BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
DN: C=VN, S=Đà Nẵng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0401623121
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.08 20:11:18+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 - 06
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	07
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	08 - 09
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Hội đồng quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty") 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 14 ngày 27 tháng 08 năm 2025 để thay đổi thông tin địa chỉ đăng ký doanh nghiệp.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động kinh doanh chính trong năm:

- 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.
- Cung cấp dịch vụ cho thuê xe.

Tên tiếng anh:	First Real Joint Stock Company
Tên viết tắt:	First Real.JSC
Mã chứng khoán:	FIR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh))
Trụ sở chính:	Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông	Lê Tuấn	Thành viên độc lập
Ông	Nguyễn Xuân Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/03/2025)

Ban Kiểm toán nội bộ

Bà	Lê Thị Trinh	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 21/03/2025)
Bà	Phạm Thị Phượng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 21/03/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Xuân Trung	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 24/03/2025) Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 24/03/2025)
Ông	Nguyễn Đức Toàn	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 24/03/2025)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Hà Thân Thúc Luân Tổng Giám Đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính riêng phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của chúng tôi, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị

M.S.D.N: 0401623121 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL T.C.P THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Hà Thân Thúc Luân

Thành viên

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0425131-R/MOORE AISC-DN3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 12 năm 2025, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 riêng. 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

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 2025, 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.

MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty tại Thuyết minh X.7 "Thông tin hoạt động liên tục", Công ty có khoản vay quá hạn và nợ thuế. Đồng thời, Chi cục thuế Thành phố Đà Nẵng cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Những điều kiện và sự kiện nêu tại thuyết minh có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đề ra mục tiêu và kế hoạch kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty tùy thuộc vào việc thực hiện thành công các kế hoạch đã nêu.

Vấn đề cần nhấn mạnh trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 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 25 tháng 12 năm 2024.

Tp. HCM, ngày 30 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Dương Thị Phương Anh	**Lê Thị Thanh Tâm**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số : 0321-2023-005-1	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số : 3199-2025-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/10/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**724.010.520.816**	**780.694.056.093**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**4.143.893.403**	**5.764.787.594**
1. Tiền	111	V.1	4.143.893.403	5.764.787.594
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**425.517.860.184**	**508.509.414.244**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	35.077.644.214	14.963.736.249
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	77.355.906.182	160.777.511.462
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	335.814.186.275	352.384.400.580
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(22.729.876.487)	(19.616.234.047)
III. Hàng tồn kho	**140**		**294.156.393.101**	**266.162.166.740**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	294.156.393.101	266.162.166.740
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**192.374.128**	**257.687.515**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	192.374.128	257.687.515
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**504.049.853.771**	**531.500.474.023**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**132.624.770.079**	**156.976.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	132.624.770.079	156.976.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**561.421.561**	**1.511.350.484**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	561.421.561	1.511.350.484
- Nguyên giá	*222*		*1.473.440.909*	*4.612.522.727*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(912.019.348)*	*(3.101.172.243)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**3.544.794.077**	**3.593.477.080**
- Nguyên giá	231		3.805.546.549	3.805.546.549
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(260.752.472)	(212.069.469)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**50.916.324.306**	**50.897.889.227**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	50.916.324.306	50.897.889.227
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**305.082.624.789**	**306.292.385.744**
1. Đầu tư vào công ty con	251		107.300.000.000	107.300.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		200.000.000.000	200.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	200.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.217.375.211)	(1.207.614.256)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**11.319.918.959**	**12.229.371.488**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	11.319.918.959	12.229.371.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.228.060.374.587**	**1.312.194.530.115**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/10/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**484.549.203.788**	**570.071.199.867**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**406.549.203.788**	**489.917.636.130**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12a	9.516.370.266	1.265.974.622
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	107.805.937.379	112.248.749.803
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	70.204.006.223	53.657.697.304
4. Phải trả người lao động	314	V.15	522.450.076	951.528.582
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	31.222.369.293	16.575.375.646
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	35.758.081.449	26.426.769.041
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	151.519.989.102	278.791.541.132
II. Nợ dài hạn	**330**		**78.000.000.000**	**80.153.563.737**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	78.000.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	-	80.153.563.737
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**743.511.170.799**	**742.123.330.248**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**743.511.170.799**	**742.123.330.248**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		706.696.200.000	642.452.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*706.696.200.000*	*642.452.810.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.084.850.000	67.328.240.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.730.120.799	32.342.280.248
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*32.342.280.248*	*31.630.958.569*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*1.387.840.551*	*711.321.679*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.228.060.374.587**	**1.312.194.530.115**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Hà Thân Thúc Luân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	107.373.678.679	122.077.254.381
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	107.373.678.679	122.077.254.381
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	45.682.258.678	47.517.058.555
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**61.691.420.001**	**74.560.195.826**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	162.819.755	42.639.752
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	27.776.576.298	46.549.879.575
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.766.815.343*	*45.422.265.319*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.128.117.294	4.865.111.173
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	16.955.322.800	14.707.243.319
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**15.994.223.364**	**8.480.601.510**
11. Thu nhập khác	31	VI.8	94.839.006	1
12. Chi phí khác	32	VI.9	7.097.592.892	255.098.514
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(7.002.753.886)**	**(255.098.513)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**8.991.469.478**	**8.225.502.997**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	7.603.628.927	7.514.181.318
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**1.387.840.551**	**711.321.679**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Hà Thân Thúc Luân

M.S.D.N: 0401623121 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**8.991.469.478**	**8.225.502.997**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		411.632.751	538.140.392
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,7	4.123.403.395	883.614.256
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(96.258.761)	(1.139.752)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	26.766.815.343	45.422.265.319
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**40.197.062.206**	**55.068.383.213**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		104.229.141.541	23.394.664.370
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(27.994.226.361)	44.721.671.510
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		101.520.229.919	(44.521.437.647)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		974.765.916	924.970.328
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.382.135.696)	(29.577.770.404)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(1.605.418.806)	(6.253.825.892)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**204.939.418.719**	**43.756.655.478**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(18.435.079)	(18.435.079)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		681.818.181	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		200.000.000	1.800.000.000
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.419.755	1.139.752
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**864.802.857**	**1.582.704.673**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	60.000.000.000	151.356.161.503
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(267.425.115.767)	(201.997.766.483)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(207.425.115.767)**	**(50.641.604.980)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(1.620.894.191)**	**(5.302.244.829)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**5.764.787.594**	**11.067.032.423**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**4.143.893.403**	**5.764.787.594**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Hà Thân Thúc Luân

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (gọi tắt là "Công ty") 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 14 ngày 27 tháng 08 năm 2025 để thay đổi thông tin địa chỉ đăng ký doanh nghiệp.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: First Real Joint Stock Company

Tên viết tắt: First Real.JSC

Mã chứng khoán: FIR (Niêm yết và giao dịch tại HOSE (Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh))

Trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động kinh doanh chính trong năm:

- 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.
- Cung cấp dịch vụ cho thuê xe.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 30 tháng 09.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và nguồn cung dự án mới chưa đáp ứng đủ nhu cầu. Từ sự kiện này, doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 bị sụt giảm đáng kể.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2025: 31 nhân viên. (Ngày 30 tháng 09 năm 2024: 29 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo Địa chỉ: 320 đường 2 Tháng 9, Phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	99,9%	99,9%	99,9%

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng Địa chỉ: 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng	22,22%	22,22%	22,22%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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 ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc 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 ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, vàng tiền tệ.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu 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 bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sử dụng đất phát sinh trong quá trình xây dựng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

6.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng để phục vụ cho mục đích sản xuất cũng như chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	30 năm

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Các khoản vốn bằng tiền góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Công ty được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: 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.

Chi phí thuê văn phòng: đã sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 219 tháng.

11. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ 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, phải trả nội bộ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 qui 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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

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 năm, không ghi giảm doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm; 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.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 hợp tác đầu tư và 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 năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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 khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Thuế suất 20%.

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

21. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

22. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025	01/10/2024
Tiền	**4.143.893.403**	**5.764.787.594**
Tiền mặt	591.114.499	1.240.375.926
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.552.778.904	4.524.411.668
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	*3.521.051.919*	*4.500.702.529*
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*7.999.537*	*736.446*
+ Các ngân hàng khác	*23.727.448*	*22.972.693*
Cộng	**4.143.893.403**	**5.764.787.594**

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2025			01/10/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	**107.300.000.000**	**(2.217.375.211)**	-	**107.300.000.000**	**(1.207.614.256)**	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (1)	107.300.000.000	(2.217.375.211)	Không xác định (*)	107.300.000.000	(1.207.614.256)	Không xác định (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**200.000.000.000**	-	**239.900.000.000**	**200.000.000.000**	-	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng ("Công ty Bạch Đằng Complex") (2) (**)	200.000.000.000	-	239.900.000.000	200.000.000.000	-	Không xác định (*)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	**200.000.000**	-	-
+ Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	-	-	-	200.000.000	-	Không xác định (*)
Cộng	**307.300.000.000**	**(2.217.375.211)**	**239.900.000.000**	**307.500.000.000**	**(1.207.614.256)**	-

(*): 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.

(**): Công ty đang dùng 10 triệu cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số V.18. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, khoản thế chấp nêu trên đã được giải chấp toàn bộ vào ngày 05/11/2025.
(**): Căn cứ chứng thư thẩm định giá, báo cáo kết quả thẩm định giá và các nguồn thông tin khác, công ty xác định giá trị hợp lý của 10 triệu cổ phần này tại ngày 30/09/2025 là 23.990 VND/cổ phần tương ứng giá trị 239.900.000.000 VND. Do đó, giá trị hợp lý cao hơn giá gốc.

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết:

(1) 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 30/09/2025, Công ty đã đầu tư chiếm 99,9% vốn điều lệ và đã góp đủ vốn. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo kinh doanh lỗ.

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo):

(2) 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 30/09/2025, Công ty đã đầu tư chiếm 22,2% vốn điều lệ tương ứng với 10 triệu cổ phiếu.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.207.614.256	324.000.000
Trích lập dự phòng bổ sung	1.009.760.955	1.207.614.256
Hoàn nhập dự phòng	-	(324.000.000)
Số cuối năm	**2.217.375.211**	**1.207.614.256**

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**35.077.644.214**	**(9.616.234.047)**	**14.963.736.249**	**(9.616.234.047)**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	(9.616.234.047)	9.616.234.047	(9.616.234.047)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	9.597.737.676	-	-	-
Công ty Cổ phần Green Motion	5.100.618.371	-	-	-
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	9.915.781.393	-	4.767.502.200	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	847.272.727	-	580.000.002	-
Cộng	**35.077.644.214**	**(9.616.234.047)**	**14.963.736.249**	**(9.616.234.047)**
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	9.597.737.676	-	-	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	540.000.000	-	272.727.275	-
Cộng	**10.137.737.676**	**-**	**272.727.275**	**-**

4. Trả trước cho người bán	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**77.355.906.182**	**-**	**160.777.511.462**	**(5.000.000.000)**
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (*)	20.811.699.579	-	44.304.177.397	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar (**)	27.552.820.627	-	47.549.820.627	-
Công ty TNHH C-media (*)	15.451.558.252	-	25.451.558.252	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	8.273.158.125	-	24.566.171.325	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc SCD (*)	2.264.612.066	-	2.635.201.622	-
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn (***)	-	-	13.181.050.000	(5.000.000.000)
Các nhà cung cấp khác	3.002.057.533	-	3.089.532.239	-
Cộng	**77.355.906.182**	**-**	**160.777.511.462**	**(5.000.000.000)**

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Lasting Capital	8.273.158.125	-	24.566.171.325	-
Cộng	**8.273.158.125**	**-**	**24.566.171.325**	**-**

(*) Các khoản trả trước thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới chuyển nhượng bất động sản và được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán. Công ty đang thực hiện thu hồi các khoản này.

(**) Các khoản trả trước thực hiện hợp đồng thi công xây dựng nhà ở khu dân cư An Phú và được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán.

(***) Các khoản trả trước liên quan đến các hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị Viêm Trung và dự án Khu đô thị Ngân câu villa. Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn đang đẩy nhanh tiến độ dự án Khu đô thị Viêm Trung để được hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quý 04/2025. Công ty đã thu hồi khoản đầu tư này vào ngày 19 tháng 8 năm 2025.

5. Phải thu khác	**30/09/2025**		**01/10/2024**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**335.814.186.275**	**(13.113.642.440)**	**352.384.400.580**	**(5.000.000.000)**
Phải thu khác Công ty TNHH Hoàng Tiên (i)	27.045.474.799	(8.113.642.440)	27.045.474.799	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	78.532.160.454	(5.000.000.000)	78.532.160.454	(5.000.000.000)
+ 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 Cương	27.272.000.000	-	27.272.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	230.011.551.022	-	212.076.759.999	-
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam	-	-	34.505.005.328	-
Phải thu khác	225.000.000	-	225.000.000	-
b. Dài hạn	**132.624.770.079**	-	**156.976.000.000**	-
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv)	108.100.000.000	-	156.976.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future (v)	24.524.770.079	-	-	-
Cộng	**468.438.956.354**	**(13.113.642.440)**	**509.360.400.580**	**(5.000.000.000)**

5. Phải thu khác (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác 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.
Theo hợp đồng số 01/HĐHTKD-2019 ngày 10 tháng 09 năm 2019, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ 50/50.
Theo hợp đồng số 15/2019/HĐHTKD-HTFR ngày 15 tháng 03 năm 2019, Công ty nhận lợi nhuận từ bán sản phẩm cho bên thứ ba và Công ty TNHH Hoàng Tiên nhận số tiền tương ứng khi bàn giao sản phẩm cho Công ty.
Do ảnh hưởng của việc sáp nhập các tỉnh thành trong thời gian qua, hiện tại, dự án đang chờ Uỷ ban nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc cho các chủ sở hữu bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản của các dự án theo các hợp đồng đã ký kết. Hiện tại, các bất động sản của các dự án công ty đang nắm giữ và còn trong thời gian hợp đồng không bị suy giảm giá trị.

(iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các phương án đầu tư theo mục tiêu nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản được thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Hội đồng quản trị đã thông qua tạm ứng cho ông Lưu Thái Hải để phục vụ cho công việc hợp tác/ tìm kiếm các dự án đầu tư mới nhằm đảm bảo nguồn hàng cho Công ty giai đoạn 2024-2026.

(iv) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho 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 thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2024/HĐTC ngày 29 tháng 11 năm 2024. Trong năm, các khoản ủy thác đầu tư cho ông Trương Thế Tùng đã có xác nhận lợi nhuận được hưởng từ việc hợp tác kinh doanh của ông Tùng và các công ty đầu tư.

(v) Đây là khoản đặt cọc cho dịch vụ cho thuê xe điện giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future theo hợp đồng số 25032025/HDDVCT/GREEN FUTURE-FIRST REAL ngày 25 tháng 03 năm 2025 với thời hạn hợp đồng là 5 năm.

Các khoản phải trả trước cho người bán được bảo đảm bằng 10.751.758 cổ phiếu của Công ty và 3.084.000 cổ phiếu của các công ty niêm yết khác được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của Công ty căn cứ theo hợp đồng số 01/2025/HĐCC/FIR-NAT 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.

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi

	30/09/2025			01/10/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
- Phải thu khách hàng	**9.616.234.047**	**-**		**9.616.234.047**	**-**	
+ 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
- Trả trước cho người bán	**-**	**-**		**13.181.050.000**	**8.181.050.000**	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	-	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	13.181.050.000	8.181.050.000	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
- Phải thu khác	**32.045.474.799**	**18.931.832.359**		**5.000.000.000**	**-**	
+ Công ty TNHH Hoàng Tiên	27.045.474.799	18.931.832.359	Thời hạn quá hạn từ 1 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
Cộng	**41.661.708.846**	**18.931.832.359**	**-**	**27.797.284.047**	**8.181.050.000**	**-**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Trả trước người bán	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	5.000.000.000	14.616.234.047	19.616.234.047
Trích lập dự phòng bổ sung	-	8.113.642.440	8.113.642.440
Hoàn nhập dự phòng	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Số cuối năm	**-**	**22.729.876.487**	**22.729.876.487**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	11.879.237.009	-	24.457.914.591	-
Hàng hoá bất động sản (*)	282.277.156.092	-	241.704.252.149	-
Cộng	**294.156.393.101**	**-**	**266.162.166.740**	**-**

(*) 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:

Hàng hoá bất động sản	**30/09/2025**	**01/10/2024**
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	263.354.030.685	199.660.943.284
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	17.426.110.972	41.376.875.170
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	1.126.962.053	296.381.313
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Cộng	**282.277.156.092**	**241.704.252.149**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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 Quảng Phú, Tp. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ) đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số V.18.

8. Chi phí trả trước	**30/09/2025**	**01/10/2024**
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**192.374.128**	**257.687.515**
Chi phí bảo hiểm	168.207.461	114.846.615
Các khoản khác	24.166.667	142.840.900
b. Chi phí trả trước dài hạn	**11.319.918.959**	**12.229.371.488**
Chi phí thuê văn phòng	11.260.865.630	12.123.812.504
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	59.053.329	37.901.198
Chi phí sửa chữa	-	58.869.364
Các khoản khác	-	8.788.422
Cộng	**11.512.293.087**	**12.487.059.003**

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.547.486.363	65.036.364	**4.612.522.727**
Thanh lý, nhượng bán	*(3.139.081.818)*	-	*(3.139.081.818)*
Số dư cuối năm	1.408.404.545	65.036.364	**1.473.440.909**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.036.135.879	65.036.364	**3.101.172.243**
Khấu hao trong năm	*362.949.748*	-	*362.949.748*
Thanh lý, nhượng bán	*(2.552.102.643)*	-	*(2.552.102.643)*
Số dư cuối năm	846.982.984	65.036.364	**912.019.348**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.511.350.484	-	**1.511.350.484**
Số dư cuối năm	561.421.561	-	**561.421.561**

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 65.036.364 VND.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**3.805.546.549**	-	-	**3.805.546.549**
Quyền sử dụng đất	2.362.327.119	-	-	2.362.327.119
Nhà cửa	1.443.219.430	-	-	1.443.219.430
Giá trị hao mòn lũy kế	**212.069.469**	**48.683.003**	-	**260.752.472**
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	212.069.469	48.683.003	-	260.752.472
Giá trị còn lại	**3.593.477.080**	-	**48.683.003**	**3.544.794.077**
Quyền sử dụng đất	2.362.327.119	-	-	2.362.327.119
Nhà cửa	1.231.149.961	-	48.683.003	1.182.466.958

Trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 do Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/10/2024	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	30/09/2025
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (Tp. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên cũ) (*)	50.897.889.227	18.435.079	-	50.916.324.306
Cộng	**50.897.889.227**	**18.435.079**	**-**	**50.916.324.306**

(*) 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 phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là tỉnh Đắk Lắk) có quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc kéo dài thời gian gia hạn tiến độ dự án là ngày 07/07/2026.

12. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**9.516.370.266**	**9.516.370.266**	**1.265.974.622**	**1.265.974.622**
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future	6.857.657.176	6.857.657.176	-	-
Công ty CP Thương Mại - Dịch Vụ - Khách Sạn Bạch Đằng	1.446.161.580	1.446.161.580	510.389.774	510.389.774
Công ty TNHH Hoàng Tiên	695.720.000	695.720.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam	-	-	335.218.770	335.218.770
Các nhà cung cấp khác	516.831.510	516.831.510	420.366.078	420.366.078
Cộng	**9.516.370.266**	**9.516.370.266**	**1.265.974.622**	**1.265.974.622**

12. Phải trả người bán (tiếp theo)

	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Thương Mại - Dịch Vụ - Khách Sạn Bạch Đằng	1.446.161.580	1.446.161.580	510.389.774	510.389.774
Công ty Cổ phần Epadvisory	54.000.000	54.000.000	-	-
Cộng	**1.500.161.580**	**1.500.161.580**	**510.389.774**	**510.389.774**

13. Người mua trả tiền trước	**30/09/2025**	**01/10/2024**
Ngắn hạn	**107.805.937.379**	**112.248.749.803**
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường Quảng Phú, Tp. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ)	107.805.937.379	112.248.749.803
Cộng	**107.805.937.379**	**112.248.749.803**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/10/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	30/09/2025
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán	7.574.666.961	10.551.131.983	7.017.246.677	11.108.552.267
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.652.614.885	7.603.628.927	1.605.418.806	48.650.825.006
Thuế thu nhập cá nhân	169.139.070	44.272.349	3.798.857	209.612.562
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.261.276.388	7.013.740.000	40.000.000	10.235.016.388
Cộng	**53.657.697.304**	**25.216.773.259**	**8.670.464.340**	**70.204.006.223**

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

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 như sau:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho lĩnh vực kinh doanh hàng hóa dịch vụ bất động sản là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 70,2 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn chưa thanh toán và chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

15. Phải trả người lao động	30/09/2025	01/10/2024
Tiền lương phải trả	522.450.076	951.528.582
Cộng	**522.450.076**	**951.528.582**

16. Chi phí phải trả	30/09/2025	01/10/2024
Ngắn hạn	**31.222.369.293**	**16.575.375.646**
Chi phí lãi vay (*)	30.960.055.293	16.575.375.646
Trích trước chi phí quản lý tòa nhà Bạch Đằng	262.314.000	-
Cộng	**31.222.369.293**	**16.575.375.646**

(*) Lãi vay quá hạn thanh toán đến ngày 30/09/2025 là 30.717.285.883 VND.

17. Phải trả khác	30/09/2025	01/10/2024
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	469.516.149	424.930.149
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	491.015.634	215.155.046
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	9.445.250.000	9.445.250.000
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup (iii)	8.326.913.585	-
Công ty Cổ phần Green Motion	1.450.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.571.771.892	2.337.819.657
Cộng	**35.758.081.449**	**26.426.769.041**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần SSLand (iv)	78.000.000.000	-
Cộng	**78.000.000.000**	-
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	8.326.913.585	-
Cộng	**8.326.913.585**	-

(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 Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng" (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ) 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 1 tháng 11 năm 2017 của Uỷ ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng (Uỷ ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cũ) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ).

(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 5 năm 2017 của Uỷ ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng (Uỷ ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam cũ) 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.

17. Phải trả khác (tiếp theo)

(iii) Đây là khoản đặt cọc cho thuê xe giữa First Real và Tập đoàn Việt Angroup.

(iv) Đây là các khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 10.10/2024/HĐHT/FIRSTREAL-SSLAND ngày 10 tháng 10 năm 2024 thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh Nhà ở tại khu B - Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình của Công ty Cổ phần SSLand. Công ty được ưu tiên thu hồi vốn đã góp và được phân chia lợi nhuận cố định trước, Công ty Cổ phần SSLand nhận lợi nhuận còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng sản phẩm cho bên thứ ba.

18. Vay và nợ thuê tài chính	**30/09/2025**		**01/10/2024**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**151.519.989.102**	**151.519.989.102**	**278.791.541.132**	**278.791.541.132**
Vay bên liên quan	-	-	**7.700.000.000**	**7.700.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	-	-	7.700.000.000	7.700.000.000
Vay ngân hàng	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	**69.098.762.999**	**69.098.762.999**
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	11.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (1)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	-	-	9.100.000.000	9.100.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	15.999.413.897	15.999.413.897
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	-	12.999.349.102	12.999.349.102
Vay Công ty CP Công nghệ Tài chính Encapital (4)	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	-	-
Nợ vay đến hạn trả	**111.519.989.102**	**111.519.989.102**	**201.992.778.133**	**201.992.778.133**
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (2)	93.040.759.102	93.040.759.102	89.914.470.189	89.914.470.189
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (3)	18.479.230.000	18.479.230.000	30.916.284.824	30.916.284.824
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	77.350.438.143	77.350.438.143
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	-	3.811.584.977	3.811.584.977

	30/09/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	**80.153.563.737**	**80.153.563.737**
Vay ngân hàng	-	-	**80.153.563.737**	**80.153.563.737**
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	8.361.221.648	8.361.221.648
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	-	-	48.126.288.913	48.126.288.913
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	23.666.053.176	23.666.053.176
Cộng	**151.519.989.102**	**151.519.989.102**	**358.945.104.869**	**358.945.104.869**

18.1. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Ngân hàng	Số dư cuối năm	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
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%	(i)
2. Ngân hàng TMCP Bảo Việt	93.040.759.102	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.	11,70%-14,80%	(i)

Ngân hàng	Số dư cuối năm	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
3. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	18.479.230.000	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.	11,80%	(ii)
Cộng	**131.519.989.102**			

(i) Hình thức đảm bảo:
- Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú, TP. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ).
- Quyền sử dụng một số thửa đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh, Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị (Thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cũ).

(ii) 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 thuộc Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú, TP. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ).

18.2. Thuyết minh các khoản vay Công ty

Công ty	Số dư cuối năm (*)	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Công nghệ Tài chính Encapital	20.000.000.000	Vay cho mục đích hoạt động sản xuất kinh doanh với kỳ hạn 30 ngày.	16%	(iii)

(iii) Hình thức đảm bảo: 10.000.000 (Mười triệu) cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng.

(*) Khoản vay này đã được tất toán vào ngày 05/11/2025.

18.3. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	30/09/2025		01/10/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	113.040.759.102	30.717.285.883	-	-
Cộng	**113.040.759.102**	**30.717.285.883**	-	-

Công ty đang thảo luận gia hạn nợ vay với Ngân hàng TMCP Bảo Việt.

19. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**31.630.958.569**	**741.412.008.569**
Lợi nhuận	-	-	711.321.679	**711.321.679**
Số dư cuối năm trước	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**32.342.280.248**	**742.123.330.248**
Số dư đầu năm nay	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**32.342.280.248**	**742.123.330.248**
Tăng vốn	64.243.390.000	(64.243.390.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	1.387.840.551	**1.387.840.551**
Số dư cuối năm nay	**706.696.200.000**	**3.084.850.000**	**33.730.120.799**	**743.511.170.799**

Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 21 tháng 03 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty không thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2024.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/09/2025**	**Tỷ lệ vốn góp**	**01/10/2024**
Ông Nguyễn Anh Tuấn	15,21%	107.517.580.000	15,21%	97.743.260.000
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	6,41%	45.284.360.000	6,49%	41.688.000.000
Các cổ đông khác	78,38%	553.894.260.000	78,30%	503.021.550.000
Cộng	**100,00%**	**706.696.200.000**	**100,00%**	**642.452.810.000**

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm nay**	**Năm trước**
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*642.452.810.000*	*642.452.810.000*
Vốn góp tăng trong năm	*64.243.390.000*	-
Vốn góp cuối năm	*706.696.200.000*	*642.452.810.000*

4. Cổ phiếu	**30/09/2025**	**01/10/2024**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70.669.620	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70.669.620	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	*70.669.620*	*64.245.281*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70.669.620	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	*70.669.620*	*64.245.281*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

5. Thặng dư vốn cổ phần

Trong năm, Công ty tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 10/2025/NQ-HDQT-FIR thông qua ngày 14 tháng 08 năm 2025. Công ty đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu số 4384/UBCK-QLCB ngày 13 tháng 08 năm 2025.
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Báo cáo kết quả số 08/2025/BC-FIR ngày 05/8/2025 của Công ty cổ phần Địa ốc First Real (Công ty/HSX: FIR). Theo đó, Công ty đã phát hành 6.424.339 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (đạt tỷ lệ 99,99% tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành).
Thặng dư vốn cổ phần còn lại tại ngày 30/09/2025 là 3.084.850.000 VND.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài:

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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay**	**Năm trước**
a. Doanh thu		
Doanh thu chuyển nhượng và hợp tác đầu tư bất động sản (*)	92.161.175.520	121.608.926.233
Doanh thu cho thuê xe	13.609.588.932	-
Doanh thu thi công công trình	1.384.732.407	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	218.181.820	218.181.820
Doanh thu môi giới bất động sản	-	250.146.328
Cộng	**107.373.678.679**	**122.077.254.381**
(*) Trong đó:		
+ Doanh thu từ hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần SSLand	*78.388.808.034*	-

b. Doanh thu đối với các bên liên quan	**Năm nay**	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	8.886.794.144	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	490.909.095	218.181.820
Cộng	**9.377.703.239**	**218.181.820**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay**	**Năm trước**
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	92.161.175.520	121.608.926.233
Doanh thu thuần cho thuê xe	13.609.588.932	-
Doanh thu thuần thi công công trình	1.384.732.407	-
Doanh thu thuần cho thuê văn phòng	218.181.820	218.181.820
Doanh thu thuần môi giới bất động sản	-	250.146.328
Cộng	**107.373.678.679**	**122.077.254.381**

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.294.520.926	47.468.403.578
Giá vốn cho thuê xe	12.961.894.749	-
Giá vốn thi công công trình	1.377.160.000	-
Giá vốn cho thuê văn phòng	48.683.003	48.654.977
Cộng	**45.682.258.678**	**47.517.058.555**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	1.419.755	1.139.752
Đánh giá lại giá trị vàng	161.400.000	41.500.000
Cộng	**162.819.755**	**42.639.752**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	26.766.815.343	45.422.265.319
Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	1.009.760.955	883.614.256
Chi phí tài chính khác	-	244.000.000
Cộng	**27.776.576.298**	**46.549.879.575**

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.128.117.294	4.865.111.173
Cộng	**1.128.117.294**	**4.865.111.173**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.984.284.401	5.188.820.784
Chi phí khấu hao tài sản cố định	362.949.748	489.485.416
Thuế, phí và lệ phí	12.054.980	160.358.082
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.113.642.439	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.139.735.057	2.699.403.680
Các chi phí khác	6.342.656.175	6.169.175.357
Cộng	**16.955.322.800**	**14.707.243.319**

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	94.839.006	1
Cộng	**94.839.006**	**1**

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền lãi chậm nộp thuế	6.973.740.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	59.846.798	255.098.514
Chi phí khác	64.006.094	-
Cộng	**7.097.592.892**	**255.098.514**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.294.520.926	47.468.403.578
Chi phí nhân công	4.984.284.401	5.188.820.784
Chi phí khấu hao tài sản cố định	411.632.751	538.140.392
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.960.945.603	7.564.514.853
Chi phí khác bằng tiền	6.354.711.155	6.169.175.357
Cộng	**49.006.094.836**	**66.929.054.964**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**8.991.469.478**	**8.225.502.997**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**29.026.675.164**	**29.345.403.592**
2.1.Các khoản điều chỉnh tăng	29.026.675.164	29.345.403.592
+ Chi phí lãi vay không được trừ	13.815.439.832	29.090.305.078
+ Chi phí dự phòng	8.113.642.440	-
+ Chi phí không được trừ	7.097.592.892	255.098.514
2.2.Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế	**38.018.144.642**	**37.570.906.590**
4. Thu nhập tính thuế	**38.018.144.642**	**37.570.906.590**
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**7.603.628.927**	**7.514.181.318**

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.

12. 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 30/09/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/09/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/09/2025
2023	2028	10.857.629.294	-	-	10.857.629.294
2024	2029	29.090.305.078	-	-	29.090.305.078
2025	2030	13.815.439.832	-	-	13.815.439.832
Cộng		**53.763.374.204**	-	-	**53.763.374.204**

13. 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 cho phép còn lại hay không.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

1.1. 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 khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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.

2. 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các 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.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về 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 theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	151.519.989.102	-	-	**151.519.989.102**
Phải trả người bán	9.516.370.266	-	-	**9.516.370.266**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	34.797.549.666	-	-	**34.797.549.666**
Chi phí phải trả	31.222.369.293	-	-	**31.222.369.293**
Cộng	**227.056.278.327**	**-**	**-**	**227.056.278.327**
Ngày 30 tháng 09 năm 2024				
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**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.786.683.846	-	-	**25.786.683.846**
Chi phí phải trả	16.575.375.646	-	-	**16.575.375.646**
Cộng	**322.419.575.246**	**80.153.563.737**	-	**402.573.138.983**

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng hàng hóa bất động sản của mình làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và 30 tháng 09 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo):

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/09/2025		01/10/2024		30/09/2025	01/10/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	35.077.644.214	(9.616.234.047)	14.963.736.249	(9.616.234.047)	25.461.410.167	5.347.502.202
- Phải thu khác	225.000.000	-	225.000.000	-	225.000.000	225.000.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.143.893.403	-	5.764.787.594	-	4.143.893.403	5.764.787.594
TỔNG CỘNG	**39.446.537.617**	**(9.616.234.047)**	**20.953.523.843**	**(9.616.234.047)**	**29.830.303.570**	**11.337.289.796**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	151.519.989.102	-	358.945.104.869	-	151.519.989.102	358.945.104.869
- Phải trả người bán	9.516.370.266	-	1.265.974.622	-	9.516.370.266	1.265.974.622
- Phải trả khác	34.797.549.666	-	25.786.683.846	-	34.797.549.666	25.786.683.846
- Chi phí phải trả	31.222.369.293	-	16.575.375.646	-	31.222.369.293	16.575.375.646
TỔNG CỘNG	**227.056.278.327**	**-**	**402.573.138.983**	**-**	**227.056.278.327**	**402.573.138.983**

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm nay	Năm trước
- Tăng vốn bằng thặng dư vốn cổ phần	64.243.390.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	60.000.000.000	151.356.161.503

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(267.425.115.767)	(201.997.766.483)

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Nợ tiềm tàng

Không có khoản nợ tiềm tàng yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng.

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:

	30/09/2025	01/10/2024
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
Cộng	**16.998.456.994**	**16.998.456.994**

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:

	30/09/2025	01/10/2024
Đến 1 năm	218.181.820	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	345.454.548	236.363.637
Cộng	**563.636.368**	**454.545.455**

2. 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 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

3. Thông tin khác

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. Đến ngày 30/09/2025, công ty chưa thực hiện việc góp vốn này.

Công ty đang xúc tiến chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (công ty liên kết) trong năm tới.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán và cơ quan thuế Thành phố Đà Nẵng cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Do đó, 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.

4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

4a. Giao dịch và số dư trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

4a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch trọng yếu về 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

4a.2. 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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không 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.

4a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm nay	Năm trước
+ Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Tiền lương	462.500.000	387.000.000
+ Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	Tiền lương	462.500.000	445.000.000
+ Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	Tiền lương	462.500.000	445.000.000
+ Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	Thù lao Hội đồng quản trị	-	35.000.000
+ Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	Thù lao Hội đồng quản trị	60.000.000	65.000.000
+ Ông Nguyễn Xuân Trung	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/03/2025)	Tiền lương	240.000.000	-
+ Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (Miễn nhiệm 21/03/2025)	Tiền lương	-	148.363.636
Cộng			**1.687.500.000**	**1.525.363.636**

4b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	Bên liên quan khác đến hết ngày 29/10/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Epadvisory	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Lasting Capital	Nhân sự quản lý chủ chốt là cổ đông tại First Real
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	Cổ đông lớn

4b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Nhận cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	1.764.568.081	1.644.383.692
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	Nhận đặt cọc tiền thuê xe	8.326.913.585	-
	Doanh thu cho thuê xe	8.886.794.144	-
Công ty Cổ phần Epadvisory	Nhận cung cấp dịch vụ tư vấn	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Lasting Capital	Doanh thu cung cấp dịch vụ	490.909.095	218.181.820
	Hoàn tiền môi giới	16.293.013.200	29.835.000.000
	Chi phí môi giới	98.740.910	-

Công ty đang dùng 10 triệu cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty.

4b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác		Số dư cuối năm phải thu (+), phải trả (-)	
Bên liên quan khác	**Tính chất giao dịch**	**30/09/2025**	**01/10/2024**
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Vay	-	(7.700.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Phải trả người bán	(1.446.161.580)	(510.389.774)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	Nhận đặt cọc	(8.326.913.585)	-
	Phải thu khách hàng	9.597.737.676	-
Công ty Cổ phần Epadvisory	Phải trả người bán	(54.000.000)	-
Ông Vũ Hoàng Việt	Nhận đặt cọc giữ chỗ	(3.468.750.000)	(3.468.750.000)
Công ty Cổ phần Lasting Capital	Phải thu khách hàng	540.000.000	272.727.275
	Trả trước cho người bán	8.273.158.125	24.566.171.325

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 V.5.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán đã được thế chấp như được trình bày tại Thuyết minh số V.4; số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 2025, 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 2024: không).

5. 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 Thành phố Đà Nẵng. Do vậy, báo cáo của Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng ngày 01 tháng 10 năm 2024, Báo cáo kết quả kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác.

7. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có khoản nợ vay quá hạn thanh toán là 113,04 tỷ VND, lãi vay quá hạn thanh toán là 30,7 tỷ VND; tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán là hơn 70,2 tỷ VND và đang trong quá trình bị cưỡng chế xuất hóa đơn của cơ quan Thuế Thành phố Đà Nẵng. Những sự kiện, điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty vẫn tiếp tục hoạt động và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 vẫn được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục dựa trên các mục tiêu và kế hoạch hoạt động như sau:

- Mục tiêu và kế hoạch hoạt động năm 2025 được Đại Hội đồng cổ đông thông qua:
+ First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, tiếp tục tập trung tìm kiếm và phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.
+ Phối hợp với các chủ đầu tư để hoàn thành pháp lý cho các dự án để bàn giao cho khách hàng.
+ Ngoài các lĩnh vực kinh doanh then chốt, First Real tiếp tục nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ cho chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản.
+ Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án.

7. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty:

+ Bán dự án An Phú ở Tam Kỳ, Mỹ Cảnh ở Quảng Bình với số tiền thu được dự kiến là 215 tỷ VND.

+ Thu tiền cho thuê xe dự kiến là 48 tỷ VND.

+ Trả gốc vay là 195 tỷ VND và lãi vay là 20 tỷ VND.

+ Nộp các khoản thuế quá hạn thanh toán là 40 tỷ VND.

+ Công ty xúc tiến chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng các mục tiêu và kế hoạch nêu trên là thực tế và khả thi, Công ty sẽ thực hiện thành công kế hoạch nêu trên.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Hà Thân Thúc Luân