

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC  
FIRST REAL**

Số: 7 /2019/CV-FIR

V/v: “Giải trình chênh lệch kết quả  
HKKD Quý 1/2019 so với cùng kỳ  
năm 2018 ”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2019

**Kính gửi : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

**: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

- Căn cứ Khoản 4, Điều 11 Chương III của Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2016 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính Quý 1/2019 và Q1/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

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

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã hoàn thành và công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2019. Công ty chúng tôi xin được giải trình về việc chênh lệch kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2019 do đơn vị lập so với cùng kỳ năm 2018 như sau:

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Q1/2019</b>	<b>Q1/2018</b>	<b>Tăng (+) Giảm (-)</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.861.434.037	26.155.362.084	82.706.071.953
Các khoản giảm trừ doanh thu			-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.861.434.037	26.155.362.084	82.706.071.953
Giá vốn hàng bán	80.362.167.039	8.243.656.913	72.118.510.126

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.499.266.998	17.911.705.171	10.587.561.827
Doanh thu hoạt động tài chính	2.205.060	9.091.597	(6.886.537)
Chi phí tài chính	571.613.508	234.901.428	336.712.080
Chi phí bán hàng	640.488.117	4.604.247.633	(3.963.759.516)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.727.155.144	1.482.555.473	6.244.599.671
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	19.562.215.289	11.599.092.234	7.963.123.055
Thu nhập khác	5.150.000.003	-	5.150.000.003
Chi phí khác	176.436.339	-	176.436.339
Lợi nhuận (lỗ) khác	4.973.563.664	-	4.973.563.664
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.535.778.953	11.599.092.234	12.936.686.719
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.907.155.791	2.324.595.947	2.582.559.844
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.000.000		1.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.627.623.162	9.274.496.287	10.353.126.875

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 10.3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 từ các yếu tố sau đây:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 1 năm 2019 đạt: **108.8 tỷ đồng**, tăng 82.7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do Công ty đẩy mạnh bán hàng, đồng thời Dự án Trường Thịnh là một dự án tiềm năng nên nhu cầu đầu tư của khách hàng tăng.
- Giá vốn hàng bán tăng 72.1 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí bán hàng giảm 3.9 tỷ đồng do Dự án Trường Thịnh là một dự án tiềm năng nên Công ty không tập trung marketing nhiều nên chi phí bán hàng giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 6.2 tỷ đồng do quy mô công ty đang trong quá trình tăng trưởng, vì vậy chi phí nhân viên, chi phí thuê văn phòng và các chi phí quản lý khác đều tăng.
- Bên cạnh đó, thu nhập khác tăng 5.15 tỷ đồng do việc thu từ bồi thường thanh lý Hợp đồng số tiền 5 tỷ đồng cũng làm tăng lợi nhuận của Công ty.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động tăng về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng trong quý 1 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước.





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

CHỈ TIÊU	Q1/2019	Q1/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.861.434.037	33.754.326.955	75.107.107.082
Các khoản giảm trừ doanh thu			-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.861.434.037	33.754.326.955	75.107.107.082
Giá vốn hàng bán	75.603.859.451	9.046.027.773	66.557.831.678
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.257.574.586	24.708.299.182	8.549.275.404
Doanh thu hoạt động tài chính	3.299.386	18.361.221	(15.061.835)
Chi phí tài chính	571.613.508	234.901.428	336.712.080
Chi phí bán hàng	2.098.985.530	9.104.247.633	(7.005.262.103)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.510.229.239	1.922.113.399	7.588.115.840
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.080.045.695	13.465.397.943	7.614.647.752
Thu nhập khác	5.159.090.912	-	5.159.090.912
Chi phí khác	368.738.968	-	368.738.968
Lợi nhuận (lỗ) khác	4.790.351.944	-	4.790.351.944
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.870.397.639	13.465.397.943	12.404.999.696
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.174.079.528	2.324.595.947	2.849.483.581
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	1.000.000		1.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.695.318.111	11.140.801.996	9.554.516.115

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 9.5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 từ các yếu tố sau đây:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 1 năm 2019 đạt: **108.8 tỷ đồng**, tăng 75.1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do Công ty đẩy mạnh bán hàng, đồng thời Dự án Trường Thịnh là một dự án tiềm năng nên nhu cầu đầu tư của khách hàng tăng.
- Giá vốn hàng bán tăng 66.5 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí bán hàng giảm 7.005 tỷ đồng do Dự án Trường Thịnh là một dự án tiềm năng nên Công ty không tập trung marketing nhiều nên chi phí bán hàng giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.



- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 7.5 tỷ đồng do quy mô công ty đang trong quá trình tăng trưởng, vì vậy chi phí nhân viên, chi phí thuê văn phòng và các chi phí quản lý khác đều tăng.
- Bên cạnh đó, thu nhập khác tăng 5.15 tỷ đồng do việc thu từ bồi thường thanh lý Hợp đồng số tiền 5 tỷ đồng cũng làm tăng lợi nhuận của Công ty.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động tăng về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong quý 1 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Địa ốc First Real về chênh lệch kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1/2019 so với cùng kỳ năm 2018 .

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN HÀO HIỆP**

