

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thông tin về Công ty

Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm 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.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, khu văn phòng - khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/03/2023
Ông Lê Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/03/2023

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban
--------------------	------------

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.077.181.374.558	1.173.872.652.965
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	11.287.141.956	49.135.701.600
111	Tiền		11.287.141.956	49.135.701.600
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		752.221.497.693	751.047.608.826
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	24.326.130.739	47.566.696.632
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	238.735.537.217	230.747.070.303
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	130.000.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	508.776.063.784	362.350.075.938
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
140	Hàng tồn kho	9	310.883.838.250	370.887.817.075
141	Hàng tồn kho		310.883.838.250	370.887.817.075
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.788.896.659	2.801.525.464
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	167.586.293	162.968.171
152	Thuế GTGT được khấu trừ		2.621.310.366	2.638.557.293
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		325.740.849.198	128.990.882.081
220	Tài sản cố định		2.000.835.899	2.865.419.324
221	Tài sản cố định hữu hình	11	2.000.835.899	2.865.419.324
222	Nguyên giá		6.684.444.987	7.766.190.442
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.683.609.088)	(4.900.771.118)
230	Bất động sản đầu tư	12	57.750.270.321	58.450.751.311
231	Nguyên giá		59.839.461.277	59.839.461.277
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.089.190.956)	(1.388.709.966)
240	Tài sản dở dang dài hạn		51.269.299.940	50.826.928.160
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	51.269.299.940	50.826.928.160
250	Đầu tư tài chính dài hạn		201.476.000.000	1.800.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	201.800.000.000	1.800.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(324.000.000)	-
260	Tài sản dài hạn khác		13.244.443.038	15.047.783.286
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	13.244.443.038	15.047.783.286
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.402.922.223.756	1.302.863.535.046

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)		665.360.281.854	580.527.449.278
310	Nợ ngắn hạn		529.285.004.690	464.203.103.559
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.153.615.762	898.999.044
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		140.926.943.944	92.283.023.302
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	60.141.703.235	39.669.222.370
313				
314	Phải trả người lao động		1.367.820.543	656.376.180
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.214.880.731	1.005.068.610
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	888.840.000	888.840.000
319	Phải trả ngắn hạn khác	19	37.791.146.153	89.208.074.053
320	Vay ngắn hạn	20(a)	285.800.054.322	239.593.500.000
330	Nợ dài hạn		136.075.277.164	116.324.345.719
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	8.251.398.000	9.140.238.000
337	Phải trả dài hạn khác		36.520.386	83.440.386
338	Vay dài hạn	20(b)	127.787.358.778	107.100.667.333
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)		737.561.941.902	722.336.085.768
410	Vốn chủ sở hữu	21	737.561.941.902	722.336.085.768
411	Vốn cổ phần	22	642.452.810.000	446.150.150.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		642.452.810.000	446.150.150.000
411a				
412	Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	67.328.240.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		27.680.987.604	208.757.471.830
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		12.454.811.830	94.167.061.964
421a				
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		15.226.175.774	114.590.409.866
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		99.904.298	100.223.938
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.402.922.223.756	1.302.863.535.046

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiểm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023**

Mẫu B 02a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Mã số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 4 (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 – 30/9)	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	33.013.730.463	113.477.651.476	169.124.770.174	384.512.017.497
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.013.730.463	113.477.651.476	169.124.770.174	384.512.017.497
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(12.126.683.703)	(49.388.558.703)	(69.184.456.256)	(129.329.348.284)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.887.046.760	64.089.092.773	99.940.313.918	255.182.669.213
21	Doanh thu hoạt động tài chính		3.668.078.769	251.555.251	16.984.153.529	367.341.831
22	Chi phí tài chính	27	(14.016.456.734)	(11.002.271.997)	(52.944.680.389)	(21.043.590.244)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(14.016.456.734)</i>	<i>(10.995.471.997)</i>	<i>(52.620.680.389)</i>	<i>(21.036.790.244)</i>
25	Chi phí bán hàng	28	(936.035.094)	(8.530.153.761)	(8.901.484.612)	(58.223.293.014)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(4.740.452.739)	(11.805.537.632)	(19.487.976.495)	(28.509.054.294)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.862.180.962	33.002.684.634	35.590.325.951	147.774.073.492
31	Thu nhập khác	30	-	-	100.000.000	50.377
32	Chi phí khác	31	(2.427.193.790)	(5.903.119)	(7.916.610.310)	(2.882.304.948)
40	Lỗ khác		(2.427.193.790)	(5.903.119)	(7.816.610.310)	(2.882.254.571)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.434.987.172	32.996.781.515	27.773.715.641	144.891.818.921
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(538.091.256)	(7.618.266.542)	(12.547.859.507)	(30.301.110.205)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.896.895.916	25.378.514.973	15.225.856.134	114.590.708.716

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 02a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.897.092.536	25.378.539.717	15.226.175.774	114.590.409.866
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(196.620)	(24.744)	(319.640)	298.850
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	30	395	237	1.784
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	30	395	237	1.784

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 10 năm 2023



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
			30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế		27.773.715.641	144.891.818.921
	Điều chỉnh cho các khoản			
2	Khấu hao và phân bổ		1.565.064.415	2.113.906.853
3	Các khoản dự phòng		324.000.000	5.000.000.000
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.084.153.529)	(277.210.964)
6	Chi phí lãi vay		52.620.680.389	21.036.790.244
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		65.199.306.916	172.765.305.055
09	Biến động các khoản phải thu		(114.172.488.411)	(220.569.122.525)
10	Biến động hàng tồn kho		60.003.978.825	(280.154.448.633)
	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác		5.274.329.015	82.857.360.671
12	Biến động chi phí trả trước		1.798.722.126	728.410.691
14	Tiền lãi vay đã trả		(52.363.227.608)	(20.574.018.676)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(140.054.494)	(27.509.914.153)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(34.399.433.631)	(292.456.427.570)
LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(442.371.780)	(4.693.438.281)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		100.000.000	545.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(130.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		130.000.000.000	-
25	Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		-	91.116.837
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(70.342.371.780)	(134.056.866.898)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	202.526.720.000
33	Tiền thu từ đi vay	337.159.909.098	420.900.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(270.266.663.331)	(154.734.282.673)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	66.893.245.767	468.692.437.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(37.848.559.644)	42.179.142.859
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	4	49.135.701.600
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	11.287.141.956

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ hiện tại bao gồm 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, khu văn phòng - khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 33 người (tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 34 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo ("Công ty Primo")	99,9%	99,9%	320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản.

2. Cơ sở trình bày

(a) *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

(b) Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 năm sau.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

(e) Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV bao gồm báo cáo tài chính Quý IV của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính Quý IV của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa Công ty và công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Những chính sách kế toán được Nhóm Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kỳ gần nhất.

(a) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

(b) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

(c) Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

Hàng tồn kho bất động sản khác

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho bất động sản khác với giá trị được xác định như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

(d) Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

(f) *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

(g) *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc: 30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

(h) Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

(i) 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 của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(j) Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí thuê văn phòng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định; và
- Các chi phí khác.

(k) Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

(l) Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

(m) Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(n) *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu từ cung cấp dịch vụ sẽ được ghi nhận dựa trên mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định dựa theo khối lượng dịch vụ đã được thực hiện.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

(o) *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào Nhóm Công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào Nhóm Công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

(p) Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

(q) Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty tạo ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(r) **Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các Nhóm Công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Tiền mặt	545.328.741	644.998.919
Tiền gửi ngân hàng	10.741.813.215	48.490.702.681
	<hr/>	<hr/>
	11.287.141.956	49.135.701.600
	<hr/>	<hr/>

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng dự án Mỹ Cảnh	9.174.243.181	-
Khách hàng dự án An Phú	4.982.416.250	37.837.254.750
Các khoản phải thu khách hàng khác	553.237.261	113.207.835
	<hr/>	<hr/>
	24.326.130.739	47.566.696.632
	<hr/>	<hr/>
<i>Dự phòng</i>	<i>(9.616.234.047)</i>	<i>(9.616.234.047)</i>
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Trả trước cho người bán

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Lasting Capital	54.401.171.325	54.668.482.780
Công ty Cổ phần BĐS Protech	61.973.282.851	58.858.870.742
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	32.736.187.797	38.970.217.024
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	60.347.347.940	52.042.470.366
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Địa Ốc SCD	4.619.200.894	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	4.116.818.712	-
Các công ty khác	7.360.477.698	12.607.029.391
	<hr/>	<hr/>
	238.735.537.217	230.747.070.303
	<hr/>	<hr/>
<i>Dự phòng</i>	<i>(5.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>

7. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)	101.862.558.454	124.247.558.454
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	7.433.160.454	27.090.160.454
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	23.330.398.000
- Ông Lưu Thái Hải (ii)	38.827.000.000	38.827.000.000
- Ông Vũ Đình Cường (ii)	27.272.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	215.427.500.002	49.087.811.936
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Hạ Tầng Quảng Nam (iii)	34.505.005.328	34.505.005.328
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương	-	7.789.531.800
Ủy thác đầu tư (iv)	156.976.000.000	139.500.000.000
Các đối tượng khác	5.000.000	7.220.168.420
	<hr/>	<hr/>
	508.776.063.784	362.350.075.938
	<hr/>	<hr/>
<i>Dự phòng</i>	<i>(5.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>

(i) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án của Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Đây là khoản kí cược bao tiêu môi giới 13 lô đất tại các dự án ở Quảng Bình và Quảng Nam kèm điều khoản Công ty nhận chuyển nhượng lại sau khi hết thời hạn hợp đồng bao tiêu.

(iii) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án “Khu đô thị mới An Phú” phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(iv) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân có năng lực xúc tiến và tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp, hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

8. Nợ xấu

	30/09/2023		30/09/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	19.616.234.047	-	19.616.234.047	-

9. Hàng tồn kho

	30/09/2023		30/09/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	21.711.182.523	-	14.032.684.094	-
Hàng hóa (*)	289.172.655.727	-	356.855.132.981	-
	310.883.838.250	-	370.887.817.075	-

(*) Hàng hóa 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:

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Dự án Khu dân cư An Phú	234.725.491.582	296.051.588.772
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	53.780.730.450	59.999.469.105
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
Khác	-	137.641.409
	289.172.655.727	356.855.132.981

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 một số hàng tồn kho của Công ty được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20)

10. Chi phí trả trước

(a) *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Chi phí quảng cáo	12.196.970	3.055.555
Chi phí bảo hiểm	153.455.989	12.121.355
Chi phí khác	1.933.334	147.791.261
	167.586.293	162.968.171

(b) *Chi phí trả trước dài hạn*

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	12.989.123.616	13.852.070.490
Chi phí khác	255.319.422	1.195.712.796
	13.244.443.038	15.047.783.286

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	5.629.231.818	65.036.364	2.071.922.260	7.766.190.442
Giảm trong kỳ	(1.081.745.455)	-	-	(1.081.745.455)
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	4.547.486.363	65.036.364	2.071.922.260	6.684.444.987
Khấu hao lũy kế				
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	3.054.875.063	65.036.364	1.780.859.691	4.900.771.118
Khấu hao trong kỳ	573.520.856	-	291.062.569	864.583.425
Thanh lý trong kỳ	(1.081.745.455)	-	-	(1.081.745.455)
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.546.650.464	65.036.364	2.071.922.260	4.683.609.088
Giá trị còn lại				
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	2.574.356.755	-	291.062.569	2.865.419.324
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.000.835.899	-	-	2.000.835.899

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
Tăng trong kỳ	-	-	-
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
Khấu hao lũy kế			
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	-	1.388.709.966	1.388.709.966
Khấu hao trong kỳ	-	700.480.990	700.480.990
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	-	2.089.190.956	2.089.190.956
Giá trị còn lại			
Ngày 30 tháng 9 năm 2022	44.922.686.392	13.528.064.919	58.450.751.311
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	44.922.686.392	12.827.583.929	57.750.270.321

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.879.454.148	50.826.928.160
Dự án sửa chữa lại tòa nhà văn phòng 320 đường 2/9	389.845.792	-
	51.269.299.940	50.826.928.160

(*) 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2023			30/09/2022		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	18	1.800.000.000	(324.000.000)	18	1.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	22,2	200.000.000.000	-	-	-	-
		201.800.000.000	(324.000.000)		1.800.000.000	-

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Protech do cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán và Công ty đang thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Phải trả đối tượng khác	1.153.615.762	898.999.044
	1.153.615.762	898.999.044

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2022 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	30/09/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	4.892.956.909	16.921.315.346	(10.275.620.850)	11.538.651.405
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.301.110.205	12.572.000.096	(140.054.494)	42.733.055.807
Thuế thu nhập cá nhân	150.672.425	409.876.985	(471.128.919)	89.420.491
Khác	4.324.482.831	4.387.650.176	(2.931.557.475)	5.780.575.532
	39.669.222.370	34.290.842.603	(13.818.361.738)	60.141.703.235

17. Chi phí phải trả

	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Lãi vay trích trước	730.880.731	590.068.610
Phí dịch vụ thuê ngoài	484.000.000	415.000.000
	1.214.880.731	1.005.068.610

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Ngắn hạn		
Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech)	888.840.000	888.840.000
Dài hạn		
Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech)	8.251.398.000	9.140.238.000

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Các khoản phải trả khác

	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Khách hàng dự án An Phú (i)	22.924.274.000	43.274.038.400
Khách hàng dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	43.796.330.689
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	1.500.000.000	1.500.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	863.257.964	637.704.964
	<hr/>	<hr/>
	37.791.146.153	89.208.074.053

(i) Đây là 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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

(ii) Đây là 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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Các khoản vay

(a) *Vay ngắn hạn*

	30/09/2022		Biến động trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	119.340.000.000	119.340.000.000	139.500.000.000	(171.140.000.000)	87.700.000.000	87.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	120.253.500.000	120.253.500.000	176.973.217.653	(99.126.663.331)	198.100.054.322	198.100.054.322
	<u>239.593.500.000</u>	<u>239.593.500.000</u>	<u>316.473.217.653</u>	<u>(270.266.663.331)</u>	<u>285.800.054.322</u>	<u>285.800.054.322</u>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Vay ngân hàng 1 (i)	VND	8,0-9,9%	20.000.000.000	25.800.000.000
Vay ngân hàng 2 (i)	VND	13,9%	4.700.000.000	4.700.000.000
Vay ngân hàng 3 (i)	VND	12,2%	13.000.000.000	13.000.000.000
Vay ngân hàng 4 (i)	VND	11,7-12,2%	38.000.000.000	39.000.000.000
Vay ngân hàng 5 (i)	VND	14,2%	8.000.000.000	8.000.000.000
Vay ngân hàng 6 (i)	VND	9,5%	-	28.840.000.000
Vay ngân hàng 7 (i)	VND	12,5%	4.000.000.000	-
			<u>87.700.000.000</u>	<u>119.340.000.000</u>

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 9) và bất động sản đầu tư của Công ty (thuyết minh 12)

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) *Vay dài hạn*

	30/09/2022		Biến động trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	107.100.667.333	107.100.667.333	197.659.909.098	(176.973.217.653)	127.787.358.778	127.787.358.778
	107.100.667.333	107.100.667.333	197.659.909.098	(176.973.217.653)	127.787.358.778	127.787.358.778

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Vay ngân hàng 1 (ii)	VND	10,5-14%	2025 - 2026	77.340.504.000	41.666.667.333
Vay ngân hàng 2 (ii)	VND	12,5%	2024	85.712.000.000	120.000.000.000
Vay ngân hàng 3 (ii)	VND	11,2%	2024	11.437.500.000	26.687.500.000
Vay ngân hàng 4 (ii)	VND	11,01-14,8%	2024	151.397.409.100	39.000.000.000
				325.887.413.100	227.354.167.333
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				198.100.054.322	120.253.500.000
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				127.787.358.778	107.100.667.333

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 9).

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2021	270.398.640.000	-	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-	-
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu	135.198.480.000	67.599.240.000	-	-	202.797.720.000
Giảm vốn trong kỳ	-	(271.000.000)	-	-	(271.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	114.590.409.866	298.850	114.590.708.716
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	446.150.150.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	446.150.150.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768
Tăng do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	196.302.660.000	-	(196.302.660.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	15.226.175.774	(319.640)	15.225.856.134
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2023	642.452.810.000	67.328.240.000	27.680.987.604	99.904.298	737.561.941.902

22. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	30/09/2023		30/09/2022	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	64.245.281	642.452.810.000	44.615.015	446.150.150.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	642.452.810.000	44.615.015	446.150.150.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông (*)	64.245.281	642.452.810.000	44.615.015	446.150.150.000

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu như sau:

	30/09/2023		30/09/2022	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Hào Hiệp	43.085.980.000	6,71	60.219.710.000	13,50
Ông Nguyễn Anh Tuấn	97.743.260.000	15,21	57.377.270.000	12,85
Công ty TNHH Superfine	900.000	0,000168	41.249.750.000	9,25
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	50.224.650.000	7,82	-	-
Các cổ đông khác	451.398.020.000	70,26	287.303.420.000	64,40
	642.452.810.000	100,00	446.150.150.000	100,00

23. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Cam kết thuê hoạt động

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được huỷ ngang như sau:

	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Đến một năm	16.998.456.994	16.998.456.994

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Doanh thu thuần bao gồm:

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	33.013.730.463	113.477.651.476	169.124.770.174	384.512.017.497
Trong đó:				
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	30.563.087.904	112.890.588.089	149.915.414.311	363.576.133.495
▪ Doanh thu môi giới bất động sản	2.044.309.091	90.909.091	17.543.186.361	18.810.487.500
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	406.333.468	447.063.387	1.623.940.764	2.010.851.048
▪ Doanh thu khác	-	49.090.909	42.228.738	114.545.454
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần	33.013.730.463	113.477.651.476	169.124.770.174	384.512.017.497

25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.914.159.468	49.157.758.209	68.372.310.818	122.434.800.136
Giá vốn môi giới bất động sản	-	-	-	6.116.042.045
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	212.524.235	230.800.494	812.145.438	762.568.867
Giá vốn khác	-	-	-	15.937.236
	12.126.683.703	49.388.558.703	69.184.456.256	129.329.348.284

26. Chi phí tài chính

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	14.016.456.734	10.995.471.997	52.620.680.389	21.036.790.244
Chi phí khác	-	6.800.000	324.000.000	6.800.000
	14.016.456.734	11.002.271.997	52.944.680.389	21.043.590.244

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Chi phí bán hàng

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	936.035.094	8.517.375.983	8.898.429.057	58.031.519.504
Chi phí khác	-	12.777.778	3.055.555	191.773.510
	936.035.094	8.530.153.761	8.901.484.612	58.223.293.014

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.829.125.825	2.779.341.330	9.041.544.727	10.845.808.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.740.210.991	1.759.057.934	4.993.268.033	5.294.011.601
Chi phí khấu hao tài sản cố định	122.040.668	273.686.754	864.583.425	1.423.718.383
Thuế, phí và lệ phí	93.870.983	460.939.783	532.034.204	1.180.341.022
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	955.204.272	1.532.511.831	4.056.546.106	4.765.174.416
	4.740.452.739	11.805.537.632	19.487.976.495	28.509.054.294

29. Thu nhập khác

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	-	-	100.000.000	50.377
	-	-	100.000.000	50.377

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

30. Chi phí khác

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	2.282.339.067	-	4.509.020.021	1.530.251.291
Chi phí khác	144.854.723	5.903.119	3.407.590.289	1.352.053.657
	2.427.193.790	5.903.119	7.916.610.310	2.882.304.948

31. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	11.914.159.468	49.157.758.209	68.372.310.818	122.434.800.136
Chi phí nhân công	1.829.125.825	2.779.341.330	9.041.544.727	10.845.808.872
Chi phí khấu hao	297.475.955	451.226.192	1.565.064.415	2.090.503.803
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.713.335.033	10.329.694.973	14.003.361.538	69.553.293.833
Chi phí bằng tiền khác	1.049.075.255	2.006.229.392	4.591.635.865	6.137.288.948
	17.803.171.536	69.724.250.096	97.573.917.363	216.061.695.592

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

32. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	538.091.256	7.618.266.542	12.547.859.507	30.301.110.205
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
	538.091.256	7.618.266.542	12.547.859.507	30.301.110.205

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.434.987.172	32.996.781.515	27.773.715.641	144.891.818.921
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	486.997.434	6.599.356.303	5.554.743.128	28.978.363.784
Chi phí không được trừ	51.093.822	1.018.910.239	6.993.116.379	1.322.746.421
	538.091.256	7.618.266.542	12.547.859.507	30.301.110.205

(c) Thuế suất áp dụng

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***33. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.897.092.536	25.378.539.717	15.226.175.774	114.590.409.866
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.897.092.536	25.378.539.717	15.226.175.774	114.590.409.866
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	64.245.281	64.245.281	64.245.281	64.245.281
Ảnh hưởng suy giảm	-	-	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	64.245.281	64.245.281	64.245.281	64.245.281
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản	30	395	237	1.784
Lãi suy giảm	30	395	237	1.784

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong kỳ Nhóm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Bên liên quan	Giá trị giao dịch	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	30/09/2022
	30/09/2023	VND
	VND	VND
Bên liên quan		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Protech</i>		
Trả trước phí dịch vụ môi giới	16.000.000.000	75.000.000.000
Nhận tiền hoàn lại ứng	14.000.000.000	27.000.000.000
Cho vay	-	130.000.000.000
Lãi tiền vay	16.780.684.951	-
Doanh thu chưa thực hiện	9.140.238.000	9.140.238.000
Phí dịch vụ môi giới	4.679.777.225	17.266.960.508
Thuê xe	46.451.612	-
Thuê văn phòng	57.272.727	-
Ký cược, Ký quỹ	-	1.500.000.000
Các bên liên quan khác		
<i>Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGD</i>		
Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch	642.000.000	735.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc	750.000.000	862.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc	766.000.000	966.479.700
Bà Phan Thị Cẩm Thanh – thành viên	750.000.000	775.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống – thành viên	27.741.935	60.000.000
Ông Lê Tuấn – thành viên	32.258.065	-
Phạm Thị Phượng - Trưởng ban KTNB	162.000.000	185.150.000

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đà Nẵng, Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Nguyễn Xuân Trung
 Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân
 Tổng Giám đốc