

# **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023



# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 38

# Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

## THÔNG TIN CHUNG

### 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 sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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.

Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là FIR.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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 Lê Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2023
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2023

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban
--------------------	------------

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# 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 năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm 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 năm. 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 30 tháng 9 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Công ty có một công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. 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 số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 đề ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng 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 Công ty và công ty con.



Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

Số tham chiếu: 0012828197/66922773

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trịnh Xuân Hòa  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Lê Hồng Vân  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>854.022.535.580</b>	<b>1.137.219.650.440</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>11.067.032.423</b>	<b>25.358.982.722</b>
111	1. Tiền		11.067.032.423	25.358.982.722
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>531.904.078.614</b>	<b>740.809.882.472</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	24.314.711.660	47.553.488.797
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	224.960.460.418	220.522.551.784
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	130.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	302.245.140.583	362.350.075.938
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>310.883.838.250</b>	<b>370.887.817.075</b>
141	1. Hàng tồn kho		310.883.838.250	370.887.817.075
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>167.586.293</b>	<b>162.968.171</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		167.586.293	162.968.171
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>535.518.865.142</b>	<b>181.402.141.855</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>156.976.000.000</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	156.976.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.000.835.899</b>	<b>2.865.419.324</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.000.835.899	2.865.419.324
222	Nguyên giá		6.684.444.987	7.766.190.442
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.683.609.088)	(4.900.771.118)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>3.642.132.057</b>	<b>3.690.413.846</b>
231	1. Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(163.414.492)	(115.132.703)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>50.879.454.148</b>	<b>50.826.928.160</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	50.879.454.148	50.826.928.160
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>308.776.000.000</b>	<b>109.100.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		107.300.000.000	107.300.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		200.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	1.800.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(324.000.000)	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.244.443.038</b>	<b>14.919.380.525</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	13.244.443.038	14.919.380.525
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.389.541.400.722</b>	<b>1.318.621.792.295</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>648.129.392.153</b>	<b>596.616.077.829</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>520.341.483.375</b>	<b>489.515.410.496</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.144.715.762	887.831.044
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	140.897.460.768	92.210.764.069
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	56.281.607.743	39.593.933.936
314	4. Phải trả người lao động	16	1.342.839.147	622.686.784
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.104.880.731	955.068.610
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	37.771.178.153	115.651.626.053
320	7. Vay ngắn hạn	19	281.798.801.071	239.593.500.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>127.787.908.778</b>	<b>107.100.667.333</b>
338	1. Vay dài hạn	19	127.787.908.778	107.100.667.333
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>741.412.008.569</b>	<b>722.005.714.466</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>741.412.008.569</b>	<b>722.005.714.466</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		642.452.810.000	446.150.150.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		642.452.810.000	446.150.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	67.328.240.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		31.630.958.569	208.527.324.466
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		12.224.664.466	94.235.465.739
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		19.406.294.103	114.291.858.727
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.389.541.400.722</b>	<b>1.318.621.792.295</b>



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kế toán trưởng



Hà Thái Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.773.556.684	382.719.348.269
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.773.556.684	382.719.348.269
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(68.420.592.607)	(128.619.171.025)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		99.352.964.077	254.100.177.244
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	16.983.416.387	310.825.056
22	7. Chi phí tài chính	23	(52.715.708.826)	(21.043.590.244)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.247.508.826)	(21.036.790.244)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(8.901.484.612)	(58.223.293.014)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(18.843.917.530)	(27.746.437.341)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.875.269.496	147.397.681.701
31	11. Thu nhập khác		100.000.000	-
32	12. Chi phí khác	25	(7.867.370.243)	(2.880.001.203)
40	13. Lỗ khác		(7.767.370.243)	(2.880.001.203)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.107.899.253	144.517.680.498
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(8.701.605.150)	(30.225.821.771)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		19.406.294.103	114.291.858.727



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kế toán trưởng



Hà Thanh Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>28.107.899.253</b>	<b>144.517.680.498</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư		912.865.214	1.567.383.830
03	Các khoản dự phòng		324.000.000	5.000.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.070.266.387)	(221.193.268)
06	Chi phí lãi vay	23	48.247.508.826	21.036.790.244
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>60.522.006.906</b>	<b>171.900.661.304</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(78.292.806.487)	(244.137.649.262)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		60.003.978.825	(280.402.256.852)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(20.219.842.212)	83.985.507.167
12	Giảm chi phí trả trước		1.670.319.365	576.995.268
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.107.399.956)	(20.574.018.676)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(27.468.343.671)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(24.423.743.559)</b>	<b>(316.119.104.722)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(52.525.988)	(4.273.438.281)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		100.000.000	545.454.546
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.000.000.000)	(130.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		138.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		17.192.876.732	35.099.142
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(52.759.649.256)</b>	<b>(133.692.884.593)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp chủ sở hữu		-	202.526.720.000
33	Tiền thu từ đi vay		333.158.809.098	420.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(270.267.366.582)	(154.734.282.673)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		62.891.442.516	468.692.437.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.291.950.299)	18.880.448.012
60	Tiền đầu năm		25.358.982.722	6.478.534.710
70	Tiền cuối năm	4	11.067.032.423	25.358.982.722



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thanh Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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 sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính của Công ty trong năm hiện tại bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 30 người (tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 35 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty sở hữu 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2022: 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 năm</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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty có khoản đầu tư vào công ty liên kết như trình bày tại Thuyết minh số 13.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. 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 đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 đề ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng 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 Công ty và công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và vàng.

**3.2 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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản* (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp thực tế đích danh.

*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 cuối kỳ 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 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 năm.

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm. 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 riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.4 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 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.

#### 3.5 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 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.

#### 3.6 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 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 khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 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
------------------------	--------

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 trong năm 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.

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu 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.

**3.9 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 năm.

**3.10 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.11 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 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 của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi 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 năm.

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.12 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.

#### 3.13 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 của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 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.

*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.

**3.15 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*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 năm 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.

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 năm 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 năm 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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

**3.16 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh, môi giới 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, dịch vụ mà Công ty cung cấp 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 trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.17 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.

**4. TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	347.940.203	414.102.608
Tiền gửi ngân hàng	10.719.092.220	24.944.880.114
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.067.032.423</b>	<b>25.358.982.722</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	2.883.283.000	37.837.254.750
Các khoản phải thu khách hàng khác	541.818.182	100.000.000
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.099.133.250	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.314.711.660</b>	<b>47.553.488.797</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.047)

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	54.401.171.325	54.668.482.780
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	50.347.347.940	42.042.470.366
Công ty TNHH C-Media (*)	32.736.187.797	38.970.217.024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa Ốc SCD	4.619.200.894	4.399.900.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS World Building	4.116.818.712	4.333.600.000
Khác	3.585.400.899	3.649.010.007
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 28)	61.973.282.851	58.858.870.742
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.960.460.418</b>	<b>220.522.551.784</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)

(\*) Các khoản trả trước này được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán và các cổ phiếu này đã được đăng ký, xác nhận phong tỏa bởi công ty chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số dư</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam (i)	34.505.005.328	-	34.505.005.328	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	105.577.635.253	(5.000.000.000)	124.247.558.454	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng – Quảng Nam	7.433.160.454	-	27.090.160.454	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	27.045.474.799	-	23.330.398.000	-
- Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	-	38.827.000.000	-
- Ông Vũ Đình Cường	27.272.000.000	-	30.000.000.000	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	162.157.500.002	-	49.087.811.936	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương	-	-	7.789.531.800	-
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân	-	-	139.500.000.000	-
Phải thu khác	5.000.000	-	7.220.168.420	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>302.245.140.583</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>362.350.075.938</b>	<b>(5.000.000.000)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv)	156.976.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>156.976.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác từ bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu khác từ bên thứ ba</i>	459.221.140.583	(5.000.000.000)	362.350.075.938	(5.000.000.000)

- (i) 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.
- (ii) 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 này.
- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các hoạt động đầu tư của Công ty.
- (iv) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

Các khoản tạm ứng cho nhân viên và các khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân được bảo đảm bằng cổ phiếu của một số công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán và một số tài sản cố định khác thuộc sở hữu của các đơn vị tham gia hợp tác kinh doanh. Các cổ phiếu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cũng đã được đăng ký và xác nhận phong tỏa bởi các công ty chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. NỢ XẤU**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Ông Trương Tử Minh	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>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	21.711.182.523	-	14.032.684.094	-
Hàng hóa bất động sản (*)	289.172.655.727	-	356.855.132.981	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>310.883.838.250</b>	<b>-</b>	<b>370.887.817.075</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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu dân cư An Phú (*)	234.725.491.582	296.051.588.772
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (*)	53.780.730.450	59.999.469.105
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
Khác	-	137.641.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>289.172.655.727</b>	<b>356.855.132.981</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thuê văn phòng	12.989.123.616	13.852.070.490
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	27.603.094	434.802.221
Chi phí sửa chữa	227.013.284	460.527.960
Chi phí trả trước khác	703.044	171.979.854
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.244.443.038</u></b>	<b><u>14.919.380.525</u></b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	5.629.231.818	65.036.364	2.071.922.260	7.766.190.442
Thanh lý	<u>(1.081.745.455)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.081.745.455)</u>
Số cuối năm	<u>4.547.486.363</u>	<u>65.036.364</u>	<u>2.071.922.260</u>	<u>6.684.444.987</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.758.227.273	65.036.364	2.071.922.260	3.895.185.897
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	3.054.875.063	65.036.364	1.780.859.691	4.900.771.118
Khấu hao trong năm	573.520.856	-	291.062.569	864.583.425
Thanh lý	<u>(1.081.745.455)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.081.745.455)</u>
Số cuối năm	<u>2.546.650.464</u>	<u>65.036.364</u>	<u>2.071.922.260</u>	<u>4.683.609.088</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>2.574.356.755</u>	<u>-</u>	<u>291.062.569</u>	<u>2.865.419.324</u>
Số cuối năm	<u>2.000.835.899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.000.835.899</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Số cuối năm	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	115.132.703	115.132.703
Khấu hao trong năm	-	48.281.789	48.281.789
Số cuối năm	-	163.414.492	163.414.492
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	2.362.327.119	1.328.086.727	3.690.413.846
Số cuối năm	2.362.327.119	1.279.804.938	3.642.132.057

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 do Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.879.454.148	50.826.928.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.879.454.148</b>	<b>50.826.928.160</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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên và đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty Primo (ii)	99,9%	107.300.000.000	-	99,9%	107.300.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (“Công ty Bạch Đằng Complex”) (i) (ii)	22,22%	200.000.000.000	-	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (“Công ty Protech”) (ii)	18%	1.800.000.000	(324.000.000)	18%	1.800.000.000	-
		<b>309.100.000.000</b>	<b>(324.000.000)</b>		<b>109.100.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Vào ngày 21 tháng 9 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua lại cổ phần Công ty Bạch Đằng Complex với số tiền là 200 tỷ VND, tương đương với 22,22% tỷ lệ sở hữu tại công ty này. Theo đó, Công ty Bạch Đằng Complex trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này. Công ty Bạch Đằng Complex là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401300561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 9 tháng 9 năm 2009. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng.

(ii) Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đối tượng khác	1.144.715.762	887.831.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.144.715.762</b>	<b>887.831.044</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	140.897.460.768	92.210.764.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.897.460.768</b>	<b>92.210.764.069</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.892.956.909	16.876.329.510	(10.230.635.014)	11.538.651.405
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.225.821.771	8.701.605.150	-	38.927.426.921
Thuế thu nhập cá nhân	150.672.425	409.876.985	(471.128.919)	89.420.491
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.324.482.831	4.330.183.570	(2.928.557.475)	5.726.108.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.593.933.936</b>	<b>30.317.995.215</b>	<b>(13.630.321.408)</b>	<b>56.281.607.743</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty đang có 31,8 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	730.880.731	590.068.610
Chi phí khác	374.000.000	365.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.104.880.731</b>	<b>955.068.610</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	22.924.274.000	43.274.038.400
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	43.796.330.689
Các khoản phải trả, phải nộp khác	843.289.964	631.256.964
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.500.000.000	27.950.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.771.178.153</b>	<b>115.651.626.053</b>

(i) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam” do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 1 tháng 11 năm 2017 của 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 các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngân hàng	119.340.000.000	119.340.000.000	135.500.000.000	(171.140.703.251)	83.699.296.749	83.699.296.749		
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	120.253.500.000	120.253.500.000	176.972.667.653	(99.126.663.331)	198.099.504.322	198.099.504.322		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.593.500.000</b>	<b>239.593.500.000</b>	<b>312.472.667.653</b>	<b>(270.267.366.582)</b>	<b>281.798.801.071</b>	<b>281.798.801.071</b>		
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng	107.100.667.333	107.100.667.333	197.659.909.098	(176.972.667.653)	127.787.908.778	127.787.908.778		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.100.667.333</b>	<b>107.100.667.333</b>	<b>197.659.909.098</b>	<b>(176.972.667.653)</b>	<b>127.787.908.778</b>	<b>127.787.908.778</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	37.999.296.749	Kỳ hạn vay 9 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,70% - 12,20%	Quyền sử dụng đất tại một số Thửa đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bản Việt	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 10 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	14,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	13,90%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 21 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00% - 9,90%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	13.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	12,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.699.296.749</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND 85.712.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 28 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	12,5%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất tại phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	77.340.504.000	Kỳ hạn vay 27 - 36 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 3 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	10,50% - 14%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại tờ bản đồ số 28 tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	151.397.409.100	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 25 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	11,01% - 14,8%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	11.437.500.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

**TỔNG CỘNG**

Trong đó:  
 Vay dài hạn 127.787.908.778  
 Vay dài hạn đến hạn trả 198.099.504.322

# Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 *Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>				<b>Tổng cộng</b>
Số đầu năm	270.398.640.000	-	134.788.495.739	405.187.135.739
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu	135.198.480.000	67.599.240.000 (271.000.000)	-	202.797.720.000
- Giảm khác	-	-	-	(271.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	114.291.858.727	114.291.858.727
Số cuối năm	446.150.150.000	67.328.240.000	208.527.324.466	722.005.714.466
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	446.150.150.000	67.328.240.000	208.527.324.466	722.005.714.466
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	196.302.660.000	-	(196.302.660.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	19.406.294.103	19.406.294.103
Số cuối năm	642.452.810.000	67.328.240.000	31.630.958.569	741.412.008.569

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2022/FIR/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và Nghị quyết số 01/2023/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để tăng vốn điều lệ trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	97.743.260.000	15,21	57.377.270.000	12,86
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	50.224.650.000	7,82	-	-
Ông Nguyễn Hào Hiệp	43.085.980.000	6,71	60.219.710.000	13,50
Công ty TNHH Superfine	900.000	0,00014	41.249.750.000	9,25
Các cổ đông khác	451.398.020.000	70,26	287.303.420.000	64,40
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>642.452.810.000</b>	<b>100,00</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>100,00</b>

**20.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>64.245.281</b>	<b>44.615.015</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>64.245.281</b>	<b>44.615.015</b>
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	44.615.015
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>64.245.281</b>	<b>44.615.015</b>
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	44.615.015

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

**20.4 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	446.150.150.000	270.398.640.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 20.1)	196.302.660.000	175.751.510.000
Số cuối năm	<u>642.452.810.000</u>	<u>446.150.150.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia bằng cổ phiếu</b>	<b>196.302.660.000</b>	<b>40.553.030.000</b>

**20.5 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</b>		
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022: 20 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	107.074.210.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2021: 20 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	89.228.450.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2020: 15 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	-	40.553.030.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>167.773.556.684</b>	<b>382.719.348.269</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	149.915.414.311	363.576.133.495
<i>Doanh thu môi giới bất động sản</i>	17.543.186.361	18.810.487.500
<i>Doanh thu cho thuê</i>	314.956.012	332.727.274
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>167.773.556.684</b>	<b>382.719.348.269</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	146.224.235.922	382.719.348.269
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	21.549.320.762	-

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	16.970.266.387	282.925.056
Lãi chênh lệch tỷ giá	13.150.000	27.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.983.416.387</b>	<b>310.825.056</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	68.372.310.818	122.434.800.136
Giá vốn môi giới bất động sản	-	6.116.042.045
Giá vốn dịch vụ cho thuê	48.281.789	68.328.844
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.420.592.607</b>	<b>128.619.171.025</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	48.247.508.826	21.036.790.244
Chi phí tài chính khác	4.468.200.000	6.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.715.708.826</b>	<b>21.043.590.244</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.898.429.057	58.031.519.504
Chi phí bằng tiền khác	3.055.555	191.773.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.901.484.612</b>	<b>58.223.293.014</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	8.621.984.747	10.363.764.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.919.780.940	5.210.069.529
Chi phí khấu hao và hao mòn	864.583.425	1.423.718.383
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	4.437.568.418	5.748.884.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.843.917.530</b>	<b>27.746.437.341</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi phạt dự án đất nền Điện Nam Bắc	3.324.110.222	1.028.588.071
Các khoản phạt	4.509.020.021	1.530.251.291
Thanh lý tài sản cố định	-	61.714.047
Chi phí khác	34.240.000	259.447.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.867.370.243</b>	<b>2.880.001.203</b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	68.372.310.818	122.434.800.136
Chi phí nhân công	8.621.984.747	10.363.764.805
Chi phí khấu hao và hao mòn	912.865.214	1.567.383.830
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.496.708.426	79.603.964.026
Chi phí khác	4.440.623.973	1.412.327.405
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.844.493.178</b>	<b>220.382.240.202</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.701.605.150	30.225.821.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.701.605.150</b>	<b>30.225.821.771</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.107.899.253	144.517.680.498
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.621.579.851	28.903.536.099
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ khác	908.499.440	322.285.672
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	1.000.000.000
Chi phí lãi vay không được trừ	2.171.525.859	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>8.701.605.150</b>	<b>30.225.821.771</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**27.3 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại (“chi phí lãi vay chưa được trừ”) sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh		Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/09/2023	Chi phí lãi vay không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/09/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/09/2023	Đơn vị tính: VND
2023	2028	(i)	10.857.629.294	-	-	10.857.629.294	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.857.629.294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.857.629.294</b>	

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ bên trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (“Công ty Bạch Đằng Complex”)	Công ty liên kết từ ngày 21 tháng 9 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Protech (“Công ty Protech”)	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch/Cổ đông lớn
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị/Phó tổng Giám đốc
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Phương	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Superfine	Cổ đông lớn đến ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Bên liên quan khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu khác của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	-	48.651.532
		Hoàn ứng	-	48.651.532
		Chuyển tiền chuyển nhượng cổ phần	200.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	109.570.940
		Hoàn ứng	-	109.570.940
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	-	9.570.940
Công ty Primo	Công ty con	Trả tiền ký quỹ	26.450.000.000	-
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Chuyển tiền cho vay vốn	-	130.000.000.000
		Nhận cọc môi giới	-	1.500.000.000
		Nhận hoàn lại ứng trước môi giới	14.000.000.000	27.000.000.000
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	22.329.222.220	75.000.000.000
		Phí môi giới	5.064.810.111	17.266.960.508
		Hoàn trả tiền vay	130.000.000.000	-
		Hoàn trả lãi vay	17.028.493.170	-
Ông Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng	Bán hàng	5.243.891.397	-
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Bên liên quan khác	Bán hàng	16.305.429.365	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Công ty mua và bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Một số cổ đông lớn của Công ty đang sử dụng cổ phiếu được sở hữu bởi các cổ đông này làm tài sản đảm bảo cho các khoản trả trước và khoản phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 5.2 và Thuyết minh số 6.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho nhà cung cấp tại Thuyết minh số 5.2, số dư các khoản phải thu, phải trả cho các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (30 tháng 9 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b> (Thuyết minh số 5.1)				
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Bên liên quan khác	Bán hàng	2.099.133.250	-
			<b>2.099.133.250</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	61.973.282.851	58.858.870.742
			<b>61.973.282.851</b>	<b>58.858.870.742</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> (Mã số 135)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay	-	130.000.000.000
			<b>-</b>	<b>130.000.000.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 18)				
Công ty Primo	Công ty con	Nhận đặt cọc	-	26.450.000.000
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Nhận đặt cọc	1.500.000.000	1.500.000.000
			<b>1.500.000.000</b>	<b>27.950.000.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm toán nội bộ (“KTNB”):

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	642.000.000	735.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	750.000.000	862.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	766.000.000	966.479.700
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	750.000.000	775.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT đến ngày 17/3/2023	27.741.935	60.000.000
Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	32.258.065	-
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban KTNB	162.000.000	185.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.130.000.000</b>	<b>3.583.629.700</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG**

**29.1 Các cam kết**

**Cam kết đi thuê hoạt động**

Công ty hiện đang thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.998.456.994</b>	<b>16.998.456.994</b>

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê nhà văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	218.181.818	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	127.272.727	345.454.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.454.545</b>	<b>563.636.363</b>

**Cam kết góp vốn**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 9 năm 2023
1	Công ty Cổ phần Đầu tư FQ	120.000.000.000	64.334.120.000

Công ty Cổ phần Đầu tư FQ là một công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4001266514 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20 tháng 4 năm 2023. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty chưa thực hiện góp vốn theo cam kết và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty chưa nắm quyền kiểm soát tại công ty này.

**29.2 Nợ tiềm tàng**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty đang có các khoản thuế phải trả quá hạn thanh toán với số tiền vào khoảng 31,8 tỷ VND. Công ty đã gửi công văn đến cơ quan thuế địa phương để xin gia hạn thời gian nộp thuế. Theo đó, báo cáo tài chính riêng này không bao gồm các bút toán điều chỉnh, có thể cần thiết, trong trường hợp cơ quan thuế địa phương có ý kiến trả lời về vấn đề này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tổng giá trị là 1.800.000.000 VND.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thanh Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023