BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2.	BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 47

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 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 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 07 tháng 01 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

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.

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, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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
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)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của chúng tôi, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 05 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Hà Thân Thúc Luân

Thành viên

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, 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-SXHN/MOORE AISC-DN3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 05 năm 2025, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

MOORE AISC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích loại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất đến thuyết minh tại X.7 "Thông tin hoạt động liên tục", Công ty có một số khoản nợ quá hạn thanh toán. 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 2025 được Đại hội Đồng Cổ Đông thông qua và kế hoạch kinh doanh trong 06 tháng cuối năm 2025. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty tùy thuộc vào việc thực hiện thành công các kế hoạch đã nêu.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 05 năm 2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 05 năm 2025
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

M.S.D.N: 0300... 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 ★

Phạm Văn Vinh
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 0112-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/10/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**743.236.121.980**	**815.394.883.921**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**5.064.899.063**	**5.857.974.132**
1. Tiền	111	V.1	5.064.899.063	5.857.974.132
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**457.562.432.250**	**540.550.578.038**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	18.834.167.999	15.874.200.043
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	93.236.650.897	170.887.411.462
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	365.107.847.401	373.405.200.580
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
III. Hàng tồn kho	**140**		**277.951.009.293**	**266.162.166.740**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	277.951.009.293	266.162.166.740
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.657.781.374**	**2.824.165.011**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	85.490.863	260.860.404
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.572.290.511	2.563.304.607
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**474.471.618.496**	**524.012.761.606**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**152.435.000.000**	**201.311.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	152.435.000.000	201.311.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**1.265.718.581**	**1.511.350.484**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.265.718.581	1.511.350.484
- Nguyên giá	*222*		*4.612.522.727*	*4.612.522.727*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(3.346.804.146)*	*(3.101.172.243)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**56.915.513.839**	**57.160.127.459**
- Nguyên giá	231		59.839.461.277	59.839.461.277
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(2.923.947.438)	(2.679.333.818)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**51.609.733.987**	**51.561.298.908**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	51.609.733.987	51.561.298.908
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**200.523.066.421**	**200.239.613.267**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		200.523.066.421	200.039.613.267
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	200.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**11.722.585.668**	**12.229.371.488**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	11.722.585.668	12.229.371.488
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.217.707.740.476**	**1.339.407.645.527**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/10/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**472.811.743.038**	**597.374.710.598**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**446.887.002.042**	**509.617.066.010**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	915.667.104	1.300.794.622
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	112.706.672.986	112.248.749.803
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	56.615.113.960	53.724.107.163
4. Phải trả người lao động	314	V.15	437.103.754	1.002.871.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	22.728.414.884	16.953.695.090
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		444.420.000	888.840.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	84.663.942.397	26.456.466.386
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	168.375.666.957	297.041.541.132
II. Nợ dài hạn	**330**		**25.924.740.996**	**87.757.644.588**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.31b	7.362.558.000	7.362.558.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	18.119.321.963	80.153.563.737
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		442.861.033	241.522.851
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**744.895.997.438**	**742.032.934.929**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19**	**744.895.997.438**	**742.032.934.929**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		642.452.810.000	642.452.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*642.452.810.000*	*642.452.810.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		67.328.240.000	67.328.240.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.017.024.907	32.153.011.200
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*32.153.011.199*	*31.541.786.346*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*2.864.013.708*	*611.224.854*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		97.922.531	98.873.729
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.217.707.740.476**	**1.339.407.645.527**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 05 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	46.047.099.716	81.934.605.492
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	46.047.099.716	81.934.605.492
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	14.332.475.120	31.909.946.067
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**31.714.624.596**	**50.024.659.425**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	53.634.748	26.157.421
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	16.416.919.915	22.721.445.106
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*16.416.919.915*	*22.801.445.106*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.6	483.453.154	*(503.204.622)*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	547.992.554	4.586.151.132
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	7.346.912.353	8.902.134.336
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**7.939.887.676**	**13.337.881.650**
12. Thu nhập khác	31		-	1.000.000
13. Chi phí khác	32	VI.9	4.222.045.002	78.914.068
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(4.222.045.002)**	**(77.914.068)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**3.717.842.674**	**13.259.967.582**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	653.441.982	3.781.832.657
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		201.338.181	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**2.863.062.510**	**9.478.134.925**
Cổ đông của Công ty mẹ	**61**		**2.864.013.708**	**9.478.675.679**
Cổ đông không kiểm soát	**62**		**(951.198)**	**(540.754)**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.14**	**45**	**148**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.14**	**45**	**148**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 05 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**3.717.842.674**	**13.259.967.582**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		490.245.523	569.487.420
- Các khoản dự phòng	03	VI.5	-	(324.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(484.587.902)	502.297.201
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	16.416.919.915	22.801.445.106
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**20.140.420.210**	**36.809.197.309**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		131.855.159.884	38.814.012.214
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(11.788.842.553)	28.787.737.005
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		60.543.251.218	(43.653.819.073)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		682.155.361	372.701.020
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.383.136.677)	(22.632.901.035)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(324.579.491)	(4.311.125.363)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**189.724.427.951**	**34.185.802.077**
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 chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(200.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		200.000.000	1.800.000.000
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.048.008	907.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**182.612.929**	**1.582.472.342**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	-	90.043.350.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(190.700.115.949)	(119.336.045.563)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(190.700.115.949)**	**(29.292.695.563)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(793.075.069)**	**6.475.578.856**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**5.857.974.132**	**11.287.141.956**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**5.064.899.063**	**17.762.720.812**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 05 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 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 07 tháng 01 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, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Cung cấp dịch vụ tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và đang có kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý. Từ sự kiện này, doanh thu và kết quả hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 bị sụt giảm đáng kể. Tuy nhiên, thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi, nguồn cung và lượng giao dịch trong quý 01 năm 2025 tăng trưởng.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2025: 31 nhân viên. (Ngày 30 tháng 09 năm 2024: 32 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 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 Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố 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 31 tháng 03 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, Quận Hải Châu, Thành phố 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 hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "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 hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con ("Công ty") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty" đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của "Công ty" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

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

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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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).

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 nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện.

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

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

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.

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 kinh doanh 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.

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.

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 kỳ, 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 kỳ; 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 tài chính khác.

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

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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**31/03/2025**	**01/10/2024**
Tiền	**5.064.899.063**	**5.857.974.132**
Tiền mặt	676.409.484	1.281.278.888
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.388.489.579	4.576.695.244
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*4.310.793.184*	*1.736.446*
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	*2.364.208*	*4.500.962.194*
+ Các ngân hàng khác	*75.332.187*	*73.996.604*
Cộng	**5.064.899.063**	**5.857.974.132**

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2025			01/10/2024		
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**200.523.066.421**	-	-	**200.039.613.267**	-	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng ("Công ty Bạch Đằng Complex")	200.523.066.421	-	Không xác định (*)	200.039.613.267	-	Không xác định (*)
Cộng	**200.523.066.421**	-		**200.039.613.267**	-	

	31/03/2025			01/10/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- 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	-	-	-	**200.000.000**	-	-

(*): 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.

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

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 31/03/2025, Công ty đã đầu tư chiếm 22,2% vốn điều lệ (vốn điều lệ là 450 tỷ VND). Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty Bạch Đằng Complex kinh doanh có lãi.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Giá trị đầu tư vào Công ty Bạch Đằng Complex
	VND
Giá trị đầu tư:	
Số đầu kỳ	200.000.000.000
Tăng trong kỳ	-
Số cuối kỳ	200.000.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận khi mua công ty liên kết trong kỳ	
Số đầu kỳ	39.613.267
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	483.453.154
Số cuối kỳ	523.066.421
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	200.039.613.267
Số cuối kỳ	200.523.066.421

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**18.834.167.999**	**(9.616.234.047)**	**15.874.200.043**	**(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)
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	8.837.598.610	-	4.767.502.200	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	380.335.342	-	1.490.463.796	-
Cộng	**18.834.167.999**	**(9.616.234.047)**	**15.874.200.043**	**(9.616.234.047)**

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**93.236.650.897**	**(5.000.000.000)**	**170.887.411.462**	**(5.000.000.000)**
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (*)	21.304.177.397	-	44.304.177.397	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar (**)	26.378.293.508	-	57.549.820.627	-
Công ty TNHH C-media (*)	15.451.558.252	-	25.451.558.252	-
Công ty Cổ phần và Đầu tư Xây dựng Điện Bàn (***)	13.181.050.000	(5.000.000.000)	13.181.050.000	(5.000.000.000)
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	8.322.195.171	-	24.566.171.325	-
Các khách hàng khác	8.599.376.569	-	5.834.633.861	-
Cộng	**93.236.650.897**	**(5.000.000.000)**	**170.887.411.462**	**(5.000.000.000)**

(*) 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.

(**) Trong đó: khoản tạm ứng Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar số tiền 10 tỷ theo hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 1511/2023/HĐ-TCXD/PR-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 và biên bản ghi nhớ số 01/2022/BBGN/PR-ST ngày 26/09/2022 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng Primo Tower tại số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

(***) 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. Hiện tại, 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, riêng khoản trả trước liên quan dự án Khu đô thị Ngân câu villa đã được hai bên thống nhất chấm dứt thực hiện và Công ty đã dự phòng suy giảm khoản không thu hồi được.

5. Phải thu khác	31/03/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**365.107.847.401**	**(5.000.000.000)**	**373.405.200.580**	**(5.000.000.000)**
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam (i)	11.108.814.128	-	34.505.005.328	-
Phải thu khác Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	27.045.474.799	-	27.045.474.799	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (iii)	78.532.160.454	(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)
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Green Future (iv)	24.586.100.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên (v)	223.610.298.020	-	233.097.559.999	-
Phải thu khác	225.000.000	-	225.000.000	-
b. Dài hạn	**152.435.000.000**	-	**201.311.000.000**	-
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (vi)	152.435.000.000	-	201.311.000.000	-
Cộng	**517.542.847.401**	**(5.000.000.000)**	**574.716.200.580**	**(5.000.000.000)**

(i) Đây là khoản tiền góp vốn còn lại của Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án "Khu đô thị mới An Phú" phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HTĐT/QNIC-FIR ngày 19 tháng 04 năm 2021. Hiện tại, dự án đang mở bán và hai bên đang hoàn tất các nghĩa vụ để thanh lý hợp đồng.

(ii) 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. Hiện tại, dự án đang chờ Uỷ ban nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500.
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.

(iii) Đây là các khoản thanh toán 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 này không bị suy giảm giá trị.

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Các khoản này được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2024/HĐTC ngày 29 tháng 11 năm 2024.

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

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

	31/03/2025			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
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	9.616.234.047	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	8.181.050.000	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	13.181.050.000	8.181.050.000	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
+ Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm	5.000.000.000	-	Thời hạn quá hạn hơn 3 năm
Cộng	**27.797.284.047**	**8.181.050.000**	**-**	**27.797.284.047**	**8.181.050.000**	**-**

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Số đầu kỳ	19.616.234.047	19.616.234.047
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	**19.616.234.047**	**19.616.234.047**

7. Hàng tồn kho

	31/03/2025		01/10/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	24.457.914.591	-	24.457.914.591	-
Hàng hoá bất động sản (*)	253.493.094.702	-	241.704.252.149	-
Cộng	**277.951.009.293**	**-**	**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	**31/03/2025**	**01/10/2024**
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	*222.138.999.443*	*199.660.943.284*
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	*30.687.661.564*	*41.376.875.170*
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	*370.052.382*	*370.052.382*
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	*296.381.313*	*296.381.313*
Cộng	**253.493.094.702**	**241.704.252.149**

(*) Tại ngày 31 tháng 03 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 An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số V.18.

8. Chi phí trả trước	**31/03/2025**	**01/10/2024**
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**85.490.863**	**260.860.404**
Chi phí bảo hiểm	64.222.807	114.846.615
Các khoản khác	21.268.056	146.013.789
b. Chi phí trả trước dài hạn	**11.722.585.668**	**12.229.371.488**
Chi phí thuê văn phòng	11.693.521.186	12.123.812.504
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	29.064.482	37.901.198
Chi phí sửa chữa	-	58.869.364
Các khoản khác	-	8.788.422
Cộng	**11.808.076.531**	**12.490.231.892**

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 kỳ	4.547.486.363	65.036.364	**4.612.522.727**
Số dư cuối kỳ	4.547.486.363	65.036.364	**4.612.522.727**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	3.036.135.879	65.036.364	**3.101.172.243**
Khấu hao trong kỳ	*245.631.903*	-	**245.631.903**
Số dư cuối kỳ	3.281.767.782	65.036.364	**3.346.804.146**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	1.511.350.484	-	**1.511.350.484**
Số dư cuối kỳ	1.265.718.581	-	**1.265.718.581**

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.823.263.637 VND.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá	**59.839.461.277**	-	-	**59.839.461.277**
Quyền sử dụng đất	44.922.686.392	-	-	44.922.686.392
Nhà cửa	14.916.774.885	-	-	14.916.774.885
Giá trị hao mòn lũy kế	**2.679.333.818**	**244.613.620**	-	**2.923.947.438**
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa	2.679.333.818	244.613.620	-	2.923.947.438
Giá trị còn lại	**57.160.127.459**	-	**244.613.620**	**56.915.513.839**
Quyền sử dụng đất	44.922.686.392	-	-	44.922.686.392
Nhà cửa	12.237.441.067	-	244.613.620	11.992.827.447

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 31 tháng 03 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 kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	31/03/2025
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.897.889.227	18.435.079	-	50.916.324.306
Chi phí tư vấn thiết kế công trình toà nhà First real headquarter	663.409.681	30.000.000		693.409.681
Cộng	**51.561.298.908**	**48.435.079**	**-**	**51.609.733.987**

(*) Chủ yếu bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan đến việc phát triển Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên. Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Yên cố quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 gia hạn tiến độ thêm 21 tháng.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên và đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số V.18.

12. Phải trả người bán

	31/03/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**915.667.104**	**915.667.104**	**1.300.794.622**	**1.300.794.622**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam	349.289.355	349.289.355	335.218.770	335.218.770
Công ty CP Thương Mại - Dịch Vụ - Khách Sạn Bạch Đằng	252.529.193	252.529.193	510.389.774	510.389.774
Công ty CP Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	93.721.288	93.721.288	93.721.288	93.721.288
CN Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp HNK tại Đà Nẵng	51.112.944	51.112.944	70.225.704	70.225.704
Công ty CP Du lịch Taiyo	41.841.000	41.841.000	4.074.000	4.074.000
Các nhà cung cấp khác	127.173.324	127.173.324	287.165.086	287.165.086
Cộng	**915.667.104**	**915.667.104**	**1.300.794.622**	**1.300.794.622**
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Thương Mại - Dịch Vụ - Khách Sạn Bạch Đằng	252.529.193	252.529.193	510.389.774	510.389.774
Cộng	**252.529.193**	**252.529.193**	**510.389.774**	**510.389.774**

13. Người mua trả tiền trước	31/03/2025	01/10/2024
Ngắn hạn	**112.706.672.986**	**112.248.749.803**
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, TP. Tam Kỳ	112.706.672.986	112.248.749.803
Cộng	**112.706.672.986**	**112.248.749.803**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/10/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/03/2025
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán	7.574.666.961	163.327.863	1.823.646.213	5.914.348.611
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.719.024.744	653.441.982	324.579.491	43.047.887.235
Thuế thu nhập cá nhân	169.139.070	23.401.807	3.798.857	188.742.020
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	4.218.659.706	15.800.000	7.464.136.094
Cộng	**53.724.107.163**	**5.062.831.358**	**2.171.824.561**	**56.615.113.960**

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 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 56,6 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	31/03/2025	01/10/2024
Tiền lương phải trả	437.103.754	1.002.871.814
Cộng	**437.103.754**	**1.002.871.814**

16. Chi phí phải trả	31/03/2025	01/10/2024
Ngắn hạn	**22.728.414.884**	**16.953.695.090**
Chi phí lãi vay (*)	21.629.158.884	16.903.695.090
Trích trước chi phí quản lý tòa nhà Bạch Đằng	1.049.256.000	-
Các khoản khác	50.000.000	50.000.000
Cộng	**22.778.414.884**	**17.003.695.090**

(*) Lãi vay quá hạn thanh toán đến ngày 31/03/2025 là 21.629.158.884 VND.

17. Phải trả khác	31/03/2025	01/10/2024
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	451.634.149	424.930.149
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	305.624.402	242.152.391
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 SSLand (iii)	58.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iv)	1.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.457.819.657	2.340.519.657
Cộng	**84.663.942.397**	**26.456.466.386**

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

(ii) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án "Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc" do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Uỷ ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

(iii) Đây là các khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác số 01/2024/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, Công ty Cổ phần SSLand nhận lợi nhuận còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng sản phẩm cho bên thứ ba.

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

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2025		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	**168.375.666.957**	**168.375.666.957**	**297.041.541.132**	**297.041.541.132**
Vay ngân hàng	**23.974.999.818**	**23.974.999.818**	**95.048.762.999**	**95.048.762.999**
Ngân hàng TMCP An Bình (1)	3.974.999.818	3.974.999.818	11.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (2)	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
Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ngũ hành sơn	-	-	14.950.000.000	14.950.000.000
Nợ vay đến hạn trả	**144.400.667.139**	**144.400.667.139**	**201.992.778.133**	**201.992.778.133**
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	77.350.438.143	77.350.438.143
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	6.359.908.037	6.359.908.037	14.727.869.801	14.727.869.801
Khoản đi vay ngắn hạn ngân hàng Bảo Việt (3)	138.040.759.102	138.040.759.102	109.914.470.189	109.914.470.189
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**18.119.321.963**	**18.119.321.963**	**80.153.563.737**	**80.153.563.737**
Vay ngân hàng	**18.119.321.963**	**18.119.321.963**	**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 (3)	-	-	48.126.288.913	48.126.288.913
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	18.119.321.963	18.119.321.963	23.666.053.176	23.666.053.176
Cộng	**186.494.988.920**	**186.494.988.920**	**377.195.104.869**	**377.195.104.869**

18.1. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
1. Ngân hàng TMCP An Bình	3.974.999.818	Tài trợ vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	8,50%	(i)
2. 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%	(ii)
3. Ngân hàng TMCP Bảo Việt	138.040.759.102	Vay bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp của Phương án nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của 120 lô/thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-60 tháng.	11,70%-14,80%	(ii)
4. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	24.479.230.000	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%	(iii)
Cộng	**186.494.988.920**			

(i) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

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

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

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

	31/03/2025		01/10/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	158.040.759.102	16.730.243.668	-	-
Cộng	**158.040.759.102**	**16.730.243.668**	-	-

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	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**31.541.786.346**	**99.904.299**	**741.422.740.645**
Lợi nhuận	-	-	9.478.675.679	(540.754)	**9.478.134.925**
Số dư cuối kỳ trước	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**41.020.462.025**	**99.363.545**	**750.900.875.570**
Số dư đầu kỳ này	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**32.153.011.200**	**98.873.729**	**742.032.934.929**
Lợi nhuận	-	-	2.864.013.708	(951.198)	**2.863.062.510**
Số dư cuối kỳ này	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**35.017.024.908**	**97.922.531**	**744.895.997.439**

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.

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2025	Tỷ lệ vốn góp	01/10/2024
Ông Nguyễn Anh Tuấn	15,21%	97.743.260.000	15,21%	97.743.260.000
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	6,83%	43.865.000.000	6,49%	41.688.000.000
Các cổ đông khác	77,96%	500.844.550.000	78,30%	503.021.550.000
Cộng	**100,00%**	**642.452.810.000**	**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	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*642.452.810.000*	*642.452.810.000*
Vốn góp cuối kỳ	*642.452.810.000*	*642.452.810.000*

4. Cổ phiếu	31/03/2025	01/10/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.245.281	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	*64.245.281*	*64.245.281*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.245.281	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	*64.245.281*	*64.245.281*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/03/2025	01/10/2024

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	45.493.588.806	80.966.808.783
Doanh thu môi giới bất động sản	-	250.146.328
Doanh thu cho thuê	553.510.910	717.650.381
Cộng	**46.047.099.716**	**81.934.605.492**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	45.493.588.806	80.966.808.783
Doanh thu môi giới bất động sản	-	250.146.328
Doanh thu cho thuê	553.510.910	717.650.381
Cộng	**46.047.099.716**	**81.934.605.492**

3. Giá vốn hàng bán	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	14.080.261.015	31.534.469.073
Giá vốn cho thuê	252.214.105	375.476.994
Cộng	**14.332.475.120**	**31.909.946.067**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Lãi tiền gửi	1.134.748	907.421
Đánh giá lại giá trị vàng	52.500.000	25.250.000
Cộng	**53.634.748**	**26.157.421**

5. Chi phí tài chính	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Lãi tiền vay	16.416.919.915	22.801.445.106
Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	-	(324.000.000)
Chi phí tài chính khác	-	244.000.000
Cộng	**16.416.919.915**	**22.721.445.106**

6. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng ("Công ty Bạch Đằng Complex")	483.453.154	(503.204.622)
Cộng	**483.453.154**	**(503.204.622)**

7. Chi phí bán hàng	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	547.992.554	4.586.151.132
Cộng	**547.992.554**	**4.586.151.132**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Chi phí cho nhân viên	2.574.922.369	3.121.252.221
Chi phí khấu hao tài sản cố định	245.631.903	224.969.065
Thuế, phí và lệ phí	23.048.433	120.220.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.067.576.939	1.937.151.188
Các chi phí khác	3.435.732.709	3.498.541.582
Cộng	**7.346.912.353**	**8.902.134.336**

9. Chi phí khác	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Các khoản phạt	17.924.212	78.749.119
Lãi chậm nộp thuế	4.202.859.706	-
Chi phí khác	1.261.084	164.949
Cộng	**4.222.045.002**	**78.914.068**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025**	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	14.080.261.015	31.534.469.073
Chi phí nhân công	2.574.922.369	3.121.252.221
Chi phí khấu hao tài sản cố định	490.245.523	569.487.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.615.569.493	6.523.302.320
Chi phí khác bằng tiền	3.466.381.627	3.538.131.821
Cộng	**22.227.380.027**	**45.286.642.855**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	**Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024**
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**3.717.842.674**	**13.259.967.582**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**(450.632.759)**	**5.649.195.702**
2.1.Các khoản điều chỉnh tăng	17.924.212	5.649.195.702
2.2.Các khoản điều chỉnh giảm	(468.556.971)	-
3. Thu nhập chịu thuế	**3.267.209.915**	**18.909.163.284**
4. Thu nhập tính thuế	**3.267.209.915**	**18.909.163.284**
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**653.441.982**	**3.781.832.657**

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 hợp nhất 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 kỳ kế toán, 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 31/03/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/03/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/03/2025
		VND	VND	VND	VND
2023	2028	10.857.629.294	-	-	10.857.629.294
2024	2029	29.090.305.078	-	-	29.090.305.078
Cộng		**39.947.934.372**	-	-	**39.947.934.372**

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.

14. Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**2.864.013.708**	**9.478.675.679**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**2.864.013.708**	**9.478.675.679**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	64.245.281	64.245.281
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**45**	**148**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	**45**	**148**

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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 31 tháng 03 năm 2025	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	168.375.666.957	18.119.321.963	-	**186.494.988.920**
Phải trả người bán	915.667.104	-	-	**915.667.104**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	83.906.683.846	-	-	**83.906.683.846**
Chi phí phải trả	22.778.414.884	-	-	**22.778.414.884**
Cộng	**253.198.017.907**	**18.119.321.963**	-	**271.317.339.870**
Ngày 30 tháng 09 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	297.041.541.132	80.153.563.737	-	**377.195.104.869**
Phải trả người bán	1.300.794.622	-	-	**1.300.794.622**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.789.383.846	-	-	**25.789.383.846**
Chi phí phải trả	17.003.695.090	-	-	**17.003.695.090**
Cộng	**341.135.414.690**	**80.153.563.737**	-	**421.288.978.427**

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 31 tháng 03 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 kỳ kế toán.

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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 của Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/03/2025		01/10/2024		31/03/2025	01/10/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	18.834.167.999	(9.616.234.047)	15.874.200.043	(9.616.234.047)	9.217.933.952	6.257.965.996
- Phải thu khác	225.000.000	-	225.000.000	-	225.000.000	225.000.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.064.899.063	-	5.857.974.132	-	5.064.899.063	5.857.974.132
TỔNG CỘNG	**24.124.067.062**	**(9.616.234.047)**	**21.957.174.175**	**(9.616.234.047)**	**14.507.833.015**	**12.340.940.128**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	186.494.988.920	-	377.195.104.869	-	186.494.988.920	377.195.104.869
- Phải trả người bán	915.667.104	-	1.300.794.622	-	915.667.104	1.300.794.622
- Phải trả khác	83.906.683.846	-	25.789.383.846	-	83.906.683.846	25.789.383.846
- Chi phí phải trả	22.778.414.884	-	17.003.695.090	-	22.778.414.884	17.003.695.090
TỔNG CỘNG	**271.317.339.870**	**-**	**421.288.978.427**	**-**	**271.317.339.870**	**404.285.283.337**

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	90.043.350.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(190.700.115.949)	(119.336.045.563)

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 hợp nhất.

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:

	31/03/2025	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 kỳ kế toán, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2025	01/10/2024
Đến 1 năm	18.181.818	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	-	236.363.637
Cộng	**18.181.818**	**454.545.455**

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐQT-FIR ngày 08 tháng 04 năm 2025, Công ty đã bổ sung các ngành nghề đăng ký kinh doanh liên quan đến các hoạt động vận tải đường bộ, bán lẻ, sửa chữa ô tô con, cho thuê xe và đào tạo lái xe.

Ngày 16 tháng 04 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐQT về việc "Thông qua các nội dung chi tiết và thực hiện việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của công ty, chi tiết như sau:

Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	6.424.528 cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành:	64.245.280.000 đồng.
Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu.
Phương thức phát hành:	Phương thức thực hiện quyền.
Tỷ lệ thực hiện quyền:	10:1
Thời gian thực hiện:	Trong năm 2025, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
Nguồn vốn thực hiện:	Từ nguồn thặng dư vốn cổ phần tính đến hết năm tài chính 2024 là 64.245.280.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán. 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 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và 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 kỳ kế toán, 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	Từ 01/10/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/10/2023 đến 31/03/2024
+ Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Tiền lương	222.500.000	237.000.000
+ Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	Tiền lương	222.500.000	245.000.000
+ Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc	Tiền lương	222.500.000	245.000.000
+ Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm 27/03/2024)	Thù lao Hội đồng Quản trị	-	30.000.000
+ Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	Thù lao Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
+ Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ (Miễn nhiệm 21/03/2025)	Tiền lương	-	84.000.000
+ Ông Nguyễn Xuân Trung	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/03/2025)	Tiền lương	28.000.000	-
Cộng			**725.500.000**	**871.000.000**

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
Chủ tịch, Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Em Chủ tịch

7. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có một khoản nợ vay quá hạn thanh toán là 138,04 tỷ VND, lãi vay quá hạn thanh toán là 21.6 tỷ VND, 56,6 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán và bị cưỡng chế xuất hóa đơn. 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 hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

- Kế hoạch kinh doanh trong 06 tháng cuối năm 2025 của Công ty:
+ Bán dự án An Phú ở Tam Kỳ, Mỹ Cảnh ở Quảng Bình với số tiền thu được dự kiến là 207,5 tỷ VND.
+ Trả gốc vay là 121,1 tỷ VND và lãi vay là 27 tỷ VND.
+ Nộp các khoản thuế quá hạn thanh toán là 20 tỷ VND.

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 05 năm 2025

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