, CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung, Công ty TNHH MTV 5A Property... để môi giới các dự án lớn Dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô, Dự án khu đô thị An Cư ... với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm là 270 sản phẩm thuộc các dự án
- Công ty thực hiện tăng vốn lên 20 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên.

Năm 2017:

- Tháng 01 năm 2017, Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% để chuyên biệt việc phân phối các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.
- Mở rộng hoạt động kinh doanh từ môi giới, phân phối bất động sản đơn thuần sang phát triển thêm hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017, Công ty đã phối hợp với nhiều chủ đầu tư dự án lớn như Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501, Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt để mở bán thành công các lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại các dự án như Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với 66/118 lô giao dịch thành công, Dự án Khu đô thị An Phú Quý với 4/4 lô giao dịch thành công và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) với 22/22 lô giao dịch thành công.
- Công ty tiếp tục tăng vốn lên 130 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên và theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501 để triển khai Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung.
- Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu đô thị River View (gồm các Khu đô thị Đại Dương Xanh, Khu đô thị An Bình Riverside và Khu đô thị Coco Riverside) do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư.
- Công ty được trao tặng giải thưởng Thương hiệu xuất sắc năm 2017 do Hội sở hữu trí tuệ Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp cùng Hiệp hội các nhà đánh giá chất lượng AQA International của Mỹ.

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

Năm 2018:

- Tiếp tục duy trì, phát triển song hành hai hoạt động sản xuất kinh doanh là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam. Công ty đã mở bán thành công 46/118 lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung. Đồng thời, Công ty đã tiến hành triển khai ký thành công nhiều hợp đồng hợp tác kinh doanh mới chủ đầu tư lớn như Hợp đồng 01/2018/HĐHT-FRIT với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng 330 tỷ.
- Ngày 04 tháng 06 năm 2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- 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 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 đầy đủ.

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 năm 2020.
- Để đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới, yêu cầu quy trình và hệ thống quản lý của Công ty 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 từ tòa nhà số 1 sang thành logo mới với sự kết hợp của hình dáng kim tự tháp, mặt cắt của tòa nhà và số 1 với ý nghĩa thể hiện định hướng phát triển trở thành một chủ đầu tư dự án bất động sản uy tín, chuyên nghiệp với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý. Bằng kiến thức và kinh nghiệm phong phú của mình, First Real tin rằng trong lai sẽ tạo dựng nên những giá trị bền vững trên thị trường bất động sản.
- Tháng 11/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 207.999.997.000 đồng lên 270.398.640.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

Năm 2021

- Tháng 03/2021: Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
- Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm, kết nối với các Chủ đầu tư dự án để hợp tác, nhận chuyển nhượng hoặc tìm hiểu các thông tin đấu thầu, đấu giá của các dự án để mở rộng quỹ đất của Công ty.



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

Qua 7 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 270.398.640.000 đồng. Công ty đã tham gia hợp tác nhiều dự án bất động sản nổi bật trên địa bàn Đà Nẵng, Quảng Bình và tỉnh 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.

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

2.1. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị. Cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản. Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản.
- 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
- Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp)
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
- Bán buôn 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
- Chi tiết: Xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Xây dựng, sửa chữa nhà, nhà xưởng, kho bãi.
- 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 hòa 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



2.2. Địa bàn kinh doanh

Với việc các sản phẩm bất động sản của Công ty tập trung ở thị trường Miền Trung (Quảng Bình, Quảng Nam, Phú Yên,) cùng với việc tập khách hàng của Công ty chủ yếu sinh sống và làm việc tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ các thành phố lớn như Hà Nội, 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

3.1. Mô hình quản trị

Sơ đồ bộ máy quản lý



3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

a) Đại hội đồng cổ đông

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.

b) 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 Tổng 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.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Hà Thân Thúc Luân Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Thế Trung Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Thân Hà Nhất Thống Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

I THÔNG TIN CHUNG

c) 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.

Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty gồm 01 thành viên và có cơ cấu như sau:

- Phạm Thị Phượng Trưởng ban

d) Ban Tổng Giám Đốc

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

Ban Tổng giám đốc của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Hà Thân Thúc Luân Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Thế Trung Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Phan Thị Cẩm Thanh Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Nguyễn Xuân Trung Kế toán trưởng

e) Các khối, phòng ban, bộ phận

Khối kinh doanh

Khối kinh doanh là Bộ phận quan trọng nhất của Công ty. Khối kinh doanh bao gồm các Phòng ban như: Phòng phát triển dự án, Phòng quản lý đại lý, Phòng dịch vụ khách hàng.

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

+ Phòng quản lý đại lý: Phòng quản lý đại lý cũng 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: Phòng dịch vụ Khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của Khách hàng và làm việc với các Phòng/Ban trong Công ty để phản hồi ý kiến của Khách hàng, 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

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



hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, việc thu, nộp thanh toán, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn; Phát hiện và ngăn ngừa kịp thời những hiện tượng lãng phí, vi phạm chế độ, quy định của Công ty và quy định pháp luật có liên quan.

Khối Vận hành

Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh 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, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Công ty. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự, 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, tạo nên nét khác biệt, tính cạnh tranh và thử thách. Ngoài ra, Phòng còn có chức năng quản lý tài sản, hỗ trợ các phòng ban khác trong các công tác hành chính, văn thư.

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

+ Phòng Marketing: Xác lập chiến lược marketing và marketing hỗn hợp, lập kế hoạch marketing và chương trình hoạt động marketing của doanh nghiệp; Nghiên cứu các biện pháp hỗ trợ marketing; Xây dựng chương trình tuyên 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 Hội đồng quản trị 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.

I THÔNG TIN CHUNG

3.3. Các công ty con, công ty liên kết

a) Công ty con

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PRIMO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2019, thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2021

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

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 99,5% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 99,5%.

b) Công ty liên doanh, liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PROTECH

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401810040 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/01/2017, thay đổi lần 5 ngày 10/03/2021

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

Lĩnh vực kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 18% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 18%.

c) Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Không có

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

a) 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 một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

b) 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 cả nước cùng đội ngũ nhân viên môi giới chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản.

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

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

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

c) Các mục tiêu phát triển bền vững 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 đồng thời là 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

5.1. Rủi ro về kinh tế

a) Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Năm 2017, hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng trưởng kinh tế từ các năm trước cũng góp phần làm giàu người tiêu dùng nội địa, hai yếu tố này đã tác động tích cực đến hoạt động sản xuất trong nước. Kết quả vượt trội là tốc độ tăng GDP năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng GDP trung bình của Châu Á là 6,00% cùng năm đó và là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2017 của nền kinh tế Việt Nam.

Trước thềm kinh tế năm 2018, Chính phủ đã đặt ra kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng GDP ở con số khiêm tốn 6,7%, tương đương với kế hoạch tăng trưởng GDP năm 2017, nhưng thực tế đã vượt kế hoạch và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua là 7,08%. Đây đều là những tín hiệu tích cực cho thấy chu kỳ phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong đà tăng trưởng.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc Hội đề ra khoảng 6,6-6,8% cho năm 2019. Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 khiến cho nền kinh tế bị đình trệ, Việt Nam vẫn ghi nhận một năm có mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Trong xu hướng tổng thể kinh tế - xã hội đã có đà phát triển tốt, nhiều thuận lợi từ môi trường quốc tế có thể mang tới cơ hội cho Việt Nam, tuy nhiên những cơ hội này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung, dịch bệnh Covid-19 với quy mô toàn cầu và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại và kinh tế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Bước sang năm 2021, với việc tiêm chủng vaccine phòng chống Covid-19 được triển khai rộng rãi tại các quốc gia và tác động tích cực từ các thỏa thuận thương mại được ký kết trong những năm qua (điển hình là CPTPP, EVFTA và RCEP), tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2021 được dự báo sẽ có sự hồi phục.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có First Real.

b) Rủi ro về lạm phát

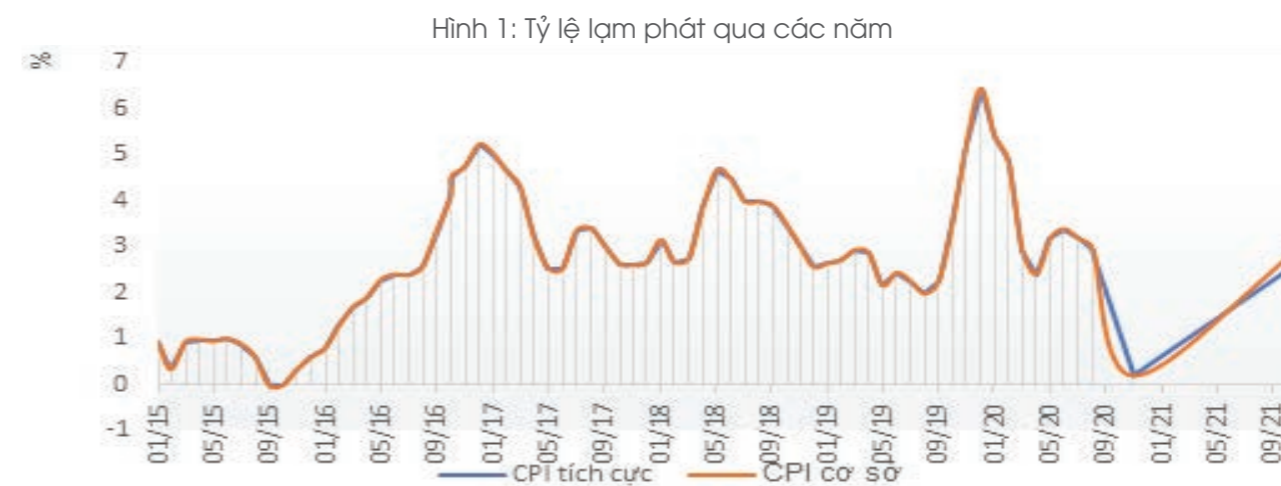
Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.

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

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm

2016. CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, cho thấy tín hiệu bình ổn lạm phát thành công cùng với đà tăng trưởng GDP tốt. Cụ thể, năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, với tỷ lệ lạm phát chỉ rơi vào mức 3,54%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được, mặc dù hầu hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đã phải điều chỉnh tăng giá như các nguồn vật liệu xây dựng, các mặt hàng tiện ích (điện, nước) cũng như đà tăng mạnh của giá xăng dầu toàn cầu.

Năm 2019, lạm phát được kiểm soát với mức tương đối thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%. Trong 2020, mặc dù quý I ghi nhận giá thịt heo vượt đỉnh lịch sử nhưng tác động của dịch Covid-19 khiến cầu hàng hoá suy giảm mạnh trong các quý tiếp theo. Kết thúc 2020, chỉ số CPI đạt mức 3,23%.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

c) Rủi ro về lãi suất

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của First Real, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

d) Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

5.2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, luật nhà ở và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Bộ tài nguyên môi trường đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Do chứng khoán là một lĩnh vực mới ở Việt Nam, nên hệ thống luật điều chỉnh còn đang được bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

Mặt khác, hiện nay Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam cũng đang họp bàn về việc sửa đổi Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản. Việc sửa đổi các quy định tại các Luật này cũng ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

5.3. Rủi ro đặc thù

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

- Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh như Đất xanh Goup, Khải Hoàn Land, Công ty Golden Alpha, CTCP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc Kim Oanh...là những đối thủ cạnh tranh lớn của Công ty trong các dự án bán đất nền. Hiện tại, các dự án đầu tư đất nền của công ty đều nằm tại Đà Nẵng và công ty đang có kế hoạch phát triển các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh và xây dựng vị thế thương hiệu, Công ty đã và đang định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích; tập trung vào bán đất nền để quay vòng vốn nhanh và giảm thiểu biến động giá nhà đất trên thị trường so với tiến hành xây dựng các dự án xây dựng căn hộ, chung cư.

Với hoạt động môi giới, phân phối bất động sản, Công ty có thể gặp phải sự cạnh tranh từ các đối thủ lớn và có tên tuổi trong ngành như Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ (CEN-

LAND), Công ty cổ phần tập đoàn Đất Xanh...Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là có hệ thống môi giới, nhân viên tư vấn am hiểu, bám sát tình hình thị trường bất động sản Đà Nẵng đã phát triển tập trung trên địa bàn. Thêm vào đó, để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, Công ty đã tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối bất động sản. Theo đó, Công ty trở thành 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. Khi giao dịch thành công, các đơn vị môi giới độc quyền hay đơn vị liên kết sẽ trả phí giao dịch thành công cho Công ty cổ phần Địa Ốc First Real.

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

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

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

- Rủi ro không thu hồi lại được các khoản tiền đảm bảo để được phân phối độc quyền/ nhận chuyển nhượng sản phẩm các dự án

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

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty luôn tiến hành khảo sát, đánh giá, đo lường chi tiết nhu cầu của thị trường với những dự án Công ty tham gia. Vì vậy, các dự án Công ty tiến hành môi giới độc quyền hoặc nhận chuyển nhượng lại để trực tiếp khai thác kinh doanh đều là những dự án có vị trí đặc địa, thu hút được sự quan tâm của người mua nhà, nhà đầu tư ngay từ khi chuẩn bị mở bán.

Đối với các dự án Công ty thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại sản phẩm để trực tiếp khai thác kinh doanh, Công ty luôn chuẩn bị kế hoạch và nguồn lực tài chính đủ để thanh toán

I THÔNG TIN CHUNG

và nhận chuyển nhượng khi dự án đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và theo thỏa thuận các bên.

Đối với những dự án mà công ty thực hiện phân phối độc quyền, Trong trường hợp tốc độ mở bán không đạt được như kỳ vọng ban đầu của hai bên, Ban lãnh đạo Công ty cũng dự trù mức tài chính cần thiết để có thể nhận chuyển nhượng số sản phẩm chưa phân phối



hết đó về Công ty để chủ động nguồn hàng và tiếp tục mở bán trong tương lai, hoặc có thể đàm phán với chủ đầu tư kéo dài thời hạn hợp đồng môi giới độc quyền một mức thời gian phù hợp với tình hình thực tế thị trường.

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

Thị trường bất động sản Việt Nam đang nằm trong chu kỳ tăng trưởng mới. Số lượng doanh nghiệp đăng ký hoạt động mới trong ngành tăng mạnh với số lượng doanh nghiệp mới năm 2017 tăng 62% so với năm 2016. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng ghi nhận nguồn cung thị trường đạt kỷ lục trong năm vừa qua với 218 dự án bất động sản chào bán, cung cấp ra thị trường 78.877 căn hộ, 13.585 nhà phố và biệt thự, 22.710 nền đất và 14.741 sản phẩm condotel dẫn đến nguồn cung căn hộ trên thị trường sơ cấp tăng mạnh trong giai đoạn gần đây. Mặc dù nguồn cung không ngừng gia tăng nhưng cơ cấu hàng hóa của thị trường bất động sản Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro mất cân bằng cả về phân khúc lẫn loại hình. Các nhà phát triển bất động sản có xu hướng tập trung vào phát triển các căn hộ, dự án cho người có thu nhập cao do biên lợi nhuận cao hơn nhiều so với phân khúc trung cấp, bình dân dẫn đến những lo ngại về dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp. Trong khi đó, phân khúc trung cấp, bình dân lại thu hút nhu cầu lớn nhất của thị trường, chiếm hơn 80% tổng số giao dịch toàn thị trường. Thống kê của Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam cũng chỉ rõ phân khúc trung cấp với mức giá từ 25 đến dưới 35 triệu đồng/m² đang thu hút sự quan tâm lớn nhất từ người mua nhà với tỷ lệ 54%, theo sau đó là phân khúc bình dân với giá dưới 25 triệu đồng/m². Phân khúc cao cấp với mức giá từ 35 triệu đồng/m² trở lên nhận được ít quan tâm nhất với tỷ lệ 14%. Dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp trong khi nhu cầu về nhà ở thuộc phân khúc trung cấp, bình dân lại tăng mạnh tiềm ẩn nguy cơ về sự mất cân bằng cung cầu của thị trường giữa các phân khúc bất động sản này.

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

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

5.4. Rủi ro về quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

5.5. Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2020 đến 30/09/2021	Từ 01/10/2019 đến 30/09/2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	633.469.060.712	549.607.858.013	15,25%
Doanh thu thuần	196.414.674.697	176.157.420.288	11,5%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	54.811.470.993	60.440.399.328	(9,31%)
Lợi nhuận/Lỗ khác	(6.779.140.843)	(2.236.543.004)	203,1%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.032.330.150	58.203.856.324	(17,48%)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.635.305.479	48.140.724.445	(17,67%)

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết thúc năm tài chính 2021, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 196.414.674.697 đồng và 39.635.305.479 đồng. Theo đó, doanh thu thuần tăng 11,5% và lợi nhuận sau thuế giảm 17,67% so với kết quả đạt được năm 2020.

Kết thúc năm 2021, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 56,12% và 56,62% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông 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, đồng thời do chịu sự ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid -19 diễn ra trong suốt thời gian qua 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 2021, tuy chịu ảnh hưởng nặng nề của Dịch bệnh covid -19 cũng như thiên tai, Công ty đã bàn giao thành công 55 sản phẩm đất nền, giảm 43,88% so với năm 2020.



2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành

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	Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Giám đốc Tài chính

➢ Những thay đổi trong ban điều hành

STT	Thành viên BĐH trước khi thay đổi	Thành viên BĐH sau khi thay đổi	Chức danh	Thời gian thay đổi
1	Phan Thị Cẩm Thanh	Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng	20/5/2021
2	-	Phan Thị Cẩm Thanh	Giám đốc tài chính	20/5/2021

2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tại First Real, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của First Real không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm. Năm 2021, mặc dù phải đối mặt với thách thức to lớn của đại dịch Covid-19 khiến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế bị đình trệ, hàng chục nghìn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng triệu lao động mất việc làm. Tuy nhiên, với các giải pháp ứng phó quyết liệt và linh hoạt của Ban lãnh đạo First Real nên các hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty vẫn được giữ vững và tiếp tục phát triển, qua đó, nhân sự của Công ty không những không bị cắt giảm mà còn tiếp tục tăng thêm. Tính đến 30/09/2021, số lượng lao động đang làm việc thường xuyên tại Công ty First Real là 29 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 72%; cao đẳng chiếm 21% và khác là 6%. Số lao động nữ trong Công ty chiếm tỷ lệ 48% trên tổng số lao động. Số lượng lao động của First Real sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới do yêu cầu đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của Công ty.

STT	Chỉ tiêu (Theo trình độ lao động)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Trình độ trên Đại học và Đại học	21	72%
2	Trình độ Cao đẳng	6	21%
3	Trình độ trung cấp	1	3%
4	Trình độ lao động phổ thông	1	3%
Tổng cộng		29	100%

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

2.3. Thu nhập bình quân người lao động

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	8.040.000	9.424.632	16.750.669

2.4. Chế độ làm việc

Công ty luôn bố trí sắp xếp đủ việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo các quy định.

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động. Công ty luôn tuân thủ quy định về thời gian làm việc theo đúng quy định của pháp luật lao động.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ, Tết theo đúng quy định của nhà nước.

Nghỉ ốm, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc. 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.

2.5. Chính sách tuyển dụng

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

2.6. 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 2021, 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.

2.7. 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.

Ngoài ra, Công ty còn xây dựng chế độ phúc lợi áp dụng đối với toàn thể cán bộ công nhân viên với những chế độ hấp dẫn, thu hút.

Để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên, Công ty còn chủ động mua bảo hiểm tai nạn cho toàn bộ nhân viên Công ty để người lao động có thể luôn an tâm làm việc

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

3.1. Các khoản đầu tư lớn

Hoạt động kinh doanh của Công ty được tập trung phát triển, đầu tư vào các dự án đất nền do đất nền đang là loại hình bất động sản có giao dịch sôi động nhất tại Đà Nẵng trong những năm trở lại đây. Năm bắt xu thế đó First Real đã ra mắt nhiều dự án phù hợp với thị hiếu khách hàng, qua đó duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung. Các dự án lớn mà Công ty đã thực hiện đầu tư trong năm 2021 như sau:

A, 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.

Dự án được triển khai theo phương thức Công ty hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Hoàng Tiên. Theo đó, khi các lô đất của Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định, Công ty TNHH Hoàng Tiên sẽ chuyển nhượng sang cho First Real và sau đó First Real sẽ chuyển nhượng sang cho Khách hàng.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện cơ bản và đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hầu hết 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.



II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

B, DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI MỸ CẢNH TẠI XÃ BẢO NINH, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI (“BIỆT THỰ CAO CẤP LA RIVIÈRE VÀ LAMER”)

Với quy mô 5,5 ha gồm 120 lô biệt thự sinh thái (từ 120m² - 400m²/sản phẩm) tọa lạc tại bán đảo Bảo Ninh (Đồng Hới, Quảng Bình), Dự án sở hữu vị trí đắc địa “Kề 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 Dự án, chỉ vài bước chân cư dân đã có thể dễ dàng di chuyển đến trung tâm thành phố Đồng Hới với các tiện ích đầy đủ và hiện đại.

Dự án sở hữu tiện ích nội khu 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.

Dự án được Công ty nhận chuyển nhượng lại từ Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn Trường Thịnh. 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 đã và đang phối hợp với các công ty môi giới và các đại lý môi giới để tìm kiếm và chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất đối với các lô đất còn lại cho Khách hàng.



C, DỰ ÁN CONCORDIA TOWER - PHÚ YÊN

Concordia Tower - Phú Yên sở hữu vị thế “vàng” đắt 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 khi hoàn thành hứa hẹn sẽ trở thành điểm nhấn kiến trúc trên con đường của ngõ vào thành phố Tuy Hòa, đồng thời 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.

Dự án hiện được Công ty đấu giá thành công vào tháng 5/2019. Hiện Công ty đang có kế hoạch triển khai xây dựng dự án.

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

D, DỰ ÁN ĐÔ THỊ AN PHÚ

Dự án quy hoạch trên tổng diện tích 29,9 ha, tọa lạc tại Phường An Phú, TP. Tam Kỳ, Quảng Nam. Trong tương lai gần, nơi đây sẽ trở thành trung tâm mới của Tam Kỳ với các trục giao thông huyết mạch của thành phố như: “Trục đường tri thức” Lê Thánh Tông, “tuyến đường thương mại” Điện Biên Phủ...

Từ đây, cư dân cũng dễ dàng di chuyển đến các trung tâm hành chính, chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, khu vui chơi, khu công nghiệp... đáp ứng đầy đủ nhu cầu vui chơi, học tập, làm việc và giải trí.

Bên cạnh đó, dự án còn được quy hoạch chuẩn quốc tế, tạo nên một phong cách sống cao cấp, khác biệt với mật độ xây dựng chỉ chiếm khoảng 40%, phần còn lại là cây xanh và dịch vụ công cộng lớn. Đặc biệt dự án sở hữu công viên lớn, rộng 15.500 m2. Trong

khuôn viên dự án được chú trọng đầu tư xây dựng tiện ích với bệnh viện chất lượng cùng hệ thống liên kết giáo dục hàng đầu (trường mầm non, trường song ngữ quốc tế Quảng Nam Academy).

Năm 2021, Công ty đang tiến hành hợp tác để tiến tới nhận chuyển nhượng lại các lô đất thuộc dự án từ Chủ đầu tư là Công Ty CP Đầu Tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam. Hiện, Dự án đã hoàn thiện cơ bản về hạ tầng và đang thực hiện các thủ tục cần thiết để chuẩn bị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài cho các lô đất tại Dự án.

Công ty CP Địa ốc First Real đã và đang phối hợp với các công ty, các đại lý môi giới để chuẩn bị việc khai thác kinh doanh dự án.



II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



3.2. Các công ty con, công ty liên kết

Tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết trong năm 2021 như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Primo:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	100.469.676.937	118.787.321.306	18,23%
Doanh thu thuần	1.498.529.836	1.596.091.758	6,51%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	154.080.851	296.930.913	92,71%
Lợi nhuận/ Lỗ khác	(88.944)	(447.935.444)	503.515,13%
Lợi nhuận trước thuế	153.991.907	(151.004.531)	(198,06%)
Lợi nhuận sau thuế	132.420.588	(192.575.013)	(245,43%)

- Công ty Cổ phần Bất động sản Protech

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	15.283.487.530	48.134.562.247	214,94%
Doanh thu thuần	1.012.394.546	11.472.749.455	1033,23%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.655.606.776)	(1.276.043.585)	(22,93%)
Lợi nhuận/ Lỗ khác	(168.917.918)	(55.752)	(99,97%)
Lợi nhuận trước thuế	(1.824.524.694)	(1.276.099.337)	(30,06%)
Lợi nhuận sau thuế	(1.833.504.694)	(1.276.099.337)	(30,40%)

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	549.607.858.013	633.469.060.712	15,26%
Doanh thu thuần	176.157.420.288	196.414.674.697	11,50%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	60.440.399.328	54.811.470.993	(9,31%)
Lợi nhuận/ Lỗ khác	(2.236.543.004)	(6.779.140.843)	203,11%
Lợi nhuận trước thuế	58.203.856.324	48.032.330.150	(17,48%)
Lợi nhuận sau thuế	48.140.724.445	39.635.305.479	(17,67%)

II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,27	2,32	
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,55	1,90	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,33	0,36	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,50	0,56	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,39	0,67	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,35	0,33	

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

5.1. Cổ phần

Vốn điều lệ: 270.398.640.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 27.039.864 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 27.039.864 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 27.039.864 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 27.039.864 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

5.2. Cơ cấu cổ đông

a) Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	405	26.570.627	98,26
	- Tổ Chức	14	1.295.656	4,79
	- Cá nhân	391	25.274.971	93,47
2	Cổ đông nước ngoài	10	469.237	1,74
	- Tổ chức	4	457.852	1,69
	- Cá nhân	6	11.385	0,04

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/09/2021 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp)

b) Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Ông Nguyễn Hào Hiệp	201813458	CH2707 Chung cư RedStar, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	8.255.766	30,53%
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.	2.674.400	9,89%

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

Không

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không

5.5. Các chứng khoán khác

Không



III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Năm 2021, thế giới phải đương đầu với những thách thức lớn chưa từng có. Đại dịch Covid-19 bùng phát ở hầu hết các quốc gia khiến các Chính phủ phải áp đặt lệnh giãn cách xã hội và kiểm soát chặt biên giới để ngăn ngừa sự lây lan của dịch bệnh; xung đột Mỹ - Trung tiếp tục leo thang; khủng hoảng bầu cử Tổng thống Mỹ; sự chia rẽ sâu sắc giữa các nước lớn trong việc đối phó đại dịch và giải quyết các vấn đề toàn cầu... Những biến cố trên đã ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động kinh tế, dòng chảy thương mại và tài chính toàn cầu. Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều rơi vào trạng thái tăng trưởng âm; nhu cầu về vật tư, nguyên liệu và hàng hóa tiêu dùng đều sụt giảm; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; đời sống người dân gặp khó khăn; mâu thuẫn và các tệ nạn xã hội bùng phát.

Tại Việt Nam, cùng với tác động của đại dịch Covid-19 và sự suy thoái kinh tế toàn cầu, thiên tai lũ lụt cũng liên tiếp hoành hành đã tác động mạnh tới các lĩnh vực của nền kinh tế, nhất là các lĩnh vực xuất nhập khẩu, vận tải, du lịch, dịch vụ, bất động sản... đẩy các doanh nghiệp vào tình cảnh khó khăn, phải thu hẹp hoặc tạm dừng sản xuất; khiến tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao; đời sống của người lao động bấp bênh. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép "vừa phòng chống dịch vừa phát triển kinh tế", Việt Nam vẫn đạt tăng trưởng GDP ở mức 2,91%, tuy là mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua nhưng vẫn nằm trong nhóm ít nước có tăng trưởng

dương. Các gói hỗ trợ, kích cầu của Chính phủ cũng phần nào tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp và người lao động, giúp nhiều doanh nghiệp trụ vững và vượt qua khủng hoảng.

Đối với Công ty First Real, năm 2021 cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Công ty như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Tình hình dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế đã làm chậm tiến độ triển khai các kế hoạch đầu tư, kinh doanh của First Real.

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, ngay khi dịch Covid-19 mới xuất hiện, Ban lãnh đạo First Real đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ngăn ngừa dịch bệnh lây lan và ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế, theo phương châm vừa đảm bảo an toàn trong phòng chống dịch vừa duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn nêu trên, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2021, First Real đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Trong năm 2021, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 196.414.674.697 đồng và đạt 52,12% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 39.635.305.479 đồng và đạt 56,62% 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,...



III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2021 VND	2020 VND	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	505.874.930.181	414.883.519.701	21,93%
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.956.558.741	12.182.435.108	(42,89%)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.927.706.778	30.879.754.535	(67,85%)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	68.566.491.191	108.258.877.200	(36,66%)
Phải thu ngắn hạn khác	341.592.173.800	140.866.914.682	142,49%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.616.234.048)	(14.616.234.048)	-
Hàng tồn kho	90.485.560.223	132.167.526.277	(31,54%)
Tài sản ngắn hạn khác	2.962.673.495	5.144.245.947	(42,41%)
Tài sản dài hạn	127.594.130.531	134.724.338.312	(5,29%)
Các khoản phải thu dài hạn	-	100.000.000	(100%)
Tài sản cố định	2.202.571.025	29.060.204.955	(92,42%)
Bất động sản đầu tư	58.625.416.012	55.312.427.035	5,99%
Tài sản dở dang dài hạn	49.342.748.969	49.295.813.578	0,09%
Tài sản dài hạn khác	15.623.394.525	955.892.744	1.534,43%
TỔNG TÀI SẢN	633.469.060.712	549.607.858.013	15,26%

Tổng tài sản của Công ty biến động tương đối mạnh khi giá trị tổng tài sản tại thời điểm cuối năm tài chính 2021 đạt 633.469.060.712 đồng, tăng 15,26% so với cùng thời điểm năm 2020. Sự biến động chủ yếu đến từ việc tăng giá trị của tài sản ngắn hạn, cụ thể là khoản phải thu khác. Giá trị của khoản mục phải thu khác ghi nhận tại thời điểm cuối năm là 341.592.173.800 đồng, tăng 142,49% 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 mà Công ty đang triển khai.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2021 (VND)	2020 (VND)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	218.099.079.274	182.587.649.912	19,45%
Phải trả người bán ngắn hạn	4.690.498.739	1.115.993.188	320,29%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	167.022.277	6.448.707.273	(97,41%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	43.557.538.502	34.719.651.639	25,46%
Phải trả người lao động	401.303.181	560.769.409	(28,44%)
Chi phí phải trả ngắn hạn	362.297.042	2.221.519.313	(83,69%)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	18.181.818	4.788,62%
Phải trả ngắn hạn khác	87.503.129.527	102.554.195.965	(14,68%)
Vay ngắn hạn	80.528.450.006	34.948.631.307	130,42%
Nợ dài hạn	10.151.324.386	474.792.418	2.038,05%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.999.450.000	-	-
Phải trả dài hạn khác	151.874.386	246.342.400	(38,35%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	228.450.018	(100%)
Vốn chủ sở hữu	405.218.657.052	366.545.415.683	10,55%
TỔNG NGUỒN VỐN	633.469.060.712	549.607.858.013	15,26%

Tổng nợ ngắn hạn của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2021 là 218.099.079.274 đồng, tăng 19,45% so với cùng kỳ năm 2020. 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.



III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2021	Kế hoạch Năm 2022	% KH/TH
Doanh thu thuần	196.414.674.697	450.000.000.000	229,1%
Lợi nhuận sau thuế	39.635.305.479	120.000.000.000	302,8%
Vốn điều lệ	270.398.640.000	450.000.000.000	166,4%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2021 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2021)

Các biện pháp thực hiện:

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

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

- Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Quảng Nam...

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

+ Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án

- Để có lượng sản phẩm bất động sản phân phối chất lượng và ổn định, Công ty tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư các dự án với mục tiêu đồng hành cùng với chủ đầu tư các dự án trong quá trình phát triển sản phẩm.

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

án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô, Công ty sẽ nhận lại số lô đất tương ứng với số vốn góp ban đầu. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

- 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

- 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 2022.

- 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 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, ...



III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

6.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

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.

6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

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.

6.3. 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

- Trong quá trình thực thi kế hoạch mà Hội đồng quản trị đề ra, 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.

- Năm 2021, 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 39.635.305.479 đồng giảm 17,67% so với năm tài chính 2020, trong đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm do việc bán hàng gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh dịch bệnh Covid - 19 kéo dài.

- 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 2021, 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.

- 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, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum.... 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 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. 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 2021, mặc dù thị trường bất động sản biến động không ngừng theo chiều hướng xấu do chịu sự ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid -19, nhưng 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 2022, 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

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

+ Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
5	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị



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.
 Trình độ học vấn: Đại học
 Kinh nghiệm 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 ĐN
 - Từ 03/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tàu cao tốc An Di
 - Từ 05/2018 đến 04/2020: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
 - Từ 05/2020 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát

hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Địa ốc First Real từ tháng 05/2020

- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Tàu Cao Tốc An Di

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 2.674.400 cổ phần. Tỷ lệ: 9,891%

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%

+ Sở hữu cá nhân: 2.674.400 cổ phần. Tỷ lệ: 9,891%

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
 Trình độ học vấn: Đại học
 Kinh nghiệm 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: GD 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

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc từ tháng 05/2020

- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Bạch Đằng

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

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%



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
 Trình độ học vấn: Đại học
 Kinh nghiệm 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 05/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Địa Ốc First Real



- Từ tháng 01/2017 đến 12/2019: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản Protech
- Từ 12/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản Protech
- Từ 03/2021 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP 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
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Protech
- Số cổ phần nắm giữ 915.200 cổ phần. Tỷ lệ: 3,385%
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- + Sở hữu cá nhân: 915.200 cổ phần. Tỷ lệ: 3,385%

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
 Trình độ học vấn: Đại học
 Kinh nghiệm 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 CP 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 Viet-key
 - Từ tháng 10/2014 đến tháng 05/2021: Kế toán trưởng Công ty CP Địa Ốc First Real
 - Từ 05/2017 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Địa Ốc First Real
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
 - Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không
 - Số cổ phần nắm giữ: 53.852 cổ phần. Tỷ lệ: 0,199%
 + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
 + Sở hữu cá nhân: 53.852 cổ phần. Tỷ lệ: 0,199%



ÔNG THÂN HÀ NHẤT THỐNG THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

- Họ và tên: Thân Hà Nhất Thống
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 05/02/1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Kỹ sư điện tự động, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Năng lực chuyên môn:
- Kinh nghiệm 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 Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng
- Từ 11/2017 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á
- Từ 05/2020 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập Công ty cổ phần Địa ốc First Real
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành Thành viên Hội đồng quản trị từ tháng 05/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%



1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp

Trong năm tài chính 2021, Hội đồng quản trị đã có các cuộc họp với sự tham dự của các thành viên như sau:

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	07	100%	
02	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	07	100%	
03	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	07	100%	
04	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	07	100%	
05	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	07	100%	

+ Các nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2021:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	01/2021/NQ-HĐQT-FIR	28/01/2021	Thông qua việc gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của công ty
02	01a/2021/NQ-HĐQT-FIR	04/3/2021	Thông qua việc từ chối quyền mua cổ phần tăng thêm tại Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech
03	02/2021/NQ-HĐQT-FIR	29/3/2021	Thông qua việc ban hành Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị công ty
04	04/2021/NQ-HĐQT-FIR	20/4/2021	Thông qua việc chuyển nhượng tài sản của Công ty là Quyền sử dụng đất của 02 lô đất trên đường 2/9
05	05/2021/NQ-HĐQT-FIR	08/5/2021	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 2021 của Công ty
06	06/2021/NQ-HĐQT-FIR	20/5/2021	Thông qua việc bổ nhiệm bà Mai Thị Thùy Trang giữ chức vụ Người phụ trách quản trị Công ty kiêm Thư ký Công ty
07	06a/2021/NQ-HĐQT-FIR	20/5/2021	Thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Trung giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty
08	06b/2021/NQ-HĐQT-FIR	20/5/2021	Thông qua việc bổ nhiệm bà Phạm Thị Phượng giữ chức vụ Trưởng ban Kiểm toán nội bộ

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 05 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), 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 Hội đồng quản trị 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 2021, 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 2020 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2020, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2021 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2020 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2021; 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 2021 theo đúng quy định vào ngày 29/03/2021;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2021, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2020 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021 thông qua;

- 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.

Trong năm 2021, 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.

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

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

1.5. 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.

2. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng	Ghi chú
Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	5.000.000	
Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Trong năm 2021, ông Nguyễn Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị đăng ký thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

- Mua 100.000 cổ phiếu, nâng tỷ lệ sở hữu lên 2.554.400 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 9,45% vốn Điều lệ của Công ty. Giao dịch được thực hiện từ ngày 09/06/2021 đến hết ngày 16/06/2021.

- Mua 120.000 cổ phiếu, nâng tỷ lệ sở hữu lên 2.674.400 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 9,89% vốn Điều lệ của Công ty. Giao dịch được thực hiện từ ngày 24/06/2021 đến hết ngày 16/07/2021.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Không

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm 2021, 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.

Kể từ sau khi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 được tổ chức thành công ngày 29/03/2021 đến nay, tình hình dịch bệnh Covid - 19 đã diễn ra phức tạp trên toàn quốc nói chung và tại thành phố Đà Nẵng nói riêng. Để đảm bảo tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của Chính phủ và UBND thành phố Đà Nẵng về việc phòng chống dịch bệnh, trong suốt thời gian qua, Hội đồng quản trị của Công ty chưa sắp xếp được thời gian và địa điểm thích hợp để tổ chức cuộc họp thông qua việc thành lập Ủy ban kiểm toán, bầu thành viên cũng như xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán theo quy định tại Điều 282 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Nhằm khắc phục việc chưa thực hiện đúng quy định về Quản trị công ty nói trên, First Real đưa ra phương án sẽ triển khai thực hiện nội dung thành lập Ủy ban kiểm toán, bầu thành viên và xây dựng Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán theo đúng quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất và sẽ thực hiện báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

**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 năm 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.

Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là FIR.

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
- 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

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
- Ông Nguyễn Thế Trung Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

- Bà Phạm Thị Phượng Trưởng ban Bổ nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021
- Ông Nguyễn Xuân Trung Trưởng ban Miễn nhiệm ngày 20 tháng 5 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào 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 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 công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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
- + Lập 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 2021, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

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 công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, 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 về việc 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 2021, 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.



Phùng Mạnh Phú

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Lê Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		505.874.930.181	414.883.519.701
110	I. Tiền	5	6.956.558.741	12.182.435.108
111	1. Tiền		6.956.558.741	12.182.435.108
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		405.470.137.722	265.389.312.369
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	9.927.706.778	30.879.754.535
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	68.566.491.191	108.258.877.200
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	341.592.173.800	140.866.914.682
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7, 8	(14.616.234.047)	(14.616.234.048)
140	III. Hàng tồn kho	9	90.485.560.223	132.167.526.277
141	1. Hàng tồn kho		90.485.560.223	132.167.526.277
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.962.673.495	5.144.245.947
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	315.767.623	1.280.446.930
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.646.905.872	3.842.790.479
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	21.008.538
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		127.594.130.531	134.724.338.312
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	100.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	100.000.000
220	II. Tài sản cố định		2.202.571.025	29.060.204.955
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.202.571.025	3.745.204.955
222	Nguyên giá		8.750.231.352	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.547.660.327)	(5.005.026.397)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	25.315.000.000
228	Nguyên giá		-	25.315.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	13	58.625.416.012	55.312.427.035
231	1. Nguyên giá		59.419.461.277	55.640.451.277
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(794.045.265)	(328.024.242)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		49.342.748.969	49.295.813.578
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	49.342.748.969	49.295.813.578
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.800.000.000	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	1.800.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.623.394.525	955.892.744
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	15.623.394.525	955.892.744
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		633.469.060.712	549.607.858.013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		228.250.403.660	183.062.442.330
310	I. Nợ ngắn hạn		218.099.079.274	182.587.649.912
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.690.498.739	1.115.993.188
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		167.022.277	6.448.707.273
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	43.557.538.502	34.719.651.639
314	4. Phải trả người lao động		401.303.181	560.769.409
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		362.297.042	2.221.519.313
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	888.840.000	18.181.818
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	87.503.129.527	102.554.195.965
320	8. Vay ngắn hạn	20	80.528.450.006	34.948.631.307
330	II. Nợ dài hạn		10.151.324.386	474.792.418
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	9.999.450.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		151.874.386	246.342.400
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	-	228.450.018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		405.218.657.052	366.545.415.683
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	405.218.657.052	366.545.415.683
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		270.398.640.000	207.999.970.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		270.398.640.000	207.999.970.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		134.720.091.964	157.373.436.844
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		94.974.766.844	109.049.494.483
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		39.745.325.120	48.323.942.361
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		99.925.088	1.172.008.839
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		633.469.060.712	549.607.858.013

Nguyễn Xuân Trung

Người lập kiêm Kế toán trưởng
Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021



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 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	196.414.674.697	176.157.420.288
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	196.414.674.697	176.157.420.288
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(74.125.330.549)	(61.244.684.859)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.289.344.148	114.912.735.429
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		10.075.439	20.283.387
22	7. Chi phí tài chính	24	(11.120.889.682)	(2.567.021.893)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.260.992.689)	(2.567.021.893)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(37.203.866.647)	(20.327.748.503)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(19.163.192.265)	(31.597.849.092)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.811.470.993	60.440.399.328
31	11. Thu nhập khác	26	1.000.121.099	1.259.365.914
32	12. Chi phí khác	26	(7.779.261.942)	(3.495.908.918)
40	13. Lỗ khác	26	(6.779.140.843)	(2.236.543.004)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.032.330.150	58.203.856.324
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(8.397.024.671)	(10.052.131.879)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(11.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		39.635.305.479	48.140.724.445

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		39.745.325.120	48.323.942.361
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(110.019.641)	(183.217.916)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.470	1.787
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.470	1.787

Nguyễn Xuân Trung

Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

utm	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		48.032.330.150	58.203.856.324
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.008.654.953	1.922.082.458
03	Các khoản dự phòng		-	9.583.834.049
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		6.848.501.554	(20.283.387)
06	Chi phí lãi vay		4.260.992.689	2.567.021.893
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.150.479.346	72.256.511.337
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	17	(152.602.540.835)	(109.780.902.325)
10	Giảm hàng tồn kho		66.996.966.054	48.403.401.736
11	Tăng các khoản phải trả		5.455.389.745	9.109.434.198
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(13.807.461.537)	543.835.243
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.282.854.472)	(2.418.775.610)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.671.353.397)	(1.684.473.524)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(46.761.375.096)	16.429.031.055
	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		(3.825.945.391)	(40.230.488.578)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.075.439	20.283.387
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.815.869.952)	(40.210.205.191)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		141.759.915.657	72.515.231.311
35	Tiền trả nợ gốc vay		(96.408.546.976)	(38.890.566.649)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		45.351.368.681	33.624.664.662
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.225.876.367)	9.843.490.526
60	Tiền đầu năm		12.182.435.108	2.338.944.582
70	Tiền cuối năm	5	6.956.558.741	12.182.435.108

Nguyễn Xuân Trung

Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021



Hà Thành Thúc Luân
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 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 năm 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 và công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 36 người (ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 51 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2020: 2 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,9%		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 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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 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 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
-------------------------------------	--

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 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 năm. 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 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.

3.7 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 năm 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.

3.8 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 năm.

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:

- + Chi phí thuê văn phòng;
- + 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 đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 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.

3.13 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và 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 công ty con.

3.14 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.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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.

3.15 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 năm.

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 năm 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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.

3.16 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.

3.17 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 trình bày thông tin theo bộ phận.

3.18 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”) đã tăng vốn cổ phần lên 10 tỷ VND, tuy nhiên, Nhóm Công ty không góp thêm vốn vào công ty con này. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm từ 90% xuống 18% và Nhóm Công ty không còn nắm quyền kiểm soát Công ty Protech từ ngày 5 tháng 3 năm 2021.

Tại ngày mất quyền kiểm soát nêu trên, giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty Protech là 9,6 tỷ VND; theo đó, giá trị tài sản thuần theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty giảm và lỗ tài chính tương ứng ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty là 8,6 tỷ VND và 6,8 tỷ VND.

5. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	325.887.999	1.299.075.349
Tiền gửi ngân hàng	6.630.670.742	10.883.359.759
TỔNG CỘNG	6.956.558.741	12.182.435.108

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án biển Dương Ngọc	-	14.773.439.800
Khách hàng dự án biển Mỹ Cảnh	-	4.354.200.000
Khác	311.472.731	2.135.880.688
TỔNG CỘNG	9.927.706.778	30.879.754.535
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.048)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH W Axis	16.300.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	14.287.361.992	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	10.372.429.545	18.502.300.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital	9.519.848.670	32.009.942.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đà Nẵng	3.747.197.700	3.747.197.700
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng	-	40.057.920.000
Công ty TNHH Hoàng Tiên	133.050.000	133.050.000
Khác	606.603.284	208.467.500
TỔNG CỘNG	68.566.491.191	108.258.877.200

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam (i)	201.000.000.000	-	-	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	88.802.098.000	(5.000.000.000)	125.498.598.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	33.471.700.000	-	48.068.200.000	-
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	27.000.000.000	-	27.100.000.000	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	-	23.330.398.000	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Long Trung	-	-	14.000.000.000	-
- Ông Vũ Đình Cường	-	-	8.000.000.000	-
Tạm ứng (iii)	44.213.700.000	-	3.366.050.000	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương (iv)	7.576.375.800	-	-	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Dịch vụ An Spa	-	-	6.945.592.682	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	-	3.534.000.000	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-	1.522.674.000	-
TỔNG CỘNG	341.592.173.800	(5.000.000.000)	140.866.914.682	(5.000.000.000)

(i) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án "Khu đô thị mới An Phú" phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(ii) 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.

(iii) Khoản tạm ứng cho nhân viên được đảm bảo bằng 1.400.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi một số cá nhân có liên quan theo Thỏa thuận bảo đảm tài sản số 01/2021 ngày 30 tháng 9 năm 2021.

(iv) Đây là khoản tiền Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương để thực hiện các hạng mục công việc và phát triển Dự án "Khu dân cư Quảng Lăng" tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

8. 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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.048	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	14.616.234.047	-	14.616.234.048	-

9. 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	8.239.345.272	-	5.859.968.182	-
Hàng hóa bất động sản (*)	82.246.214.951	-	126.307.558.095	-
TỔNG CỘNG	90.485.560.223	-	132.167.526.277	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	59.999.469.105	-	91.400.301.092	-
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 (**)	18.104.737.019	-	26.976.292.727	-
Dự án Phường Nam Lý	3.771.956.445	-	7.560.911.894	-
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thăng Trung	370.052.382	-	370.052.382	-
TỔNG CỘNG	82.246.214.951	-	126.307.558.095	-

(**) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, 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 9.569 triệu 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 20.1.

10. 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
Chi phí bảo hiểm	190.643.382	216.434.732
Chi phí trả trước khác	125.124.241	1.051.521.429
TỔNG CỘNG	315.767.623	1.280.446.930
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	14.715.017.364	-
Chi phí sửa chữa	370.882.379	427.043.419
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	185.194.782	343.359.327
Chi phí trả trước khác	352.300.000	185.489.998
TỔNG CỘNG	15.623.394.525	955.892.744

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Phương tiện vận tải (*)	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	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
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	768.309.091	65.036.364	-	833.345.455
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	4.097.696.115	50.619.929	856.710.353	5.005.026.397
Khấu hao trong năm	1.068.196.875	14.416.435	460.020.620	1.542.633.930
Số cuối năm	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	2.515.576.613	14.416.435	1.215.211.907	3.745.204.955
Số cuối năm	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, một số phương tiện vận tải của Nhóm Công ty với giá trị còn lại là 813 triệu VND đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 20.2.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Trong năm, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài 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 đã được cho thuê và theo đó, Công ty đã chuyển quyền sử dụng đất lâu dài này sang khoản mục bất động sản đầu tư.

13. 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	44.922.686.392	10.717.764.885	55.640.451.277
Tăng trong năm (*)	25.315.000.000	3.779.010.000	29.094.010.000
Giảm trong năm (*)	(25.315.000.000)	-	(25.315.000.000)
Số cuối năm	44.922.686.392	14.496.774.885	59.419.461.277
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	328.024.242	328.024.242
Khấu hao trong năm	-	466.021.023	466.021.023
Số cuối năm	-	794.045.265	794.045.265
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	44.922.686.392	10.389.740.643	55.312.427.035
Số cuối năm	44.922.686.392	13.702.729.620	58.625.416.012

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.

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển quyền sử dụng đất lâu dài 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 nguyên giá là 25.315.000.000 VND từ khoản mục tài sản cố định vô hình sang khoản mục bất động sản đầu tư do Công ty đã ký hợp đồng cho thuê lô đất này. Cũng trong năm, Công ty đã thanh lý hợp đồng cho thuê nêu trên và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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 (*)	49.342.748.969	49.295.813.578
TỔNG CỘNG	49.342.748.969	49.295.813.578

* 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.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự Tỷ lệ sở hữu	Dự Giá gốc
		phòng		phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	18%	1.800.000.000	-	-
		1.800.000.000	-	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 4, trong năm, khoản đầu tư vào Công ty Protech đã được chuyển từ khoản mục đầu tư vào công ty con sang khoản mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này do cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán và Công ty đang thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Hồ Văn Hiệp	-	338.800.000
Công ty TNHH Mặt Trời Vàng	-	213.258.375
Phải trả đối tượng khác	619.353.739	563.934.813
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.071.145.000	-
TỔNG CỘNG	4.690.498.739	1.115.993.188

17. 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	Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.220.704.946	16.728.773.470	(9.970.297.845)	-	10.979.180.571
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.149.694.355	8.397.024.671	(9.671.353.397)	(1.365.451.476)	27.509.914.153
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	444.976.548	(774.316.721)	(7.633.209)	12.278.956
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.065.532.041	(8.507.781)	(859.438)	5.056.164.822
TỔNG CỘNG	34.719.651.639	30.636.306.730	(20.424.475.744)	(1.373.944.123)	43.557.538.502

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đang ghi nhận tổng phải trả Ngân sách Nhà nước với số tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là 34,9 tỷ VND, trong đó, số tiền thuế quá hạn là 29,6 tỷ VND và số tiền phạt và phạt chậm nộp ước tính là 5,3 tỷ VND.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	888.840.000	-
Doanh thu chưa thực hiện từ bên thứ ba	-	18.181.818
TỔNG CỘNG	888.840.000	18.181.818
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.999.450.000	-
TỔNG CỘNG	9.999.450.000	-

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (I)	62.048.847.084	102.082.111.554
Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh (ii)	20.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital (iii)	4.700.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	354.282.443	472.084.411
TỔNG CỘNG	87.503.129.527	102.554.195.965

(I) 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" do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. 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 Ủy ban Nhân dân 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.

(II) Đây là khoản tiền các khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc các dự án của Công ty.

(III) Đây là khoản tiền Công ty nhận ký quỹ từ Công ty Cổ phần Lasting Capital liên quan đến quyền bao tiêu các sản phẩm thuộc một dự án của Công ty và cung cấp dịch vụ tiếp thị, môi giới độc quyền bán toàn bộ sản phẩm đất nền phân lô thuộc dự án này.

20. VAY

Thuyết minh	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	34.516.231.311	34.516.231.311	141.759.915.657	(95.976.146.968)	80.300.000.000	80.300.000.000			
Vay dài hạn đến hạn trả	432.399.996	432.399.996	228.450.018	(432.400.008)	228.450.006	228.450.006			
TỔNG CỘNG	34.948.631.307	34.948.631.307	141.988.365.675	(96.408.546.976)	80.528.450.006	80.528.450.006			
Vay dài hạn									
Vay ngân hàng	228.450.018	228.450.018	-	(228.450.018)	-	-			
TỔNG CỘNG	228.450.018	228.450.018	-	(228.450.018)	-	-			

Đơn vị tính: VND

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn 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 Đông Nam Á	38.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng, đáo hạn ngày 29 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	9,10%	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 147, tờ bản đồ 19, số 320 Đường 2/9, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty Primo.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	29.600.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 3 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	6,8% - 7,2%	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.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng, đáo hạn ngày 3 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	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.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng, đáo hạn ngày 29 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 28, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
TỔNG CỘNG	80.300.000.000			

20.2 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	228.450.006	Kỳ hạn vay 60 tháng, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 17 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,49% - 11,1%	Phương tiện vận tải của Nhóm Công ty
TỔNG CỘNG	228.450.006			

Trong đó:
 Vay dài hạn - 228.450.006
 Vay dài hạn đến hạn trả -

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 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	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>
Năm nay				
Số đầu năm	207.999.970.000	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	62.398.670.000	(62.398.670.000)	-	-
- Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	39.745.325.120	(110.019.641)	39.635.305.479
Số cuối năm	<u>270.398.640.000</u>	<u>134.720.091.964</u>	<u>99.925.088</u>	<u>405.218.657.052</u>

(*) Theo Nghị quyết số 22/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Công ty đã thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

21.2 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu đang lưu hành	27.039.864	20.799.997
Cổ phiếu phổ thông	27.039.864	20.799.997

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

21.3 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	207.999.970.000	130.000.000.000
Tăng trong năm	62.398.670.000	77.999.970.000
Số cuối năm	270.398.640.000	207.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62.398.670.000	77.999.970.000

21.4 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 2020: 3.000 VND/cổ phiếu	62.398.670.000	-
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 năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	-

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	196.414.674.697	176.157.420.288
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	159.919.692.148	173.633.835.559
Doanh thu môi giới bất động sản	34.816.296.182	1.092.595.455
Doanh thu cho thuê	1.678.686.367	1.430.989.274
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	196.414.674.697	176.157.420.288
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	195.971.964.697	176.157.420.288
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	442.710.000	-

22.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.678.686.367	1.430.989.274
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	615.873.342	491.162.741

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.377.376.773	59.967.039.242
Giá vốn môi giới bất động sản	4.132.080.434	786.482.876
Giá vốn dịch vụ cho thuê	615.873.342	491.162.741
TỔNG CỘNG	74.125.330.549	61.244.684.859

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ mất quyền kiểm soát tại công ty con	6.858.576.993	-
Chi phí lãi vay	4.260.992.689	2.567.021.893
Chi phí khác	1.320.000	-
TỔNG CỘNG	11.120.889.682	2.567.021.893

25. 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	36.292.865.509	19.662.015.565
Chi phí bằng tiền khác	911.001.138	665.732.938
TỔNG CỘNG	37.203.866.647	20.327.748.503
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	9.861.414.633	9.151.881.758
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.965.570.576	6.839.634.815
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.445.778.601	1.629.248.081
Chi phí dự phòng	-	9.616.234.048
Chi phí bằng tiền khác	4.890.428.455	4.360.850.390
TỔNG CỘNG	19.163.192.265	31.597.849.092

26. 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
Thu nhập khác	1.000.121.099	319.500
	1.000.121.099	1.259.365.914
Chi phí khác		
Các khoản phạt	3.937.405.728	1.844.274.596
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	3.841.233.786	1.549.268.445
Chi phí khác	622.428	102.365.877
	7.779.261.942	3.495.908.918
LỖ THUẦN KHÁC	(6.779.140.843)	(2.236.543.004)

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	69.377.376.773	59.967.039.242
Chi phí dự phòng	-	9.616.234.048
Chi phí nhân công	10.212.817.797	10.259.168.270
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.008.654.953	1.922.082.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.188.965.674	26.326.487.846
Chi phí khác	5.704.574.264	5.060.397.863
TỔNG CỘNG	130.492.389.461	113.151.409.727

28. 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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.397.024.671	10.052.131.879
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	11.000.000
TỔNG CỘNG	8.397.024.671	10.063.131.879

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	48.032.330.150	58.203.856.324
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.606.466.030	11.640.771.264
Các khoản điều chỉnh		
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	797.913.969	461.200.399
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	1.591.369.530	-
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp (*)	(3.598.724.858)	(4.304.207.948)
Chi phí thuế TNDN	8.397.024.671	10.052.131.879

(*) Theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021, Công ty thuộc nhóm đối tượng được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2021.

28.2 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 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 công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

28.3 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 năm, 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	Lỗ tính thuế (*)	Đơn vị tính: VND		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2021
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2021	Không giảm do mất quyền được kiểm soát công ty con	
2020	2025	1.655.606.775	-	-	(1.655.606.775)
2021	2026	1.098.270.656	-	-	(1.098.270.656)
TỔNG CỘNG		2.753.877.431	-	-	(2.753.877.431)

(*) 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.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài những khoản đảm bảo của các cá nhân có liên quan như trình bày trong các thuyết minh nêu trên, những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	450.000.000	-
		Hoàn ứng	450.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Thu hộ	3.435.700.000	-
		Tạm ứng	300.000.000	-
		Hoàn ứng	300.000.000	-
		Nhận góp vốn	-	100.000.000
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	-	1.522.674.000
		Hoàn ứng	1.522.674.000	-
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	600.000.000	-
		Hoàn ứng	600.000.000	-
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Đặt cọc dự án Trường Thịnh	-	12.562.000.000
		Nhận hoàn trả tiền đặt cọc dự án Trường Thịnh	-	12.562.000.000
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	-	3.000.000.000
		Phí môi giới	13.010.036.001	320.803.636
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	442.710.000	144.045.139
		Trả trước tiền thuê văn phòng	10.888.290.000	-

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

Nhóm Công ty mua và bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 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 2021, 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 (30 tháng 9 năm 2020: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Ông Nguyễn Hữu Đức	Tổng Giám đốc công ty con	Tạm ứng	-	1.522.674.000
			-	1.522.674.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	4.071.145.000	-
			4.071.145.000	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	888.840.000	-
			888.840.000	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	9.999.450.000	-
			9.999.450.000	-

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			
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	680.000.000	315.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	714.000.000	245.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	907.304.400	818.474.100
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	680.000.000	615.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	60.000.000	21.612.903
Thành viên khác	Thành viên	-	408.387.097
TỔNG CỘNG		3.041.304.400	2.423.474.100

30. 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 năm, 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	947.828.287	1.290.944.260
Từ 1 - 5 năm	322.435.880	1.589.847.289
TỔNG CỘNG	1.270.264.167	2.880.791.549

Cam kết đi thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang đi thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	16.998.456.994	-
TỔNG CỘNG	16.998.456.994	-

31. 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 năm.

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	39.745.325.120	48.323.942.361
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	39.745.325.120	48.323.942.361
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	27.039.864	27.039.864
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	27.039.864	27.039.864
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	1.470	1.787
Lãi suy giảm	1.470	1.787

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 đã được điều chỉnh lại do việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phê duyệt tại Nghị quyết số 22/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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



Nguyễn Xuân Trung

Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2021



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

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.fir.vn 02363.616.767

