

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

**Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc  
ngày 30 tháng 09 năm 2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

---

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01-02
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	03-04
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	09-43



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 30/09/2024 là 642.452.810.000 VND.

**Trụ sở chính:** 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.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** Cung cấp dịch vụ 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.

**Mã chứng khoán:** 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.

### 2. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên - Miễn nhiệm ngày 27 tháng 03 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên

#### Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban
--------------------	------------

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------



### 3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính ngày 30 tháng 09 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

### 6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

### 7. Công bố Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024





Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International



Số: 155/2024/BCKT-HCM.01494

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 12 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của 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. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 12 năm 2023.



**Trang Đức Nha**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 2111-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2024

A blue ink signature of Lê Thị Thanh Tâm.

**Lê Thị Thanh Tâm**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 3199-2020-009-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>780.694.056.093</b>	<b>854.022.535.580</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.764.787.594	11.067.032.423
Tiền	111		5.764.787.594	11.067.032.423
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		508.509.414.244	531.904.078.614
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	14.963.736.249	24.314.711.660
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	160.777.511.462	224.960.460.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	352.384.400.580	302.245.140.583
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
Hàng tồn kho	140	5.7	266.162.166.740	310.883.838.250
Hàng tồn kho	141		266.162.166.740	310.883.838.250
Tài sản ngắn hạn khác	150		257.687.515	167.586.293
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	257.687.515	167.586.293
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>531.500.474.023</b>	<b>535.518.865.142</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		156.976.000.000	156.976.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.4	156.976.000.000	156.976.000.000
Tài sản cố định	220		1.511.350.484	2.000.835.899
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.511.350.484	2.000.835.899
Nguyên giá	222		4.612.522.727	6.684.444.987
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.101.172.243)	(4.683.609.088)
Tài sản dở dang dài hạn	240	5.8	50.897.889.227	50.879.454.148
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		50.897.889.227	50.879.454.148
Bất động sản đầu tư	240	5.10	3.593.477.080	3.642.132.057
Nguyên giá	241		3.805.546.549	3.805.546.549
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(212.069.469)	(163.414.492)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	306.292.385.744	308.776.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		107.300.000.000	107.300.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		200.000.000.000	200.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		200.000.000	1.800.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(1.207.614.256)	(324.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		12.229.371.488	13.244.443.038
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	12.229.371.488	13.244.443.038
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.312.194.530.115</b>	<b>1.389.541.400.722</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>570.071.199.867</b>	<b>648.129.392.153</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>489.917.636.130</b>	<b>520.341.483.375</b>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	5.13	1.265.974.622	1.144.715.762
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	112.248.749.803	140.897.460.768
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	53.657.697.304	56.281.607.743
Phải trả người lao động	314		951.528.582	1.342.839.147
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	16.575.375.646	1.104.880.731
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	26.426.769.041	37.771.178.153
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	278.791.541.132	281.798.801.071
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>80.153.563.737</b>	<b>127.787.908.778</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	80.153.563.737	127.787.908.778
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>742.123.330.248</b>	<b>741.412.008.569</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>742.123.330.248</b>	<b>741.412.008.569</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		642.452.810.000	642.452.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		642.452.810.000	642.452.810.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		67.328.240.000	67.328.240.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.342.280.248	31.630.958.569
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		31.630.958.569	12.224.664.466
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		711.321.679	19.406.294.103
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.312.194.530.115</b>	<b>1.389.541.400.722</b>



**NGUYỄN XUÂN TRUNG**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	122.077.254.381	167.773.556.684
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		122.077.254.381	167.773.556.684
Giá vốn hàng bán	11	6.2	47.517.058.555	68.420.592.607
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>74.560.195.826</b>	<b>99.352.964.077</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	42.639.752	16.983.416.387
Chi phí tài chính	22	6.4	46.549.879.575	52.715.708.826
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		45.422.265.319	48.247.508.826
Chi phí bán hàng	24	6.5.1	4.865.111.173	8.901.484.612
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5.2	14.707.243.319	18.843.917.530
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8.480.601.510</b>	<b>35.875.269.496</b>
Thu nhập khác	31		1	100.000.000
Chi phí khác	32	6.6	255.098.514	7.867.370.243
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(255.098.513)</b>	<b>(7.767.370.243)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8.225.502.997</b>	<b>28.107.899.253</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	7.514.181.318	8.701.605.150
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>711.321.679</b>	<b>19.406.294.103</b>

**NGUYỄN XUÂN TRUNG**

Người lập biểu/Kế toán trưởng

**HÀ THÂN THỨC LUÂN**

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	8.225.502.997	28.107.899.253
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	538.140.392	912.865.214
Các khoản dự phòng	03	883.614.256	324.000.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.139.752)	(17.070.266.387)
Chi phí lãi vay	06	45.422.265.319	48.247.508.826
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>55.068.383.213</b>	<b>60.522.006.906</b>
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	23.394.664.370	(78.292.806.487)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	44.721.671.510	60.003.978.825
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(44.521.437.647)	(20.219.842.212)
Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	924.970.328	1.670.319.365
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.577.770.404)	(48.107.399.956)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.253.825.892)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>43.756.655.478</b>	<b>(24.423.743.559)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(18.435.079)	(52.525.988)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	100.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(8.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	138.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	(200.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.800.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.139.752	17.192.876.732
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.582.704.673</b>	<b>(52.759.649.256)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	151.356.161.503	333.158.809.098
Tiền trả nợ gốc vay	34	(201.997.766.483)	(270.267.366.582)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(50.641.604.980)</b>	<b>62.891.442.516</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(5.302.244.829)</b>	<b>(14.291.950.299)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>11.067.032.423</b>	<b>25.358.982.722</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>5.764.787.594</b>	<b>11.067.032.423</b>



**NGUYỄN XUÂN TRUNG**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 30/09/2024 là 642.452.810.000 VND.

Trụ sở chính: 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.

### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

Cung cấp dịch vụ 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.

### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

### 1.5. Cấu trúc của công ty

Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Kinh doanh bất động sản	99,9%	99,9%	99,9%

Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 01 công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng	22,22%	22,22%	22,22%

### 1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

### 1.7. Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 29 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 30 người).

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

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

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

## **2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **2.1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 09 hàng năm.

### **2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (gọi tắt là "Thông tư số 200/2014/TT-BTC"), Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### **3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### **4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### **4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

- Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.
- Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư 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 riêng.

#### **4.4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **4.5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### **Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

Hàng hóa bất động sản:

- Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.
- 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 riêng theo phương pháp thực tế đích danh.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

Hàng tồn kho bất động sản khác:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

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 hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của 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 riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### 4.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị văn phòng	03
Tài sản cố định hữu hình khác	05

### 4.7. 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### 4.9. 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, 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 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

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:

#### **Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc

30 năm

### 4.10. 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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chi phí bảo hiểm đã sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

### 4.12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 4.13. Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

### 4.14. Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% (trước ngày 01/07/2021), 17% (từ 01/07/2021 đến 30/06/2022), 17,5% (sau ngày 30/06/2022) và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% (trước ngày 01/10/2021), 0% (từ ngày 01/10/2021 đến 30/09/2022), 1% (sau ngày 30/09/2022) và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

### 4.15. Các khoản vay và chi phí đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

#### 4.16. Vốn chủ sở hữu

##### Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

##### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Việc phân phối lợi nhuận của Công ty 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.

#### 4.17. Doanh thu

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

### **Doanh thu bán bất động sản**

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### **Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

#### **4.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

#### **4.19. Chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

#### **4.20. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### 4.21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 4.22. Công cụ tài chính

#### ▪ Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác.

#### ▪ Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 4.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

**Các cá nhân/ công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:**

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Việt Nam	Bên liên quan khác đến hết ngày 12/12/2023
Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	Việt Nam	Bên liên quan khác từ ngày 07/12/2023
Chủ tịch, Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên		Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Thanh Tâm		Em Chủ tịch Hội đồng quản trị

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Tiền mặt	1.240.375.926	347.940.203
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.524.411.668	10.719.092.220
	<b>5.764.787.594</b>	<b>11.067.032.423</b>

**5.2. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</b>		
Ông Nguyễn Thanh Tâm	-	2.099.133.250
<b>Phải thu ngắn hạn từ bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	4.767.502.200	9.174.243.181
Khách hàng Dự án An Phú	-	2.883.283.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	580.000.002	541.818.182
	<b>14.963.736.249</b>	<b>24.314.711.660</b>

**5.3. Trả trước cho người bán**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần BĐS Protech (*)	44.304.177.397	61.973.282.851
<b>Trả trước ngắn hạn cho các bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	24.566.171.325	54.401.171.325
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar (*)	47.549.820.627	50.347.347.940
Công ty TNHH C-Media (*)	25.451.558.252	32.736.187.797
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.181.050.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc SCD	2.635.201.622	4.619.200.894
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	-	4.116.818.712
Nhà cung cấp khác	3.089.532.239	3.585.400.899
	<b>160.777.511.462</b>	<b>224.960.460.418</b>

(\*) Các khoản trả trước này được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán và các cổ phiếu này được đăng ký, xác nhận phong tỏa bởi công ty chứng khoán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**5.4. Phải thu khác**

	<b>30/09/2024</b>	<b>01/10/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>352.384.400.580</b>	<b>302.245.140.583</b>
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam (i)	34.505.005.328	34.505.005.328
Phải thu Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	27.045.474.799	27.045.474.799
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (iii)	78.532.160.454	78.532.160.454
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	7.433.160.454	7.433.160.454
+ Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	38.827.000.000
+ Ông Vũ Đình Cường	27.272.000.000	27.272.000.000
+ Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	212.076.759.999	162.157.500.002
Phải thu khác	225.000.000	5.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>156.976.000.000</b>	<b>156.976.000.000</b>
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (v)	156.976.000.000	156.976.000.000
	<b><u>509.360.400.580</u></b>	<b><u>459.221.140.583</u></b>

(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 hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các hoạt động quảng bá, tiếp thị và phân phối các sản phẩm, tìm kiếm bên thứ ba có nhu cầu mua sản phẩm và đảm bảo các sản phẩm được phân phối hết. Lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

(iii) 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.

(iv) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các hoạt động đầu tư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

(v) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Các khoản này được bảo đảm bằng tài sản cố định thuộc sở hữu của các đơn vị tham gia hợp tác kinh doanh.

Các khoản tạm ứng cho nhân viên, các khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân và các khoản phải trả trước cho người bán được bảo đảm bằng 17.581.691 cổ phiếu của Công ty và 10.239.500 cổ phiếu của các công ty niêm yết khác được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của Công ty căn cứ theo các hợp đồng cầm cố cổ phiếu được ký giữa Công ty và các cổ đông cá nhân này. Các cổ phiếu này đã được đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo và được phong tỏa tại các công ty chứng khoán.

**5.5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
	<b>19.616.234.047</b>	<b>19.616.234.047</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.6. Nợ xấu**

		<b>30/09/2024</b>			<b>01/10/2023</b>	
	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi (*) VND</b>	<b>Đối tượng nợ VND</b>	<b>Giá gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi (*) VND</b>	<b>Đối tượng nợ VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	9.616.234.047	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>		<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**5.7. Hàng tồn kho**

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí SX, KD dở dang	24.457.914.591	-	21.711.182.523	-
Hàng hoá bất động sản (*)	241.704.252.149	-	289.172.655.727	-
	<b>266.162.166.740</b>	<b>-</b>	<b>310.883.838.250</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hoá 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:

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Hàng hoá bất động sản</b>		
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	199.660.943.284	234.725.491.582
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	41.376.875.170	53.780.730.450
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
	<b>241.704.252.149</b>	<b>289.172.655.727</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 5.18.

**5.8. Tài sản dở dang dài hạn**

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án + Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.897.889.227	-	50.879.454.148	-
	<b>50.897.889.227</b>	<b>-</b>	<b>50.879.454.148</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

(\*) 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.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên và đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 5.18.

**5.9. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	4.547.486.363	65.036.364	2.071.922.260	<b>6.684.444.987</b>
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	<b>(2.071.922.260)</b>
Số dư cuối năm	4.547.486.363	65.036.364	-	<b>4.612.522.727</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.546.650.464	65.036.364	2.071.922.260	<b>4.683.609.088</b>
Khấu hao trong năm	489.485.415	-	-	<b>489.485.415</b>
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	<b>(2.071.922.260)</b>
Số dư cuối năm	3.036.135.879	65.036.364	-	<b>3.101.172.243</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.000.835.899	-	-	<b>2.000.835.899</b>
Số dư cuối năm	1.511.350.484	-	-	<b>1.511.350.484</b>

**5.10. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.362.327.119	1.443.219.430	<b>3.805.546.549</b>
Số dư cuối năm	2.362.327.119	1.443.219.430	<b>3.805.546.549</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	163.414.492	<b>163.414.492</b>
Khấu hao trong năm	-	48.654.977	<b>48.654.977</b>
Số dư cuối năm	-	212.069.469	<b>212.069.469</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	2.362.327.119	1.279.804.938	<b>3.642.132.057</b>
Số dư cuối năm	2.362.327.119	1.231.149.961	<b>3.593.477.080</b>

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 do Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**5.11. Chi phí trả trước**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	114.846.615	142.579.157
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	142.840.900	25.007.136
	<b>257.687.515</b>	<b>167.586.293</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	12.123.812.504	12.989.123.616
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	37.901.198	27.603.094
Chi phí sửa chữa	58.869.364	227.013.284
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.788.422	703.044
	<b>12.229.371.488</b>	<b>13.244.443.038</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.12. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Giá gốc VND	30/09/2024	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	01/10/2023	Giá trị hợp lý VND
		Dự phòng VND			Dự phòng VND	
- Đầu tư vào công ty con	107.300.000.000	(1.207.614.256)	-	107.300.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (1)	(*) 107.300.000.000	(1.207.614.256)	Không xác định	107.300.000.000	-	Không xác định
- Đầu tư vào công ty liên kết	200.000.000.000	-	-	200.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (2) ("Công ty Bạch Đằng Complex")	(*) 200.000.000.000	-	Không xác định	200.000.000.000	-	Không xác định
- Đầu tư vào đơn vị khác	200.000.000	-	-	1.800.000.000	(324.000.000)	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	-	-	1.800.000.000	(324.000.000)	Không xác định
+ Công ty Cổ phần FQ Việt Nam (*)	200.000.000	-	Không xác định	-	-	-
	<b>307.500.000.000</b>	<b>(1.207.614.256)</b>	<b>-</b>	<b>309.100.000.000</b>	<b>(324.000.000)</b>	<b>-</b>

(\*): Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

**(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo là được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401995440 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 13 tháng 08 năm 2019, hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30/09/2024, Công ty đã đầu tư chiếm 99,9% vốn điều lệ. Trong năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo kinh doanh lỗ.

**(2) Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (ii) ("Công ty Bạch Đằng Complex")**

Công ty Bạch Đằng Complex là được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401300561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09 tháng 09 năm 2009, hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng. Tại ngày 30/09/2024, Công ty đã đầu tư chiếm 22,2% vốn điều lệ. Trong năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Bạch Đằng Complex kinh doanh có lãi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**5.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	510.389.774	510.389.774	212.780.569	212.780.569
Phải trả người bán là các bên khác	755.584.848	755.584.848	931.935.193	931.935.193
	<b>1.265.974.622</b>	<b>1.265.974.622</b>	<b>1.144.715.762</b>	<b>1.144.715.762</b>

**5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	112.248.749.803	140.897.460.768
	<b>112.248.749.803</b>	<b>140.897.460.768</b>

**5.15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/10/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	30/09/2024 VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11.538.651.405	4.580.628.107	8.544.612.551	7.574.666.961
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.392.259.459	7.514.181.318	6.253.825.892	42.652.614.885
Thuế thu nhập cá nhân	89.420.491	298.859.074	219.140.495	169.139.070
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.261.276.388	4.000.000	4.000.000	3.261.276.388
	<b>56.281.607.743</b>	<b>12.397.668.499</b>	<b>15.021.578.938</b>	<b>53.657.697.304</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho lĩnh vực kinh doanh hàng hóa dịch vụ bất động sản 10%, các lĩnh vực còn lại là 10%.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty đang có 31,8 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán và Công ty đang bị cơ quan thuế cưỡng chế hóa đơn.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Chi phí lãi vay	16.575.375.646	730.880.731
Chi phí khác	-	374.000.000
	<b>16.575.375.646</b>	<b>1.104.880.731</b>

**5.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Kinh phí công đoàn	424.930.149	367.966.149
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	215.155.046	100.381.000
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	9.445.250.000	22.924.274.000
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	12.503.614.189
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.337.819.657	374.942.815
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (iii)	1.500.000.000	1.500.000.000
	<b>26.426.769.041</b>	<b>37.771.178.153</b>

(i) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam" do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

(ii) Đây là các 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 05 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.

(iii) Đây là ký quỹ để đảm bảo cho trách nhiệm môi giới và phân phối các sản phẩm đất nền phân lô của Dự án Khu dân cư An Phú.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>278.791.541.132</b>	<b>278.791.541.132</b>	<b>281.798.801.071</b>	<b>281.798.801.071</b>
Vay ngân hàng (5.18.1)	69.098.762.999	69.098.762.999	83.699.296.749	83.699.296.749
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (5.18.2)	201.992.778.133	201.992.778.133	198.099.504.322	198.099.504.322
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (không lãi suất)	7.700.000.000	7.700.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>80.153.563.737</b>	<b>80.153.563.737</b>	<b>127.787.908.778</b>	<b>127.787.908.778</b>
Vay ngân hàng (5.18.2)	80.153.563.737	80.153.563.737	127.787.908.778	127.787.908.778
	<b>358.945.104.869</b>	<b>358.945.104.869</b>	<b>409.586.709.849</b>	<b>409.586.709.849</b>

**5.18.1. Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	11.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	11,90%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	20.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	9,80%	(2)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	9.100.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	7,3%-12,4%	(3)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.999.413.897	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, kỳ hạn vay 6 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	7%-8%	(4)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	12.999.349.102	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	8,50%	(5)
	<b>69.098.762.999</b>			



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

(1) Hình thức đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc (phần khu I) tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Bất động sản tại thửa đất số 55, 56, 57, 58, 59 tờ bản đồ số 35 tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bao Ninh, TP Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(5) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

**5.18.2. Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	85.711.659.791	Nhận chuyển nhượng 179 lô đất thuộc Block CL3, CL4A, CL4B, CL5, CL16, CL8, CL9 thuộc dự án tại: Dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24 tháng.	12,50%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	138.040.759.102	Vay bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp của Phương án nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của 120 lô/thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-60 tháng.	11,01%- 14,30%	(2)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	54.582.338.000	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-36 tháng.	11,8%	(3)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	3.811.584.977	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, gia hạn đến hết ngày 01/02/2024.	12,46%	(4)
<b>Cộng</b>	<b>282.146.341.870</b>			

(1) Hình thức đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 256A địa chỉ Phường 9, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại 320 đường 2/9 phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bao Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 28 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 35 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

**5.19. Vốn chủ sở hữu****5.19.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>208.527.324.466</b>	<b>722.005.714.466</b>
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	196.302.660.000	-	(196.302.660.000)	-
Lợi nhuận	-	-	19.406.294.103	<b>19.406.294.103</b>
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>31.630.958.569</b>	<b>741.412.008.569</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>31.630.958.569</b>	<b>741.412.008.569</b>
Lợi nhuận	-	-	711.321.679	<b>711.321.679</b>
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>32.342.280.248</b>	<b>742.123.330.248</b>

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 20 tháng 03 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty không thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2023.

**5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2024 VND	Tỷ lệ vốn góp	01/10/2023 VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	15,21%	97.743.260.000	15,21%	97.743.260.000
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	6,49%	41.688.000.000	7,82%	50.224.650.000
Ông Nguyễn Hào Hiệp	0,00%	-	6,71%	43.085.980.000
Các cổ đông khác	78,30%	503.021.550.000	70,26%	451.398.920.000
	<b>100,00%</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>642.452.810.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

**5.19.3. Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	642.452.810.000	446.150.150.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	196.302.660.000
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	642.452.810.000	642.452.810.000

**5.19.4. Cổ tức**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-

**5.19.5. Cổ phiếu**

	30/09/2024 Cổ phiếu	01/10/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.245.281	64.245.281
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.245.281	64.245.281
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	64.245.281	64.245.281
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	121.608.926.233	149.915.414.311
Doanh thu môi giới bất động sản	250.146.328	17.543.186.361
Doanh thu cho thuê	218.181.820	314.956.012
	<b>122.077.254.381</b>	<b>167.773.556.684</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**6.1.2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.549.320.761
Doanh thu môi giới bất động sản	46.909.091	-
	<b>46.909.091</b>	<b>21.549.320.761</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	47.468.403.578	68.372.310.818
Giá vốn cho thuê	48.654.977	48.281.789
	<b>47.517.058.555</b>	<b>68.420.592.607</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	1.139.752	16.970.266.387
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.500.000	13.150.000
	<b>42.639.752</b>	<b>16.983.416.387</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	45.422.265.319	48.247.508.826
Dự phòng / (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	883.614.256	-
Chi phí tài chính khác	244.000.000	4.468.200.000
	<b>46.549.879.575</b>	<b>52.715.708.826</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**6.5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****6.5.1. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.865.111.173	8.898.429.057
Chi phí bằng tiền khác	-	3.055.555
	<b>4.865.111.173</b>	<b>8.901.484.612</b>

**6.5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	5.188.820.784	8.621.984.747
Chi phí khấu hao TSCĐ	489.485.416	864.583.425
Thuế, phí, lệ phí	160.358.082	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.699.403.680	4.919.780.940
Chi phí bằng tiền khác	6.169.175.357	4.437.568.418
	<b>14.707.243.319</b>	<b>18.843.917.530</b>

**6.6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	-	3.324.110.222
Các khoản phạt	255.098.514	4.509.020.021
Chi phí khác	-	34.240.000
	<b>255.098.514</b>	<b>7.867.370.243</b>

**6.7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	47.468.403.578	68.372.310.818
Chi phí nhân công	5.188.820.784	8.621.984.747
Chi phí khấu hao tài sản cố định	538.140.392	912.865.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.564.514.853	21.496.708.426
Chi phí khác bằng tiền	6.169.175.357	4.440.623.973
	<b>66.929.054.964</b>	<b>103.844.493.178</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**6.8. Thuế thu nhập doanh nghiệp****6.8.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.225.502.997</b>	<b>28.107.899.253</b>
<b>b. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>29.345.403.592</b>	<b>15.400.126.495</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	29.345.403.592	15.400.126.495
+ Chi phí lãi vay không được trừ	29.345.403.592	10.857.629.295
+ Chi phí không được trừ	255.098.514	4.542.497.200
<b>c. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (a+b)</b>	<b>37.570.906.590</b>	<b>43.508.025.748</b>
+ Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>d. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>7.514.181.318</b>	<b>8.701.605.150</b>
<b>e. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>7.514.181.318</b>	<b>8.701.605.150</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***6.8.2. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/09/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/09/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/09/2024
		VND	VND	VND	VND
2023	2028	10.857.629.294	-	-	10.857.629.294
2024	2029	29.090.305.078	-	-	29.090.305.078
<b>Cộng</b>		<b>39.947.934.372</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.947.934.372</b>

Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

## 6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ bên trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian chờ phép còn lại hay không.

## 7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn phát hành trái phiếu chuyển đổi [áp dụng trong từng trường hợp] nhằm huy động các nguồn vốn tài chính phục vụ cho các hoạt động đầu tư. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Các phân tích về độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan tới tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 và ngày 30 tháng 09 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, và các khoản vay của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

### ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

### *Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

### *Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

### *Cho vay*

Công ty có cho các công ty con vay tiền. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay là thấp.

### **iii. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

	VND			
<b>Ngày 30 tháng 09 năm 2024</b>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Các khoản vay và nợ	278.791.541.132	80.153.563.737	-	358.945.104.869
Phải trả người bán	1.265.974.622	-	-	1.265.974.622
Phải trả khác	25.786.683.846	-	-	25.786.683.846
Chi phí phải trả	16.575.375.646	-	-	16.575.375.646
	<b>322.419.575.246</b>	<b>80.153.563.737</b>	-	<b>402.573.138.983</b>
<b>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</b>				
Các khoản vay và nợ	281.798.801.071	127.787.908.778	-	409.586.709.849
Phải trả người bán	1.144.715.762	-	-	1.144.715.762
Phải trả khác	37.302.831.004	-	-	37.302.831.004
Chi phí phải trả	1.104.880.731	-	-	1.104.880.731
	<b>321.351.228.568</b>	<b>127.787.908.778</b>	-	<b>449.139.137.346</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã cầm cố hàng hóa bất động sản của mình vào các khoản vay (Thuyết minh số 5.18).



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***iv. Giá trị hợp lý**

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/09/2024		01/10/2023		30/09/2024	01/10/2023
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Phải thu khách hàng	14.963.736.249	(9.616.234.047)	24.314.711.660	(9.616.234.047)	5.347.502.202	14.698.477.613
- Phải thu khác	509.360.400.580	(5.000.000.000)	459.221.140.583	(5.000.000.000)	504.360.400.580	454.221.140.583
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.764.787.594	-	11.067.032.423	-	5.764.787.594	11.067.032.423
	<b><u>530.088.924.423</u></b>	<b><u>(14.616.234.047)</u></b>	<b><u>494.602.884.666</u></b>	<b><u>(14.616.234.047)</u></b>	<b><u>515.472.690.376</u></b>	<b><u>479.986.650.619</u></b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	358.945.104.869	-	409.586.709.849	-	358.945.104.869	409.586.709.849
- Phải trả người bán	1.265.974.622	-	1.144.715.762	-	1.265.974.622	1.144.715.762
- Phải trả khác	25.786.683.846	-	37.302.831.004	-	25.786.683.846	37.302.831.004
- Chi phí phải trả	16.575.375.646	-	1.104.880.731	-	16.575.375.646	1.104.880.731
	<b><u>402.573.138.983</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>449.139.137.346</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>402.573.138.983</u></b>	<b><u>449.139.137.346</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC****8.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết****8.1.1. Nợ tiềm tàng**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty đang có khoản thuế phải trả quá hạn thanh toán là 31,8 tỷ VND. Công ty đã gửi Công văn số 286/2023/CV-FIR ngày 31 tháng 10 năm 2023 đến Chi cục thuế Quận Hải Châu để xin gia hạn thời gian nộp thuế nhưng chưa nhận được công văn trả lời. Vì vậy, báo cáo tài chính này không bao gồm các bút toán điều chỉnh có thể cần thiết trong trường hợp Chi cục thuế có ý kiến nào khác. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

**8.1.2. Các cam kết***Cam kết đi thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<b>30/09/2024</b>	<b>01/10/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
<b>Cộng</b>	<b><u>16.998.456.994</u></b>	<b><u>16.998.456.994</u></b>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<b>30/09/2024</b>	<b>01/10/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đến 1 năm	127.272.727	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	-	236.363.637
<b>Cộng</b>	<b><u>127.272.727</u></b>	<b><u>454.545.455</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**8.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan****8.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt****Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và có phát sinh giao dịch khác của các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	387.000.000	642.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	445.000.000	750.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	445.000.000	766.000.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	35.000.000	750.000.000
Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	65.000.000	32.258.065
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT đến 17/03/2023	-	27.741.935
Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban KTNB	148.363.636	162.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.525.363.636</b>	<b>3.130.000.000</b>

**8.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Nhận cung cấp dịch vụ quản lý và thuê văn phòng	1.644.383.692	1.582.302.712
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Nhận hoàn lại ứng trước tiền môi giới	16.000.000.000	14.000.000.000
	Chi phí môi giới	1.669.105.454	5.064.810.111
	Lãi cho vay	-	17.028.493.170
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Hoàn trả tiền môi giới	808.400.000	-
	Doanh thu môi giới	46.909.091	-
	Bán hàng	-	16.305.429.365

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**Công nợ các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Vay không lãi suất	(7.700.000.000)	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Phải trả tiền thuê mặt bằng	(510.389.774)	(212.780.569)
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Phải thu bán hàng	27.272.727	27.272.727
	Ứng trước tiền môi giới	44.304.177.397	61.973.282.851
	Nhận cọc môi giới	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Phải thu bán hàng	-	2.099.133.250
Ông Vũ Hoàng Việt	Nhận đặt cọc giữ chỗ	(3.468.750.000)	(3.468.750.000)

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

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

Các cổ đông lớn của Công ty đang sử dụng cổ phiếu của Công ty và cổ phiếu của một số công ty khác để thế chấp cho các khoản phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 5.4.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán đã được thế chấp như được trình bày tại Thuyết minh số 5.3, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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 Công ty (30 tháng 09 năm 2023: 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.

**8.3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chủ yếu là kinh doanh bất động sản, tập trung trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Do vậy báo cáo của Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

**8.4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Công ty dự kiến thực hiện góp vốn thành lập Công ty CP An Phú Capital. Việc góp vốn theo Nghị quyết số 06/2024/QĐ-HĐQT-FIR ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng quản trị về thông qua việc thành lập công ty này với vốn điều lệ 200 tỷ VND, trong đó Công ty góp vốn với giá trị không thấp hơn giá trị sổ sách được ghi nhận của tài sản góp vốn tại thời điểm gần nhất và không thấp hơn 50 tỷ VND.

Theo Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT-FIR ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 29 tháng 10 năm 2024 với giá trị 200tr VND cho ông Mai Tiến Công.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.*

**8.5. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



**NGUYỄN XUÂN TRUNG**  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024