

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC****FIRST REAL**Số: 22 /2019/CV-FIR

V/v: "Giải trình chênh lệch kết quả  
HĐKD Quý 2/2019 so với cùng kỳ  
năm 2018 "

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**Đà Nẵng, ngày 20...tháng 04 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 2/2019 và Quý 2/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

2. Mã chứng khoán: FIR

3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng, Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng

4. Điện thoại: 02363.616.767

Ngày 20 tháng 4 năm 2019, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã hoàn thành và công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 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 2 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>Q2/2019</b>	<b>Q2/2018</b>	<b>Tăng (+) Giảm (-)</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.434.622.064	42.532.889.009	51.901.732.965
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.434.622.064	42.532.889.009	51.901.732.965
Giá vốn hàng bán	51.699.785.389	17.890.186.288	33.809.599.101



Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	42.734.836.675	24.642.702.811	18.092.133.864
Doanh thu hoạt động tài chính	2.208.440	1.528.526	679.914
Chi phí tài chính	661.387.924	63.228.423	598.159.501
Chi phí bán hàng	66.818.181	6.341.341.258	-6.274.523.077
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.786.479.509	4.696.423.445	1.090.056.064
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	36.222.359.501	13.543.238.211	22.679.121.290
Thu nhập khác	2.150.000.001	0	2.150.000.001
Chi phí khác	3.229.931.552	0	3.229.931.552
Lợi nhuận (lỗ) khác	-1.079.931.551	0	-1.079.931.551
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.142.427.950	13.543.238.211	21.599.189.739
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.649.759.168	2.703.870.142	4.945.889.026
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.492.668.782	10.839.368.069	16.653.300.713

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 16.6 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 2 năm 2019 đạt: **94.4 tỷ đồng**, tăng **51.9** tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do Công ty đẩy mạnh bán hàng, đồng thời doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ dự án tiềm năng là dự án Thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh tăng mạnh.
- Giá vốn hàng bán tăng 33.8 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.
- Chi phí bán hàng giảm 6.2 tỷ đồng do Dự án Trường Thịnh và Mỹ Cảnh 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 1.09 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 2.15 tỷ đồng do việc thu từ bồi thường thanh lý Hợp đồng dự án Rose Đô 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 2 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước.

4016  
CÔNG  
CỐ PH  
ĐỊA C  
STR  
HỒ Đ



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

CHỈ TIÊU	Q2/2019	Q2/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.434.622.064	42.949.555.050	51.485.067.014
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.434.622.064	42.949.555.050	51.485.067.014
Giá vốn hàng bán	45.461.151.080	18.996.565.920	26.464.585.160
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.973.470.984	23.952.989.130	25.020.481.854
Doanh thu hoạt động tài chính	2.461.273	1.828.062	633.211
Chi phí tài chính	661.387.924	63.228.423	598.159.501
Chi phí bán hàng	66.818.181	10.536.641.495	-10.469.823.314
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.084.785.054	1.044.488.613	6.040.296.441
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	41.162.941.098	12.310.458.661	28.852.482.437
Thu nhập khác	2.150.000.001	-	2.150.000.001
Chi phí khác	3.254.410.298	-	3.254.410.298
Lợi nhuận (lỗ) khác	-1.104.410.297	-	-1.104.410.297
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.058.530.801	12.310.458.661	27.748.072.140
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.637.936.013	2.703.870.142	5.934.065.871
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	31.420.594.788	9.606.588.519	21.814.006.269

Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 21.8 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 2 năm 2019 đạt: **94.4 tỷ đồng**, tăng 51.4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 do Công ty đẩy mạnh bán hàng, đồng thời doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ dự án tiềm năng là dự án Thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh tăng mạnh.
- Giá vốn hàng bán tăng 26.4 tỷ đồng tương ứng với nghiệp vụ ghi tăng doanh thu như đã đề cập ở trên.

2018  
STY  
IÂN  
C  
AL  
TÂN

- Chi phí bán hàng giảm 10.4 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 6.04 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 2.15 tỷ đồng do việc thu từ bồi thường thanh lý Hợp đồng dự án Rose Đô 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 2 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 2/2019 so với cùng kỳ năm 2018 .

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC

