

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL**

Số: 56 /2019/CV-FIR

V/v: “Giải trình chênh lệch kết quả
HĐKD Quý 3/2019 so với cùng kỳ
năm 2018 ”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 7 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 3/2019 và Quý 3/2018 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

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

Ngày 19 tháng 7 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 3 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 3 năm 2019 do đơn vị lập so với cùng kỳ năm 2018 như sau:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng

CHỈ TIÊU	Q3/2019	Q3/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.400.666.459	30.200.820.236	47.199.846.223
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.400.666.459	30.200.820.236	47.199.846.223
Giá vốn hàng bán	36.911.602.358	28.224.870.599	8.686.731.759

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	40.489.064.101	1.975.949.637	38.513.114.464
Doanh thu hoạt động tài chính	833.261	10.388.370	-9.555.109
Chi phí tài chính	150.767.776	205.281.841	-54.514.065
Chi phí bán hàng	4.208.213.125	4.444.141.785	-235.928.660
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.515.406.039	6.258.641.764	2.256.764.275
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	27.615.510.422	-8.921.727.383	36.537.237.805
Thu nhập khác	199.273.000	60.000.000.000	-59.800.727.000
Chi phí khác	1.286.447.056	183.905.434	1.102.541.622
Lợi nhuận (lỗ) khác	-1.087.174.056	59.816.094.566	-60.903.268.622
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.528.336.366	50.894.367.183	-24.366.030.817
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.024.956.684	10.220.432.023	-4.195.475.339
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.503.379.682	40.673.935.160	-20.170.555.478

- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 36,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 nguyên nhân là do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 3 năm 2019 đạt 77,4 tỷ đồng, tăng 47,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018, bởi vì công ty tập trung đẩy mạnh bán hàng đồng thời doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ dự án Khu tái định cư các phường Điện Dương – Điện Ngọc và dự án Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh tăng mạnh. Giá vốn tương ứng cũng tăng 8,6 tỷ đồng. Đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 2,2 tỷ đồng do chi phí nhân viên tăng, chi phí trích lập dự phòng tăng.
- Bên cạnh đó, lợi nhuận khác giảm 60,9 tỷ đồng do trong kỳ Công ty không có phát sinh bồi thường hợp đồng từ khách hàng do đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty giảm 20,1 tỷ đồng.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng trong quý 3 năm 2019 so với cùng kỳ năm trước.

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

CHỈ TIÊU	Q3/2019	Q3/2018	Tăng (+) Giảm (-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.400.666.459	31.377.442.589	46.023.223.870
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-

0401
CƠ
CƠ
ĐỊA
TRST
PHO

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.400.666.459	31.377.442.589	46.023.223.870
Giá vốn hàng bán	37.709.574.660	30.047.102.141	7.662.472.519
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.691.091.799	1.330.340.448	38.360.751.351
Doanh thu hoạt động tài chính	898.825	10.760.931	-9.862.106
Chi phí tài chính	150.767.776	205.281.841	-54.514.065
Chi phí bán hàng	546.111.303	5.183.054.658	-4.636.943.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.589.769.719	7.624.102.435	1.965.667.284
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.405.341.826	-11.671.337.555	41.076.679.381
Thu nhập khác	199.273.000	60.000.000.000	-59.800.727.000
Chi phí khác	1.289.760.248	206.469.641	1.083.290.607
Lợi nhuận (lỗ) khác	-1.090.487.248	59.793.530.359	-60.884.017.607
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.314.854.578	48.122.192.804	-19.807.338.226
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.382.262.965	10.220.432.023	-3.838.169.058
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.932.591.613	37.901.760.781	-15.969.169.168

- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 41,07 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018 nguyên nhân là do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong quý 3 năm 2019 đạt 77,4 tỷ đồng, tăng 46,02 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018, bởi vì công ty tập trung đẩy mạnh bán hàng và đồng thời doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ dự án Khu tái định cư các phường Điện Dương – Điện Ngọc và dự án Khu nhà ở Thương mại Trường Thịnh tăng mạnh. Giá vốn tương ứng cũng tăng 7,6 tỷ đồng. Đồng thời, chi phí bán hàng giảm 4,6 tỷ đồng do doanh thu môi giới của công ty con là chi phí bán hàng của công ty mẹ nên khi hợp nhất bị loại trừ chi phí. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1,9 tỷ đồng do chi phí nhân viên tăng, chi phí trích lập dự phòng tăng.
- Bên cạnh đó, lợi nhuận khác giảm 60,8 tỷ đồng do trong kỳ Công ty không có phát sinh bồi thường hợp đồng từ khách hàng do đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Do đó, lợi nhuận sau thuế thu nhập giảm 15,9 tỷ đồng.

Tất cả các yếu tố trên là nguyên nhân dẫn đến biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong quý 3 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 3/2019 so với cùng kỳ năm 2018 .

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HÀO HIỆP

C.T.C.P.
ING *