

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán Quý I kết thúc  
ngày 31 tháng 12 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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I 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 15 tháng 01 năm 2024



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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 | 31/12/2023<br>VND        | 30/09/2023<br>VND        |
|-------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b>  | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                 |             | <b>806.388.389.971</b>   | <b>866.935.374.558</b>   |
| 110         | Tiền và các khoản tương đương tiền      | 4           | 10.985.120.049           | 11.287.141.956           |
| 111         | Tiền                                    |             | 10.985.120.049           | 11.287.141.956           |
| <b>130</b>  | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>502.600.458.775</b>   | <b>541.975.497.693</b>   |
| 131         | Phải thu ngắn hạn của khách hàng        | 5           | 10.046.930.763           | 24.326.130.739           |
| 132         | Trả trước cho người bán ngắn hạn        | 6           | 189.972.121.479          | 235.020.460.418          |
| 136         | Phải thu ngắn hạn khác                  | 7           | 322.197.640.580          | 302.245.140.583          |
| 137         | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi      | 8           | (19.616.234.047)         | (19.616.234.047)         |
| <b>140</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                     | <b>9</b>    | <b>289.904.111.292</b>   | <b>310.883.838.250</b>   |
| 141         | Hàng tồn kho                            |             | 289.904.111.292          | 310.883.838.250          |
| <b>150</b>  | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>            |             | <b>2.898.699.855</b>     | <b>2.788.896.659</b>     |
| 151         | Chi phí trả trước ngắn hạn              | 10(a)       | 280.919.880              | 167.586.293              |
| 152         | Thuế GTGT được khấu trừ                 |             | 2.617.779.975            | 2.621.310.366            |
| <b>200</b>  | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>533.964.316.357</b>   | <b>535.986.849.198</b>   |
| <b>210</b>  | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>210.046.000.000</b>   | <b>210.246.000.000</b>   |
| 216         | Phải thu dài hạn khác                   |             | 210.046.000.000          | 210.246.000.000          |
| <b>220</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                  |             | <b>1.878.629.419</b>     | <b>2.000.835.899</b>     |
| 221         | Tài sản cố định hữu hình                | 11          | 1.878.629.419            | 2.000.835.899            |
| 222         | Nguyên giá                              |             | 6.684.444.987            | 6.684.444.987            |
| 223         | Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (4.805.815.568)          | (4.683.609.088)          |
| <b>230</b>  | <b>Bất động sản đầu tư</b>              | <b>12</b>   | <b>57.574.178.810</b>    | <b>57.750.270.321</b>    |
| 231         | Nguyên giá                              |             | 59.839.461.277           | 59.839.461.277           |
| 232         | Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (2.265.282.467)          | (2.089.190.956)          |
| <b>240</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>51.287.735.019</b>    | <b>51.269.299.940</b>    |
| 242         | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 13          | 51.287.735.019           | 51.269.299.940           |
| <b>250</b>  | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>200.200.000.000</b>   | <b>201.476.000.000</b>   |
|             | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 200.000.000.000          | 200.000.000.000          |
| 252         |   |             |                          |                          |
| 253         | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 200.000.000              | 1.800.000.000            |
| 254         | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | -                        | (324.000.000)            |
| <b>260</b>  | <b>Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>12.977.773.109</b>    | <b>13.244.443.038</b>    |
| 261         | Chi phí trả trước dài hạn               | 10(b)       | 12.977.773.109           | 13.244.443.038           |
| <b>S270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                |             | <b>1.340.352.706.328</b> | <b>1.402.922.223.756</b> |

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 31 tháng 12 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 | 31/12/2023<br>VND        | 30/09/2023<br>VND        |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>           |             | <b>589.199.339.236</b>   | <b>661.499.483.111</b>   |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             |             | <b>459.407.346.453</b>   | <b>525.423.655.947</b>   |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn                    | 15          | 1.236.467.365            | 1.153.615.762            |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn              |             | 108.465.627.848          | 140.926.943.944          |
|            | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 16          | 54.703.639.872           | 56.281.607.743           |
| 314        | Phải trả người lao động                        |             | 334.488.130              | 1.367.820.543            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 17          | 324.500.000              | 1.214.880.731            |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 18          | 888.840.000              | 888.840.000              |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác                         | 19          | 32.752.765.785           | 37.791.146.153           |
| 320        | Vay ngắn hạn                                   | 20(a)       | 260.701.017.453          | 285.798.801.071          |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              |             | <b>129.791.992.783</b>   | <b>136.075.827.164</b>   |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               | 18          | 8.029.188.000            | 8.251.398.000            |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                          |             | 36.520.386               | 36.520.386               |
| 338        | Vay dài hạn                                    | 20(b)       | 121.726.284.397          | 127.787.908.778          |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>              |             | <b>751.153.367.092</b>   | <b>741.422.740.645</b>   |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | 21          | <b>751.153.367.092</b>   | <b>741.422.740.645</b>   |
| 411        | Vốn cổ phần                                    | 22          | 642.452.810.000          | 642.452.810.000          |
|            | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết         |             | 642.452.810.000          | 642.452.810.000          |
| 411a       | Thặng dư vốn cổ phần                           |             | 67.328.240.000           | 67.328.240.000           |
| 412        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              |             | 41.272.535.549           | 31.541.786.346           |
|            | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 31.541.786.346           | 12.454.811.830           |
| 421a       | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 9.730.749.203            | 19.086.974.516           |
| 421b       | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                |             | 99.781.543               | 99.904.299               |
| <b>429</b> |  |             |                          |                          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                          |             | <b>1.340.352.706.328</b> | <b>1.402.922.223.756</b> |

Đà Nẵng, Ngày 15 tháng 01 năm 2024



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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ kế toán Quý I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 1 (1/10 - 31/12)    |                         | Lũy kế 3 tháng (1/10 – 31/12) |                         |
|-------|---|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
|       |   |             | Năm nay                 | Năm trước               | Năm nay                       | Năm trước               |
| 1     | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 24          | 54.327.674.875          | 55.374.215.279          | 54.327.674.875                | 55.374.215.279          |
| 2     | Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -                       | -                       | -                             | -                       |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 54.327.674.875          | 55.374.215.279          | 54.327.674.875                | 55.374.215.279          |
| 11    | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 25          | (23.763.540.713)        | (18.785.313.179)        | (23.763.540.713)              | (18.785.313.179)        |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 30.564.134.162          | 36.588.902.100          | 30.564.134.162                | 36.588.902.100          |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   |             | 1.557.661               | 4.437.768.048           | 1.557.661                     | 4.437.768.048           |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 26          | (10.741.412.966)        | (11.910.350.951)        | (10.741.412.966)              | (11.910.350.951)        |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                |             | <i>(10.952.539.520)</i> | <i>(11.910.350.951)</i> | <i>(10.952.539.520)</i>       | <i>(11.910.350.951)</i> |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | 27          | (3.675.166.738)         | (1.198.868.171)         | (3.675.166.738)               | (1.198.868.171)         |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (3.941.392.282)         | (6.740.363.737)         | (3.941.392.282)               | (6.740.363.737)         |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 12.207.719.837          | 21.177.087.289          | 12.207.719.837                | 21.177.087.289          |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 29          | 1.000.000               | 100.000.000             | 1.000.000                     | 100.000.000             |
| 32    | Chi phí khác                                    | 30          | (11.831.298)            | (2.714.708.691)         | (11.831.298)                  | (2.714.708.691)         |
| 40    | Lỗ khác   |             | (10.831.298)            | (2.614.708.691)         | (10.831.298)                  | (2.614.708.691)         |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 12.196.888.539          | 18.562.378.598          | 12.196.888.539                | 18.562.378.598          |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 32          | (2.466.262.092)         | (3.713.638.140)         | (2.466.262.092)               | (3.713.638.140)         |
| 52    | Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      |             | -                       | -                       | -                             | -                       |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         |             | 9.730.626.447           | 14.848.740.458          | 9.730.626.447                 | 14.848.740.458          |

*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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 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              |    | 9.730.749.203 | 14.848.699.260 | 9.730.749.203 | 14.848.699.260 |
| 62 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |    | (122.756)     | 41.198         | (122.756)     | 41.198         |
| 70 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 33 | 151           | 231            | 151           | 231            |
| 71 | Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 33 | 151           | 231            | 151           | 231            |

Đà Nẵng, Ngày 15 tháng 01 năm 2024

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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 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 3 tháng kết thúc ngày |                         |
|---|--|-------------|--------------------------|-------------------------|
|   |  |             | 31/12/2023<br>VND        | 31/12/2022<br>VND       |
| <b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |             |                          |                         |
| <b>1</b>                                  | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  |             | <b>12.196.888.539</b>    | <b>18.562.378.598</b>   |
|   | <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>  |             |                          |                         |
| 2   | Khấu hao và phân bổ  |             | 298.297.991              | 464.291.709             |
| 3   | Các khoản dự phòng   |             | (324.000.000)            | -                       |
| 5   | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (1.557.661)              | (4.537.768.048)         |
| 6   | Chi phí lãi vay  |             | 10.952.539.520           | 11.910.350.951          |
| <b>08</b>                                 | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>23.122.168.389</b>    | <b>26.399.253.210</b>   |
| 09  | Biến động các khoản phải thu   |             | 39.578.569.309           | (84.863.535.689)        |
| 10  | Biến động hàng tồn kho   |             | 20.979.726.958           | 13.913.010.959          |
|   | Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác                           |             | (43.706.934.290)         | (6.883.220.732)         |
| 12  | Biến động chi phí trả trước  |             | 153.336.342              | 642.089.208             |
| 14  | Tiền lãi vay đã trả  |             | (10.695.086.739)         | (11.652.898.170)        |
| 15  | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (157.516.459)            | -                       |
| <b>20</b>                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                       |             | <b>29.274.263.510</b>    | <b>(62.445.301.214)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                          |                         |
| 21  | Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác         |             | (18.435.079)             | (242.953.598)           |
| 22  | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác          |             | -                        | 100.000.000             |
| 25  | Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác   |             | (200.000.000)            | -                       |
| 26  | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                |             | 1.800.000.000            | -                       |
| 27  | Tiền thu lãi tiền gửi  |             | 1.557.661                | 4.437.768.048           |
| <b>30</b>                                 | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                           |             | <b>1.583.122.582</b>     | <b>4.294.814.450</b>    |

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 I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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**

|    |  |   |                         |                         |
|----|--|---|-------------------------|-------------------------|
| 33 | Tiền thu từ đi vay                           |   | 43.643.350.000          | 124.600.000.000         |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay                      |   | (74.802.757.999)        | (104.723.166.667)       |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính |   | <b>(31.159.407.999)</b> | <b>19.876.833.333</b>   |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ               |   | <b>(302.021.907)</b>    | <b>(38.273.653.431)</b> |
| 60 | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ    | 4 | 11.287.141.956          | 49.135.701.600          |
| 70 | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ   | 4 | 10.985.120.049          | 10.862.048.169          |

Đà Nẵng, Ngày 15 tháng 01 năm 2024



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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2023 là 32 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 38 người).

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I bao gồm báo cáo tài chính Quý I của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính Quý I kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

|                    | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
|                    | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Tiền mặt           | 535.557.399       | 545.328.741       |
| Tiền gửi ngân hàng | 10.449.562.650    | 10.741.813.215    |
|                    | <hr/>             | <hr/>             |
|                    | 10.985.120.049    | 11.287.141.956    |
|                    | <hr/>             | <hr/>             |

**5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                      | <b>31/12/2023</b>      | <b>30/09/2023</b>      |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| 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          |
| Các khoản phải thu khách hàng khác   | 430.696.716            | 553.237.261            |
|                                      | <hr/>                  | <hr/>                  |
|                                      | 10.046.930.763         | 24.326.130.739         |
|                                      | <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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

|  | <b>31/12/2023</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2023</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Lasting Capital                    | 38.501.171.325                  | 54.401.171.325                  |
| Công ty Cổ phần BĐS Protech                        | 45.138.730.124                  | 61.973.282.851                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn        | 13.181.050.000                  | 13.181.050.000                  |
| Công ty TNHH C-Media                               | 25.451.558.252                  | 32.736.187.797                  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar        | 57.549.820.627                  | 60.347.347.940                  |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Địa Ốc SCD                | 2.635.201.622                   | 4.619.200.894                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building | 4.116.818.712                   | 4.116.818.712                   |
| Các công ty khác                                   | 3.397.770.817                   | 3.645.400.899                   |
|  | <hr/>                           | <hr/>                           |
|  | 189.972.121.479                 | 235.020.460.418                 |
|  | <hr/>                           | <hr/>                           |
| <i>Dự phòng</i>                                    | (5.000.000.000)                 | (5.000.000.000)                 |
|  | <hr/>                           | <hr/>                           |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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)*

**7. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | <b>31/12/2023</b>      | <b>30/09/2023</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Ngắn hạn</b>                             |                        |                        |
| Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)    | 105.577.635.253        | 105.577.635.253        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị  |                        |                        |
| Đất Quảng - Quảng Nam                       | 7.433.160.454          | 7.433.160.454          |
| - Công ty TNHH Hoàng Tiên                   | 27.045.474.799         | 27.045.474.799         |
| - Ông Lưu Thái Hải (ii)                     | 38.827.000.000         | 38.827.000.000         |
| - Ông Vũ Đình Cường (ii)                    | 27.272.000.000         | 27.272.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Tân Cường Thành           | 5.000.000.000          | 5.000.000.000          |
| Tạm ứng cho nhân viên                       | 182.109.999.999        | 162.157.500.002        |
| Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát   |                        |                        |
| Triển Hạ Tầng Quảng Nam (iii)               | 34.505.005.328         | 34.505.005.328         |
| Các đối tượng khác                          | 5.000.000              | 5.000.000              |
|   | <hr/>                  | <hr/>                  |
|   | 322.197.640.580        | 302.245.140.583        |
|   | <hr/>                  | <hr/>                  |
| <i>Dự phòng</i>                             | <i>(5.000.000.000)</i> | <i>(5.000.000.000)</i> |
|   | <hr/>                  | <hr/>                  |
| <b>Dài hạn</b>                              |                        |                        |
| Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv) | 210.046.000.000        | 210.246.000.000        |
|   | <hr/>                  | <hr/>                  |
|   | 210.046.000.000        | 210.246.000.000        |
|   | <hr/>                  | <hr/>                  |

(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.

(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.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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)*

**8. Nợ xấu**

|   | 31/12/2023     |                                  | 30/09/2023     |                                  |
|---|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị có thể<br>thu hồi<br>VND |
| Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Đầu tư GAIA           | 9.616.234.047  | -                                | 9.616.234.047  | -                                |
| Công ty Cổ phần Tân<br>Cường Thành                | 5.000.000.000  | -                                | 5.000.000.000  | -                                |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư và Xây dựng<br>Điện Bàn | 5.000.000.000  | -                                | 5.000.000.000  | -                                |
|   | 19.616.234.047 | -                                | 19.616.234.047 | -                                |

**9. Hàng tồn kho**

|  | 31/12/2023      |                 | 30/09/2023      |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND |
| Chi phí sản xuất<br>kinh doanh dở dang | 24.301.485.591  | -               | 21.711.182.523  | -               |
| Hàng hóa (*)                           | 265.602.625.701 | -               | 289.172.655.727 | -               |
|  | 289.904.111.292 | -               | 310.883.838.250 | -               |

(\*) 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:

|  | 31/12/2023<br>VND | 30/09/2023<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Dự án Khu dân cư An Phú  | 209.855.924.872   | 234.725.491.582   |
| Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và<br>Mỹ Cảnh                              | 55.080.267.134    | 53.780.730.450    |
| Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung  | 370.052.382       | 370.052.382       |
| Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện<br>Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 | 296.381.313       | 296.381.313       |
|  | 265.602.625.701   | 289.172.655.727   |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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)*

Tại ngày 31 tháng 12 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*

|                   | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Chi phí quảng cáo | -                 | 12.196.970        |
| Chi phí bảo hiểm  | 121.497.480       | 153.455.989       |
| Chi phí khác      | 159.422.400       | 1.933.334         |
|                   | <hr/>             | <hr/>             |
|                   | 280.919.880       | 167.586.293       |
|                   | <hr/>             | <hr/>             |

*(b) Chi phí trả trước dài hạn*

|                        | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Chi phí thuê văn phòng | 12.771.613.719    | 12.989.123.616    |
| Chi phí khác           | 206.159.390       | 255.319.422       |
|                        | <hr/>             | <hr/>             |
|                        | 12.977.773.109    | 13.244.443.038    |
|                        | <hr/>             | <hr/>             |



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>văn phòng<br>VND | Khác<br>VND   | Tổng cộng<br>VND |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>            |                               |                              |               |                  |
| Ngày 30 tháng 9<br>năm 2023  | 4.547.486.363                 | 65.036.364                   | 2.071.922.260 | 6.684.444.987    |
| Giảm trong kỳ                | -                             | -                            | -             | -                |
| Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | 4.547.486.363                 | 65.036.364                   | 2.071.922.260 | 6.684.444.987    |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>       |                               |                              |               |                  |
| Ngày 30 tháng 9<br>năm 2023  | 2.546.650.464                 | 65.036.364                   | 2.071.922.260 | 4.683.609.088    |
| Khấu hao trong kỳ            | 122.206.480                   | -                            | -             | 122.206.480      |
| Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | 2.668.856.944                 | 65.036.364                   | 2.071.922.260 | 4.805.815.568    |
| <b>Giá trị còn lại</b>       |                               |                              |               |                  |
| Ngày 30 tháng 9<br>năm 2023  | 2.000.835.899                 | -                            | -             | 2.000.835.899    |
| Ngày 31 tháng 12<br>năm 2023 | 1.878.629.419                 | -                            | -             | 1.878.629.419    |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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<br>dụng đất<br>VND | Khác<br>VND    | Tổng cộng<br>VND |
|---------------------------|-----------------------------|----------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>         |                             |                |                  |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2023  | 44.922.686.392              | 14.916.774.885 | 59.839.461.277   |
| Tăng trong kỳ             | -                           | -              | -                |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 44.922.686.392              | 14.916.774.885 | 59.839.461.277   |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>    |                             |                |                  |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2023  | -                           | 2.089.190.956  | 2.089.190.956    |
| Khấu hao trong kỳ         | -                           | 176.091.511    | 176.091.511      |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | -                           | 2.265.282.467  | 2.265.282.467    |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |                             |                |                  |
| Ngày 30 tháng 9 năm 2023  | 44.922.686.392              | 12.827.583.929 | 57.750.270.321   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 44.922.686.392              | 12.651.492.418 | 57.574.178.810   |

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 31/12/2023<br>VND | 30/09/2023<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*) | 50.897.889.227    | 50.879.454.148    |
| Dự án sửa chữa lại tòa nhà văn phòng 320 đường 2/9                                   | 389.845.792       | 389.845.792       |
|  | 51.287.735.019    | 51.269.299.940    |

(\*) 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 I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

|  | 31/12/2023     |                 |              | 30/09/2023     |                 |               |
|--|----------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------|---------------|
|  | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND     | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND     | Dự phòng VND  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                             |                |                 |              |                |                 |               |
| Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (i) | 22,2           | 200.000.000.000 | -            | 22,2           | 200.000.000.000 | -             |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                          |                |                 |              |                |                 |               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (i)                       | -              | -               | -            | 18             | 1.800.000.000   | (324.000.000) |
| Công ty Cổ phần FQ Việt Nam (i)                                | 3              | 200.000.000     | -            | -              | -               | -             |
|  |                | 200.200.000.000 |              |                | 201.800.000.000 | (324.000.000) |

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**

|                         | 31/12/2023<br>VND | 30/09/2023<br>VND |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Phải trả đối tượng khác | 1.236.467.365     | 1.153.615.762     |
|                         | 1.236.467.365     | 1.153.615.762     |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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 thu, phải nộp Nhà nước**

|                            | 30/09/2023<br>VND | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã nộp/ khấu<br>trừ trong kỳ<br>VND | 31/12/2023<br>VND |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| <b>Phải thu</b>            |                   |                                |  |                   |
| Thuế giá trị gia tăng      | 2.621.310.366     | 4.567.000                      | (8.097.391)                            | 2.617.779.975     |
|                            | 2.621.310.366     | 4.567.000                      | (8.097.391)                            | 2.617.779.975     |
| <b>Phải nộp</b>            |                   |                                |  |                   |
| Thuế giá trị gia tăng      | 11.538.651.405    | 1.598.659.494                  | (5.549.013.205)                        | 7.588.297.694     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 38.927.426.921    | 2.466.262.092                  | (157.516.459)                          | 41.236.172.554    |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 89.420.491        | 282.780.702                    | (219.140.495)                          | 153.060.698       |
| Khác                       | 5.726.108.926     | -                              | -                                      | 5.726.108.926     |
|                            | 56.281.607.743    | 4.347.702.288                  | (5.925.670.159)                        | 54.703.639.872    |

**17. Chi phí phải trả**

|                        | 31/12/2023<br>VND | 30/09/2023<br>VND |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Lãi vay trích trước    | -                 | 730.880.731       |
| Phí dịch vụ thuê ngoài | 324.500.000       | 484.000.000       |
|                        | 324.500.000       | 1.214.880.731     |



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I**  
**kết thúc ngày 31 tháng 12 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)*

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

|   | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                   |                   |
| Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech) | 888.840.000       | 888.840.000       |
| <b>Dài hạn</b>  |                   |                   |
| Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech) | 8.029.188.000     | 8.251.398.000     |

**19. Các khoản phải trả khác**

|  | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Khách hàng dự án An Phú (i)  | 18.010.250.000    | 22.924.274.000    |
| Khách hàng dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii) | 12.503.614.189    | 12.503.614.189    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Protech   | 1.500.000.000     | 1.500.000.000     |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 738.901.596       | 863.257.964       |
|  | 32.752.765.785    | 37.791.146.153    |

(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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 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*

|                         | 30/09/2023             |                                 | Biến động trong kỳ    |                         | 31/12/2023             |                                 |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|
|                         | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Tăng<br>VND           | Giảm<br>VND             | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| Vay ngắn hạn            | 87.699.296.749         | 87.699.296.749                  | 29.000.000.000        | (41.060.000.000)        | 75.639.296.749         | 75.639.296.749                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 198.099.504.322        | 198.099.504.322                 | 20.704.974.381        | (33.742.757.999)        | 185.061.720.704        | 185.061.720.704                 |
|                         | <b>285.798.801.071</b> | <b>285.798.801.071</b>          | <b>49.704.974.381</b> | <b>(74.802.757.999)</b> | <b>260.701.017.453</b> | <b>260.701.017.453</b>          |

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

| Ngân hàng           | Loại tiền | Lãi suất năm | 31/12/2023<br>VND     | 30/09/2023<br>VND     |
|---------------------|-----------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng 1 (i) | VND       | 8%-9,9%      | 18.290.000.000        | 20.000.000.000        |
| Vay ngân hàng 2 (i) | VND       | 13,90%       | 4.700.000.000         | 4.700.000.000         |
| Vay ngân hàng 3 (i) | VND       | 12,20%       | 13.000.000.000        | 13.000.000.000        |
| Vay ngân hàng 4 (i) | VND       | 11,7%-12,2%  | 35.649.296.749        | 37.999.296.749        |
| Vay ngân hàng 5 (i) | VND       | 14,2%        | -                     | 8.000.000.000         |
| Vay ngân hàng 6 (i) | VND       | 11,3%        | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
|                     |           |              | <b>75.639.296.749</b> | <b>87.699.296.749</b> |

(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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 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*

|             | 30/09/2023         |                           | Biến động trong kỳ |                  | 31/12/2023         |                           |
|-------------|--------------------|---------------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------|
|             | 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 | 127.787.908.778    | 127.787.908.778           | 14.643.350.000     | (20.704.974.381) | 121.726.284.397    | 121.726.284.397           |
|             | 127.787.908.778    | 127.787.908.778           | 14.643.350.000     | (20.704.974.381) | 121.726.284.397    | 121.726.284.397           |

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 | 31/12/2023 VND  | 30/09/2023 VND  |
|---------------------------------------|-----------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Vay ngân hàng 1 (ii)                  | VND       | 10,5%-14%    | 2025        | 61.410.246.000  | 77.340.504.000  |
| Vay ngân hàng 2 (ii)                  | VND       | 12,5%        | 2024        | 85.712.000.000  | 85.712.000.000  |
| Vay ngân hàng 3 (ii)                  | VND       | 11,20%       | 2024        | 7.625.000.000   | 11.437.500.000  |
| Vay ngân hàng 4 (ii)                  | VND       | 11,01%-14,8% | 2024        | 152.040.759.101 | 151.397.409.100 |
|                                       |           |              |             | 306.788.005.101 | 325.887.413.100 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng |           |              |             | 185.061.720.704 | 198.099.504.322 |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        |           |              |             | 121.726.284.397 | 127.787.908.778 |

(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 I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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<br>VND     | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ<br>đồng<br>không kiểm<br>soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|--|------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|
| Số dư tại<br>ngày 30<br>tháng 09 năm<br>2022       | 446.150.150.000        | 67.328.240.000                 | 208.757.471.830                    | 100.223.938                                     | 722.336.085.768        |
| Lợi nhuận<br>thuần trong kỳ                        | -                      | -                              | 14.848.699.260                     | 41.198  | 14.848.740.458         |
| <b>Số dư tại ngày<br/>31 tháng 12<br/>năm 2022</b> | <b>446.150.150.000</b> | <b>67.328.240.000</b>          | <b>223.606.171.090</b>             | <b>100.265.136</b>                              | <b>737.184.826.226</b> |
| Số dư tại<br>ngày 30<br>tháng 09 năm<br>2023       | 642.452.810.000        | 67.328.240.000                 | 31.541.786.346                     | 99.904.299                                      | 741.422.740.645        |
| Lợi nhuận<br>thuần trong kỳ                        | -                      | -                              | 9.730.749.203                      | (122.756)                                       | 9.730.626.447          |
| <b>Số dư tại ngày<br/>31 tháng 12<br/>năm 2023</b> | <b>642.452.810.000</b> | <b>67.328.240.000</b>          | <b>41.272.535.549</b>              | <b>99.781.543</b>                               | <b>751.153.367.092</b> |

**22. Vốn cổ phần**

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

|  | 31/12/2023  |                 | 30/09/2023  |                 |
|--|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|  | Số cổ phiếu | VND             | Số cổ phiếu | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>                              | 64.245.281  | 642.452.810.000 | 64.245.281  | 642.452.810.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông      | 64.245.281  | 642.452.810.000 | 64.245.281  | 642.452.810.000 |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b><br>Cổ phiếu phổ thông (*) | 64.245.281  | 642.452.810.000 | 64.245.281  | 642.452.810.000 |



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I kết thúc  
ngày 31 tháng 12 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:

|  | <b>31/12/2023</b>      |                    | <b>30/09/2023</b>      |                    |
|--|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|  | <b>Vốn góp<br/>VND</b> | <b>Tỷ lệ<br/>%</b> | <b>Vốn góp<br/>VND</b> | <b>Tỷ lệ<br/>%</b> |
| Ông Nguyễn Hào Hiệp                      | 40.161.600.000         | 6,25               | 43.085.980.000         | 6,71               |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn                      | 97.743.260.000         | 15,21              | 97.743.260.000         | 15,21              |
| Ông Vũ Hoàng Việt và Bà<br>Vũ Hạnh Quyên | 43.800.000.000         | 6,82               | 50.224.650.000         | 7,82               |
| Các cổ đông khác                         | 460.747.950.000        | 71,72              | 451.398.920.000        | 70,26              |
|  | <b>642.452.810.000</b> | <b>100,00</b>      | <b>642.452.810.000</b> | <b>100,00</b>      |

**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:

|             | <b>31/12/2023<br/>VND</b> | <b>30/09/2023<br/>VND</b> |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 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 I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 I (1/10 - 31/12)  |                       | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| Tổng doanh thu                             | 54.327.674.875        | 55.374.215.279        | 54.327.674.875                | 55.374.215.279        |
| Trong đó:                                  |                       |                       |                               |                       |
| ▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản     | 53.716.595.630        | 41.253.339.576        | 53.716.595.630                | 41.253.339.576        |
| ▪ Doanh thu môi giới bất động sản          | 250.146.328           | 13.628.486.361        | 250.146.328                   | 13.628.486.361        |
| ▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 360.932.917           | 450.160.604           | 360.932.917                   | 450.160.604           |
| ▪ Doanh thu khác                           | -                     | 42.228.738            | -                             | 42.228.738            |
| Các khoản giảm trừ doanh thu               | -                     | -                     | -                             | -                     |
| <b>Doanh thu thuần</b>                     | <b>54.327.674.875</b> | <b>55.374.215.279</b> | <b>54.327.674.875</b>         | <b>55.374.215.279</b> |

**25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

|  | Quý I (1/10 - 31/12) |                  | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                  |
|--|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản     | 23.570.030.026       | 18.581.003.378   | 23.570.030.026                | 18.581.003.378   |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 193.510.687          | 204.309.801      | 193.510.687                   | 204.309.801      |
|  | 23.763.540.713       | 18.785.313.179   | 23.763.540.713                | 18.785.313.179   |

**26. Chi phí tài chính**

|                 | Quý I (1/10 - 31/12) |                  | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                  |
|-----------------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|                 | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND |
| Chi phí lãi vay | 11.065.412.966       | 11.910.350.951   | 11.065.412.966                | 11.910.350.951   |
| Chi phí khác    | (324.000.000)        | -                | (324.000.000)                 | -                |
|                 | 10.741.412.966       | 11.910.350.951   | 10.741.412.966                | 11.910.350.951   |

**Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 I (1/10 - 31/12) |                      | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                           | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.675.166.738        | 1.195.812.616        | 3.675.166.738                 | 1.195.812.616        |
| Chi phí khác              | -                    | 3.055.555            | -                             | 3.055.555            |
|                           | <b>3.675.166.738</b> | <b>1.198.868.171</b> | <b>3.675.166.738</b>          | <b>1.198.868.171</b> |

**28. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | Quý I (1/10 - 31/12) |                      | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 1.451.342.829        | 2.583.483.917        | 1.451.342.829                 | 2.583.483.917        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 931.066.615          | 2.279.484.420        | 931.066.615                   | 2.279.484.420        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 122.206.480          | 289.452.624          | 122.206.480                   | 289.452.624          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 83.596.481           | 348.494.920          | 83.596.481                    | 348.494.920          |
| Chi phí bằng tiền khác           | 1.353.179.877        | 1.239.447.856        | 1.353.179.877                 | 1.239.447.856        |
|                                  | <b>3.941.392.282</b> | <b>6.740.363.737</b> | <b>3.941.392.282</b>          | <b>6.740.363.737</b> |

**29. Thu nhập khác**

|               | Quý I (1/10 - 31/12) |                    | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                    |
|---------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
|               | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND   | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND   |
| Thu nhập khác | 1.000.000            | 100.000.000        | 1.000.000                     | 100.000.000        |
|               | <b>1.000.000</b>     | <b>100.000.000</b> | <b>1.000.000</b>              | <b>100.000.000</b> |



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 I (1/10 - 31/12) |                  | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                  |
|----------------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|                | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND |
| Các khoản phạt | -                    | 5.812.465        | -                             | 5.812.465        |
| Chi phí khác   | 11.831.298           | 2.708.896.226    | 11.831.298                    | 2.708.896.226    |
|                | 11.831.298           | 2.714.708.691    | 11.831.298                    | 2.714.708.691    |

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

|                                    | Quý I (1/10 - 31/12) |                  | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                  |
|------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|                                    | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 23.570.030.026       | 18.581.003.378   | 23.570.030.026                | 18.581.003.378   |
| Chi phí nhân công                  | 1.451.342.829        | 2.583.483.917    | 1.451.342.829                 | 2.583.483.917    |
| Chi phí khấu hao                   | 298.297.991          | 464.291.709      | 298.297.991                   | 464.291.709      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 4.623.652.529        | 3.504.767.752    | 4.623.652.529                 | 3.504.767.752    |
| Chi phí bằng tiền khác             | 1.436.776.358        | 1.590.998.331    | 1.436.776.358                 | 1.590.998.331    |
|                                    | 31.380.099.733       | 26.724.545.087   | 31.380.099.733                | 26.724.545.087   |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 I (1/10 - 31/12) |                      | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành    | 2.466.262.092        | 3.713.638.140        | 2.466.262.092                 | 3.713.638.140        |
| Chi phí thuế thu nhập hoãn lại | -                    | -                    | -                             | -                    |
|                                | <u>2.466.262.092</u> | <u>3.713.638.140</u> | <u>2.466.262.092</u>          | <u>3.713.638.140</u> |

(b) *Đối chiếu thuế suất thực tế*

|                                      | Quý I (1/10 - 31/12) |                      | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
|                                      | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế         | 12.196.888.539       | 18.562.378.598       | 12.196.888.539                | 18.562.378.598       |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 2.439.377.708        | 3.712.475.720        | 2.439.377.708                 | 3.712.475.720        |
| Chi phí không được trừ               | 26.884.384           | 1.162.420            | 26.884.384                    | 1.162.420            |
|                                      | <u>2.466.262.092</u> | <u>3.713.638.140</u> | <u>2.466.262.092</u>          | <u>3.713.638.140</u> |

(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 I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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 I (1/10 - 31/12) |                       | Lũy kế 3 tháng (1/10 - 31/12) |                       |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND      | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                 | 9.730.749.203        | 14.848.699.260        | 9.730.749.203                 | 14.848.699.260        |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>                    | <b>9.730.749.203</b> | <b>14.848.699.260</b> | <b>9.730.749.203</b>          | <b>14.848.699.260</b> |
| 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   | -                    | -                     | -                             | -                     |
| <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)</b> | <b>64.245.281</b>    | <b>64.245.281</b>     | <b>64.245.281</b>             | <b>64.245.281</b>     |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>   |                      |                       |                               |                       |
| <i>Lãi cơ bản</i>  | 151                  | 231                   | 151                           | 231                   |
| <i>Lãi suy giảm</i>  | 151                  | 231                   | 151                           | 231                   |

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 I kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 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:

|  | Giá trị giao dịch                             |                   |
|--|---|-------------------|
|  | Kỳ 3 tháng kết thúc ngày<br>31/12/2023<br>VND | 31/12/2022<br>VND |
| <b>Các bên liên quan khác</b>              |   |                   |
| <i>Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGD</i> |   |                   |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch             | 112.000.000                                   | 177.000.000       |
| Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc      | 120.000.000                                   | 205.000.000       |
| Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc   | 120.000.000                                   | 221.000.000       |
| Bà Phan Thị Cẩm Thanh – thành viên         | 15.000.000                                    | 205.000.000       |
| Ông Thân Hà Nhất Thống – thành viên        | -   | 15.000.000        |
| Ông Lê Tuấn – thành viên                   | 15.000.000                                    | -                 |
| Phạm Thị Phượng - Trưởng ban KTNB          | 36.000.000                                    | 42.000.000        |

**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 I kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đà Nẵng, Ngày 15 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc