

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính riêng  
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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý I kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

### **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về 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 cho kỳ kế toán Quý I kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2024



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Bảng cân đối kế toán riêng 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 VND	30/09/2023 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>793.467.974.896</b>	<b>854.022.535.580</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	4	<b>10.957.106.029</b>	<b>11.067.032.423</b>
111	Tiền		10.957.106.029	11.067.032.423
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>492.325.837.695</b>	<b>531.904.078.614</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.032.597.684	24.314.711.660
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	179.711.833.479	224.960.460.418
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	(19.616.234.048)	(19.616.234.047)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	9	<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>280.919.880</b>	<b>167.586.293</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	280.919.880	167.586.293
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>533.860.262.356</b>	<b>535.518.865.142</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>156.976.000.000</b>	<b>156.976.000.000</b>
216	Phải thu dài hạn khác	7	156.976.000.000	156.976.000.000
<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>	12	<b>3.629.970.601</b>	<b>3.642.132.057</b>
231	Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(175.575.948)	(163.414.492)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	13	<b>50.897.889.227</b>	<b>50.879.454.148</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		50.897.889.227	50.879.454.148
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	14	<b>307.500.000.000</b>	<b>308.776.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con		107.300.000.000	107.300.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		200.000.000.000	200.000.000.000
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>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.327.328.237.252</b>	<b>1.389.541.400.722</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	30/09/2023 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>576.062.846.661</b>	<b>648.129.392.153</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>454.336.562.264</b>	<b>520.341.483.375</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.188.687.365	1.144.715.762
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		108.465.627.848	140.897.460.768
	Thuế và các khoản phải nộp			
313	Nhà nước	16	54.703.639.872	56.281.607.743
314	Phải trả người lao động		310.323.941	1.342.839.147
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	214.500.000	1.104.880.731
319	Phải trả ngắn hạn khác	18	32.752.765.785	37.771.178.153
320	Vay ngắn hạn	19(a)	256.701.017.453	281.798.801.071
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>121.726.284.397</b>	<b>127.787.908.778</b>
338	Vay dài hạn	19(b)	121.726.284.397	127.787.908.778
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	20	<b>751.265.390.591</b>	<b>741.412.008.569</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>751.265.390.591</b>	<b>741.412.008.569</b>
411	Vốn cổ phần	21	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				
412	Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	67.328.240.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		41.484.340.591	31.630.958.569
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		31.630.958.568	12.224.664.466
421a				
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		9.853.382.023	19.406.294.103
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.327.328.237.252</b>	<b>1.389.541.400.722</b>

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kê toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 I ( 01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng ( 01/10-31/12)	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	54.021.287.413	54.978.600.130	54.021.287.413	54.978.600.130
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	54.021.287.413	54.978.600.130	54.021.287.413	54.978.600.130
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(23.582.191.482)	(18.593.042.713)	(23.582.191.482)	(18.593.042.713)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.439.095.931	36.385.557.417	30.439.095.931	36.385.557.417
21	Doanh thu hoạt động tài chính		1.546.008	4.437.334.302	1.546.008	4.437.334.302
22	Chi phí tài chính		(10.628.539.520)	(11.910.350.951)	(10.628.539.520)	(11.910.350.951)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(10.952.539.520)	(11.910.350.951)	(10.952.539.520)	(11.910.350.951)
25	Chi phí bán hàng	25	(3.675.166.738)	(1.198.868.171)	(3.675.166.738)	(1.198.868.171)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(3.805.625.217)	(6.588.082.944)	(3.805.625.217)	(6.588.082.944)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.331.310.464	21.125.589.653	12.331.310.464	21.125.589.653
31	Thu nhập khác	27	-	100.000.000	-	100.000.000
32	Chi phí khác	28	(11.666.349)	(2.714.708.691)	(11.666.349)	(2.714.708.691)
40	Lỗ/lợi nhuận khác khác		(11.666.349)	(2.614.708.691)	(11.666.349)	(2.614.708.691)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.319.644.115	18.510.880.962	12.319.644.115	18.510.880.962
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(2.466.262.092)	(3.703.338.686)	(2.466.262.092)	(3.703.338.686)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.853.382.023	14.807.542.276	9.853.382.023	14.807.542.276

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kê toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 03 tháng kết thúc ngày	
			31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>12.319.644.115</b>	<b>18.510.880.962</b>
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	Khấu hao và phân bổ		134.367.936	301.491.959
03	Các khoản dự phòng		(324.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.546.008)	(4.537.334.302)
06	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>23.081.005.563</b>	<b>26.185.389.570</b>
09	Biến động các khoản phải thu		39.579.786.926	(62.101.339.167)
10	Biến động hàng tồn kho		20.979.726.958	13.913.010.959
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác		(43.946.763.857)	(6.664.811.045)
12	Biến động chi phí trả trước		153.336.342	608.813.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.221.658.789)	(11.652.898.272)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(157.516.459)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>29.467.916.684</b>	<b>(39.711.834.955)</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)	(18.435.079)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	100.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	4.437.334.302
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	-
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.581.564.921</b>	<b>4.518.899.223</b>



Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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>(109.926.394)</b>	<b>(15.316.102.399)</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	4	11.067.032.423	25.358.982.722
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	10.957.106.029	10.042.880.323

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý I kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

**Mẫu B 09 – DN**

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

## **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 29 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 30 người).

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 09 năm 2023: 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) Mục đích lập báo cáo tài chính**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán Quý I kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đề ngày 15 tháng 01 năm 2024.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng của 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:

- 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**(c) Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**(d) Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của 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.

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của 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.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

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

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

*Hàng tồn kho bất động sản khác*

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:

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)

Chi phí sản xuất giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản  
kinh doanh dở dang 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa  
niên độ.

**(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  
riêng 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 riêng giữa  
niên độ.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)

**(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 Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

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 riêng 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) Khấu hao và hao mòn**

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.

**(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 riêng 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 riêng 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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)

**(k) Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 dự dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 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 riêng 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 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 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 riêng 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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
- 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) Thông tin theo bộ phận**

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

**(q) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**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	513.119.821	347.940.203
Tiền gửi ngân hàng	10.443.986.208	10.719.092.220
	<b>10.957.106.029</b>	<b>11.067.032.423</b>

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

	<b>31/12/2023</b>	<b>30/09/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng dự án Khu đô thị mới An Phú	-	4.982.416.250
Khách hàng dự án Mỹ Cảnh	-	9.174.243.181
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Các khoản phải thu khách hàng khác	416.363.637	541.818.182
	<b>10.032.597.684</b>	<b>24.314.711.660</b>
<i>Dự phòng</i>	<i>(9.616.234.047)</i>	<i>(9.616.234.047)</i>

**6. Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2023</b>	<b>30/09/2023</b>
	<b>VND</b>	<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	47.549.820.627	50.347.347.940
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	3.137.482.817	3.585.400.899
	<b>179.711.833.479</b>	<b>224.960.460.418</b>
<i>Dự phòng</i>	<i>(5.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 khác**

**Ngắn hạn**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</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
- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
- 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
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
Phải thu khác	5.000.000	5.000.000
	<b>322.197.640.580</b>	<b>302.245.140.583</b>
<i>Dự phòng</i>	<i>(5.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>

**Dài hạn**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv)	156.976.000.000	156.976.000.000
	<b>156.976.000.000</b>	<b>156.976.000.000</b>

(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 riêng 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 VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>

**9. Hàng tồn kho**

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

(\*) 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 VND	30/09/2023 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 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 Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
	<b>265.602.625.701</b>	<b>289.172.655.727</b>

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 19)

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**10. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>
Chi phí quảng cáo	98.282.829	12.196.970
Chi phí bảo hiểm	121.497.480	153.455.989
Chi phí khác	61.139.571	1.933.334
	<b>280.919.880</b>	<b>167.586.293</b>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</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
	<b>12.977.773.109</b>	<b>13.244.443.038</b>

**11. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	4.547.486.363	65.036.364	2.071.922.260	6.684.444.987
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<b>4.547.486.363</b>	<b>65.036.364</b>	<b>2.071.922.260</b>	<b>6.684.444.987</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Ngày 30 tháng 09 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 năm 2023	<b>2.668.856.944</b>	<b>65.036.364</b>	<b>2.071.922.260</b>	<b>4.805.815.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.000.835.899	-	-	2.000.835.899
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<b>1.878.629.419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.878.629.419</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	-	163.414.492	163.414.492
Khấu hao trong kỳ	-	12.161.456	12.161.456
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	175.575.948	175.575.948
<b>Giá trị còn lại</b>			
Ngày 30 tháng 09 năm 2023	<b>2.362.327.119</b>	<b>1.279.804.938</b>	<b>3.642.132.057</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<b>2.362.327.119</b>	<b>1.267.643.482</b>	<b>3.629.970.601</b>

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

	31/12/2023 VND	30/09/2023 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
	<b>50.897.889.227</b>	<b>50.879.454.148</b>

(\*) 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 riêng 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 con</b>						
Công ty Primo	99,9	107.300.000.000	-	99,9	107.300.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	-	-	18	1.800.000.000	(324.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng	22	200.000.000.000	-	22	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần FQ Việt Nam	3	200.000.000	-	-	-	-
		<b>307.500.000.000</b>	<b>-</b>		<b>309.100.000.000</b>	<b>-</b>

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	30/09/2023 VND
Các đối tượng khác	1.188.687.365	1.144.715.762
	<b>1.188.687.365</b>	<b>1.144.715.762</b>

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

	30/09/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	11.538.651.405	1.590.562.103	(5.540.915.814)	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
	<b>56.281.607.743</b>	<b>4.339.604.897</b>	<b>(5.917.572.768)</b>	<b>54.703.639.872</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**17. Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>
Lãi vay trích trước	-	730.880.731
Phí dịch vụ thuê ngoài	214.500.000	374.000.000
	<b>214.500.000</b>	<b>1.104.880.731</b>

**18. Các khoản phải trả khác**

	<b>31/12/2023</b> <b>VND</b>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>
Khách hàng dự án Khu đô thị mới An Phú	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	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	843.289.964
	<b>32.752.765.785</b>	<b>37.771.178.153</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**19. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn 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 ngắn hạn	83.699.296.749	83.700.000.000	29.000.000.000	(41.060.000.000)	71.639.296.749	71.639.296.749
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>281.798.801.071</b>	<b>281.799.504.322</b>	<b>49.704.974.381</b>	<b>(74.802.757.999)</b>	<b>256.701.017.453</b>	<b>256.701.017.453</b>

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

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2023 VND	30/09/2023 VND
Vay ngân hàng 1 (i)	VND	8,0-9,9%	18.290.000.000	20.000.000.000
Vay ngân hàng 2 (i)	VND	13,9%	4.700.000.000	4.700.000.000
Vay ngân hàng 3 (i)	VND	12,2%	13.000.000.000	13.000.000.000
Vay ngân hàng 4 (i)	VND	11,7-12,2%	35.649.296.749	37.999.296.749
Vay ngân hàng 5 (i)	VND	14,2%	-	8.000.000.000
			<b>71.639.296.749</b>	<b>83.699.296.749</b>

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho của Công ty (thuyết minh 9)



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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
	<b>127.787.908.778</b>	<b>127.787.908.778</b>	<b>14.643.350.000</b>	<b>(20.704.974.381)</b>	<b>121.726.284.397</b>	<b>121.726.284.397</b>

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

Ngân hàng	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 - 2026	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	11,2%	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
				<b>306.788.005.101</b>	<b>325.887.413.100</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				<b>185.061.720.704</b>	<b>198.099.504.322</b>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				<b>121.726.284.397</b>	<b>127.787.908.778</b>

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 10).

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**20. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>	446.150.150.000	67.328.240.000	208.527.324.466	722.005.714.466
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	14.807.542.276	14.807.542.276
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>-</b>	<b>223.334.866.742</b>	<b>736.813.256.742</b>
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	642.452.810.000	67.328.240.000	31.630.958.569	741.412.008.569
Tăng vốn điều lệ				
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	9.853.382.023	9.853.382.023
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>41.484.340.591</b>	<b>751.265.390.591</b>

**21. 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	44.615.015	446.150.150.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	642.452.810.000	44.615.015	446.150.150.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	642.452.810.000	44.615.015	446.150.150.000

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:

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

	<b>31/12/2023</b>		<b>30/09/2023</b>	
	<b>Vốn góp VND</b>	<b>Tỷ lệ %</b>	<b>Vốn góp VND</b>	<b>Tỷ lệ %</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 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>

**22. 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 hủy ngang như sau:

	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>30/09/2023 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 riêng 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)*

**23. 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 (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	54.021.287.413	54.978.600.130	54.021.287.413	54.978.600.130
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 cho thuê	-	42.228.738	-	42.228.738
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	54.545.455	54.545.455	54.545.455	54.545.455
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>54.021.287.413</b>	<b>54.978.600.130</b>	<b>54.021.287.413</b>	<b>54.978.600.130</b>

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

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước 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	12.161.456	12.039.335	12.161.456	12.039.335
	<b>23.582.191.482</b>	<b>18.593.042.713</b>	<b>23.582.191.482</b>	<b>18.593.042.713</b>

**25. Chi phí bán hàng**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước 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>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)*

**26. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.358.030.400	2.476.672.219	1.358.030.400	2.476.672.219
Chi phí dịch vụ mua ngoài	890.786.979	2.273.592.964	890.786.979	2.273.592.964
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	1.351.004.877	1.199.870.217	1.351.004.877	1.199.870.217
	<b>3.805.625.217</b>	<b>6.588.082.944</b>	<b>3.805.625.217</b>	<b>6.588.082.944</b>

**27. Thu nhập khác**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	-	100.000.000	-	100.000.000
	-	<b>100.000.000</b>	-	<b>100.000.000</b>

**28. Chi phí khác**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	11.666.349	5.812.465	11.666.349	5.812.465
Chi phí khác	-	2.708.896.226	-	2.708.896.226
	<b>11.666.349</b>	<b>2.714.708.691</b>	<b>11.666.349</b>	<b>2.714.708.691</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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)***29. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước 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	1.358.030.400	2.476.672.219	1.358.030.400	2.476.672.219
Chi phí khấu hao	134.367.936	385.318.032	134.367.936	1.567.383.830
Chi phí bằng tiền khác	4.565.953.717	3.469.405.580	4.565.953.717	3.469.405.580
	<b>31.062.983.437</b>	<b>26.379.993.828</b>	<b>31.062.983.437</b>	<b>26.379.993.828</b>

**30. Thuế thu nhập****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.466.262.092	3.703.338.686	2.466.262.092	3.703.338.686
	<b>2.466.262.092</b>	<b>3.703.338.686</b>	<b>2.466.262.092</b>	<b>3.703.338.686</b>

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Quý I (01/10-31/12)		Lũy kế 03 tháng (1/10-31/12)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.319.644.115	18.510.880.962	12.319.644.115	18.510.880.962
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.463.928.823	3.702.176.192	2.463.928.823	3.702.176.192
Chi phí không được trừ	2.333.269	1.162.494	2.333.269	1.162.494
	<b>2.466.262.092</b>	<b>3.703.338.686</b>	<b>2.466.262.092</b>	<b>3.703.338.686</b>

**(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 riêng 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)

**31. 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 riêng trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ 03 tháng kết thúc ngày 31/12/2023 VND	31/12/2022 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

**32. 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 riêng này.

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kèm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc