

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, P. Hải Châu, TP Đà Nẵng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và được thay đổi lần 15 ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Trung	Thành viên

Ban kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Trinh	Trưởng ban

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Trương Thế Tùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26/01/2026
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26/01/2026
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Trung	Giám đốc tài chính	
Ông Nguyễn Đức Toàn	Kế toán trưởng	

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/10/2025 cho đến ngày 26/01/2026 là ông Hà Thân Thúc Luân (chức danh Tổng Giám đốc đến hết ngày 26/01/2026) và từ ngày 27/01/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Trương Thế Tùng - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là soát xét thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2026 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



TRƯƠNG THẾ TÙNG

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 05 năm 2026

Số: 0605.1/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các **Cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 05 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

BÁO CÁO SOÁT XÉT ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục 2.2 – “Giả định hoạt động liên tục”. Công ty có khoản vay quá hạn và nợ thuế. Bên cạnh đó, Chi cục thuế Thành phố Đà Nẵng cũng đã ban hành các quyết định về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Những điều kiện và sự kiện nêu tại thuyết minh có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đề ra mục tiêu và kế hoạch kinh doanh năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những đánh giá về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty và đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào những thành công trong các kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư và dòng tiền của Công ty trong tương lai. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 vẫn được lập dựa trên giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục là phù hợp.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần kèm theo vấn đề cần nhấn mạnh đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm ngày 30/05/2025.

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần kèm theo vấn đề cần nhấn mạnh đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm ngày 30/12/2025.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN soát xét: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 29 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		799.103.442.133	738.305.580.716
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	2.570.389.754	4.362.713.652
1. Tiền	111		2.570.389.754	4.362.713.652
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		501.959.405.694	436.997.880.822
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	72.675.493.814	35.150.706.829
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	82.951.600.298	87.886.026.182
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	369.062.188.069	336.691.024.298
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.11	(22.729.876.487)	(22.729.876.487)
IV. Hàng tồn kho	140		283.735.302.779	294.156.393.101
1. Hàng tồn kho	141	4.5	283.735.302.779	294.156.393.101
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		10.838.343.906	2.788.593.141
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.7	87.933.825	192.374.128
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		10.750.410.081	2.596.219.013
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		482.396.643.305	498.252.256.006
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		160.959.770.079	176.959.770.079
1. Phải thu dài hạn khác	215	4.4	160.959.770.079	176.959.770.079
II. Tài sản cố định	220		433.340.596	561.421.561
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	433.340.596	561.421.561
- Nguyên giá	222		1.473.440.909	1.473.440.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.040.100.313)	(912.019.348)
III. Bất động sản đầu tư	240	4.9	56.427.177.299	56.671.982.251
- Nguyên giá	241		59.839.461.277	59.839.461.277
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.412.283.978)	(3.167.479.026)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		52.525.949.878	51.903.101.672
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.6	52.525.949.878	51.903.101.672
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		201.182.337.077	200.836.061.484
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	4.10	201.182.337.077	200.836.061.484
VI. Tài sản dài hạn khác	270		10.868.068.376	11.319.918.959
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.7	10.868.068.376	11.319.918.959
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.281.500.085.438	1.236.557.836.722

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		535.909.142.499	492.557.464.773
I. Nợ ngắn hạn	310		450.991.949.457	407.640.271.731
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	33.136.108.246	9.545.864.816
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	128.561.837.379	107.805.937.379
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.16	82.399.608.750	70.270.416.082
4. Phải trả người lao động	315		1.527.132.474	551.706.755
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	38.632.070.951	31.272.369.293
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		444.420.000	888.840.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.14	36.394.782.555	35.785.148.304
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.17	129.895.989.102	151.519.989.102
II. Nợ dài hạn	330		84.917.193.042	84.917.193.042
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		6.473.718.000	6.473.718.000
2. Phải trả dài hạn khác	338	4.14	78.000.000.000	78.000.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		443.475.042	443.475.042
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		745.590.942.939	744.000.371.949
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	745.590.942.939	744.000.371.949
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		706.696.200.000	706.696.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		706.696.200.000	706.696.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.084.850.000	3.084.850.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		35.712.004.433	34.121.402.280
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		34.121.402.280	32.153.011.199
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.590.602.153	1.968.391.081
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		97.888.506	97.919.669
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.281.500.085.438	1.236.557.836.722



Người lập biểu/Kế toán trưởng
Nguyễn Đức Toàn



Giám đốc Tài chính
Nguyễn Xuân Trung



Tổng Giám đốc
Trương Thế Tùng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	51.429.479.206	46.047.099.716
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		51.429.479.206	46.047.099.716
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	31.333.738.388	14.332.475.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20.095.740.818	31.714.624.596
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	106.628.258	53.634.748
8. Chi phí tài chính	23	5.4	8.847.408.644	16.416.919.915
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		8.847.408.644	16.416.919.915
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		346.275.593	483.453.154
10. Chi phí bán hàng	26		46.817.473	547.992.554
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	5.5	5.004.359.626	7.346.912.353
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	31		6.650.058.926	7.939.887.676
13. Thu nhập khác	32	5.6	11.500.000	-
14. Chi phí khác	33	5.7	2.966.704.649	4.222.045.002
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.955.204.649)	(4.222.045.002)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.694.854.277	3.717.842.674
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	2.104.283.287	653.441.982
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	201.338.181
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.590.570.990	2.863.062.511
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		1.590.602.153	2.864.013.709
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(31.163)	(951.198)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	23	45
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	23	45



Người lập biểu/Kế toán trưởng
Nguyễn Đức Toàn



Giám đốc Tài chính
Nguyễn Xuân Trung



Tổng Giám đốc
Trương Thế Tùng
Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 29 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.590.570.990	3.717.842.674
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		372.885.917	490.245.523
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(346.403.851)	(484.587.902)
- Chi phí lãi vay	06		8.847.408.644	16.416.919.915
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.464.461.700	20.140.420.210
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(57.115.715.940)	131.855.159.884
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.421.090.322	(11.788.842.553)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		57.758.683.085	60.543.251.218
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		556.290.886	682.155.361
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.225.392.986)	(11.383.136.677)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(298.521.017)	(324.579.491)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		20.560.896.050	189.724.427.951
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(622.848.206)	(18.435.079)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	200.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		128.258	1.048.008
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(622.719.948)	182.612.929
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	133.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(154.624.000.000)	(190.700.115.949)
IV Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.624.000.000)	(190.700.115.949)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.685.823.898)	(793.075.069)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.362.713.652	5.857.974.132
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(106.500.000)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.570.389.754	5.064.899.063

Người lập biểu/Kế toán trưởng
Nguyễn Đức Toàn

Giám đốc Tài chính
Nguyễn Xuân Trung



Tổng Giám đốc

Trương Thế Tùng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 05 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 01623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và được thay đổi lần 15 ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp.

Địa chỉ: Tầng 5 Khu văn phòng - Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê xe.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ:

- 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.
- Cung cấp dịch vụ cho thuê xe.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Cấu trúc công ty

Tại ngày 31/03/2026, Công ty có một (01) công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản Primo	Đà Nẵng	99,99	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày 31/03/2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1	Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (Công ty Bạch Đằng Complex)	Đà Nẵng	22,22%	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có khoản nợ vay quá hạn thanh toán của Ngân hàng Bảo Việt là 113,04 tỷ VND, lãi vay quá hạn thanh toán là 38,6 tỷ VND; tiền thuế và các khoản phải nộp ngân sách nhà nước quá hạn là 80,36 tỷ đồng (tại ngày 01/10/2025 là 70,2 tỷ đồng) và đang trong quá trình bị cưỡng chế xuất hóa đơn của cơ quan Thuế Thành phố Đà Nẵng. Những sự kiện, điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty vẫn tiếp tục hoạt động và báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 vẫn được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục dựa trên các mục tiêu và kế hoạch hoạt động như sau:

- Mục tiêu kinh doanh 6 tháng cuối năm được Ban Tổng Giám đốc Công ty thông qua:
 - + Số lượng tối thiểu lô đất nền được giao tại các dự án: 50 lô;
 - + Doanh thu thuần 06 tháng cuối năm: 180 tỷ đồng;
 - + Lợi nhuận sau thuế: 30 tỷ đồng.
- Kế hoạch trả nợ ngân hàng và thuế:
 - + Trả hết khoản nợ vay của Vietinbank và Bảo Việt.
 - + Nộp một phần tiền thuế, số tiền dự kiến khoảng 30 tỷ đồng.
- Nguồn tiền để trả nợ:
 - + Nguồn tiền thu được từ bán hàng tại các dự án, theo kế hoạch dự kiến thu được 180 tỷ đồng.
 - + Đề nghị HĐQT xem xét chuyển nhượng Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại góc Tây Nam giao lộ Hùng Vương- Nguyễn Hữu Thọ, Phường 9, Tp Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (cũ) cho đối tác với giá trị chuyển nhượng dự kiến là 75 tỷ đồng.
- + Các nguồn thu khác từ hoạt động kinh doanh.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 04 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài

chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.6 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào đơn vị liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

3.7 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm

chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

3.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	30

3.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm đã sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng

Chi phí thuê văn phòng

Chi phí thuê văn phòng đã sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 219 tháng theo thời hạn thuê

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.13 Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

3.14 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.15 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

3.18 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.19 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.20 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm

khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.777.763.095	754.523.074
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	792.626.659	3.608.190.578
	2.570.389.754	4.362.713.652

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Công ty CP Tập đoàn Việt An Group	17.858.751.170	9.597.737.676
Khách hàng dự án Mỹ Cảnh	9.471.158.206	9.915.781.393
Các đối tượng khác	35.729.350.391	6.020.953.713
	72.675.493.814	35.150.706.829
Phải thu ngắn hạn của khách hàng với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	18.507.842.080	10.137.737.676

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Xây dựng và Cơ điện Stellar (*)	32.552.820.627	37.552.820.627
Công ty Cổ phần BĐS Protech (**)	20.811.699.579	20.811.699.579
Công Ty TNHH C-Media (**)	15.451.558.252	15.451.558.252
Công ty CP Lasting Capital (**)	8.225.278.125	8.273.158.125
Các đối tượng khác	5.910.243.715	5.796.789.599
	82.951.600.298	87.886.026.182
Trả trước cho người bán ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	8.225.278.125	8.273.158.125

(*) Các khoản trả trước thực hiện hợp đồng thi công xây dựng nhà ở khu dân cư An Phú và được bảo đảm bằng bằng 10.751.758 cổ phiếu của Công ty và 3.084.000 cổ phiếu của các công ty niêm yết khác được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của Công ty căn cứ theo hợp đồng số 01/2025/HĐCC/FIR-NAT cầm cố cổ phiếu được ký giữa Công ty và các cổ đông cá nhân này. Các cổ phiếu này đã được đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo và được phong tỏa tại các công ty chứng khoán.

(**) Các khoản trả trước thực hiện hợp đồng dịch vụ môi giới chuyển nhượng bất động sản và được bảo đảm bằng cổ phiếu được niêm yết trên sàn chứng khoán. Công ty đang thực hiện thu hồi các khoản này.

4.4 Phải thu khác

4.4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Hoàng Tiên (i)	27.045.474.799	(8.113.642.440)	27.045.474.799	(8.113.642.440)
Tiền tạm ứng cho CBNV (ii)	263.259.552.816	-	230.011.551.022	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam (iii)	78.532.160.454	(5.000.000.000)	78.532.160.454	(5.000.000.000)
Ông Lưu Thái Hải (iii)	7.433.160.454	-	7.433.160.454	-
Ông Vũ Đình Cường (iii)	38.827.000.000	-	38.827.000.000	-
Công ty CP Tân Cường Thành	27.272.000.000	-	27.272.000.000	-
Các khoản khác	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
	225.000.000	-	1.101.838.023	-
	369.062.188.069	(13.113.642.440)	336.691.024.298	(13.113.642.440)

- (i) Các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác thực hiện đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các hoạt động quảng bá, tiếp thị và phân phối các sản phẩm, tìm kiếm bên thứ ba có nhu cầu mua sản phẩm và đảm bảo các sản phẩm được phân phối hết.
Theo hợp đồng số 01/HĐHTKD-2019 ngày 10 tháng 09 năm 2019, lợi nhuận được chia theo tỷ lệ 50/50. Theo hợp đồng số 15/2019/HĐHTKD-HTFR ngày 15 tháng 03 năm 2019, Công ty nhận lợi nhuận từ bán sản phẩm cho bên thứ ba và Công ty TNHH Hoàng Tiên nhận số tiền tương ứng khi bàn giao sản phẩm cho Công ty.
Do ảnh hưởng của việc sáp nhập các tỉnh thành trong thời gian qua, hiện tại, dự án đang chờ Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500.
- (ii) Các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các phương án đầu tư theo mục tiêu nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản được thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Hội đồng quản trị đã thông qua tạm ứng cho ông Lưu Thái Hải để phục vụ cho công việc hợp tác/ tìm kiếm các dự án đầu tư mới nhằm đảm bảo nguồn hàng cho Công ty giai đoạn 2024-2026.
- (iii) Các khoản đặt cọc cho các chủ sở hữu bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản của các dự án theo các hợp đồng đã ký kết. Hiện tại, các bất động sản của các dự án công ty đang nắm giữ và còn trong thời gian hợp đồng.

4.4.2 Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	24.524.770.079	-	24.524.770.079	-
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (*)	136.435.000.000	-	152.435.000.000	-
	160.959.770.079	-	176.959.770.079	-
Phải thu khác dài hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	108.100.000.000	-	108.100.000.000	-

(*) Chủ yếu là các khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Các khoản này được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2024/HĐTC ngày 29 tháng 11 năm 2024. Trong năm 2024, các khoản ủy thác đầu tư cho ông Trương Thế Tùng đã có xác nhận lợi nhuận được hưởng từ việc hợp tác kinh doanh của ông Tùng và các công ty đầu tư.

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	21.045.252.643	-	11.879.237.009	-
Hàng hoá (*)	262.690.050.136	-	282.277.156.092	-
	283.735.302.779	-	294.156.393.101	-

(*) Hàng hoá bất động sản là giá trị các lô đất nền của các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi tiết như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu dân cư An Phú (i)	247.783.701.530	263.354.030.685
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (i)	14.239.914.910	17.426.110.972
Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.314	1.126.962.053
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
	262.690.050.136	282.277.156.092

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 Quảng Phú, Tp. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ) đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty.

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Xây dựng cơ bản	52.525.949.878	51.903.101.672
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.916.324.306	50.916.324.306
Chi phí tư vấn thiết kế công trình toà nhà First Real headquarter	1.609.625.572	986.777.366
	52.525.949.878	51.903.101.672

(*) 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 phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là tỉnh Đắk Lắk) có quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc kéo dài thời gian gia hạn tiền độ dự án là ngày 07/07/2026.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

4.7.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí bảo hiểm	78.428.269	168.207.461
Các khoản khác	9.505.556	24.166.667
	87.933.825	192.374.128

4.7.2 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí thuê văn phòng (*)	10.830.574.312	11.260.865.630
Công cụ dụng cụ xuất dùng	37.494.064	59.053.329
	10.868.068.376	11.319.918.959

(*) Chi phí thuê văn phòng từ 01/10/2020 đến ngày 15/10/2038.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.408.404.545	65.036.364	1.473.440.909
Số dư cuối kỳ	1.408.404.545	65.036.364	1.473.440.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu kỳ	846.982.985	65.036.363	912.019.348
Khấu hao trong kỳ	128.080.964	1	128.080.965
Số dư cuối kỳ	975.063.949	65.036.364	1.040.100.313
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	561.421.560	1	561.421.561
Tại ngày cuối kỳ	433.340.596	-	433.340.596

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026 là 65.036.364 VND, tại 30/09/2025 là 0 VND;

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/03/2026 là 0 VND, tại ngày 30/09/2025 là 0 VND.

4.9 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
NGUYÊN GIÁ				
Quyền sử dụng đất	44.922.686.392	-	-	44.922.686.392
Nhà cửa trên đất	14.916.774.885	-	-	14.916.774.885
	59.839.461.277	-	-	59.839.461.277
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà cửa trên đất	3.167.479.026	244.804.952	-	3.412.283.978
	3.167.479.026	244.804.952	-	3.412.283.978
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Quyền sử dụng đất	44.922.686.392	-	-	44.922.686.392
Nhà	11.749.295.859	(244.804.952)	-	11.504.490.907
	56.671.982.251	(244.804.952)	-	56.427.177.299

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/03/2026 là 0 VND, tại 30/09/2025 là 0 VND;

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/03/2026 là 0 VND, tại ngày 30/09/2025 là 0 VND

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	200.000.000.000	201.182.337.077	200.000.000.000	200.836.061.484
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	200.000.000.000	201.182.337.077	200.000.000.000	200.836.061.484
	200.000.000.000	201.182.337.077	200.000.000.000	200.836.061.484

4.11 Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047	9.616.234.047	9.616.234.047
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Hoàng Tiên	27.045.474.799	8.113.642.440	27.045.474.799	8.113.642.440
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
	41.661.708.846	22.729.876.487	41.661.708.846	22.729.876.487

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP TM&DV Green Future	27.461.932.132	27.461.932.132	6.857.657.176	6.857.657.176
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	2.059.155.475	2.059.155.475	1.446.161.580	1.446.161.580
Phải trả cho các đối tượng khác	3.615.020.639	3.615.020.639	1.242.046.060	1.242.046.060
	33.136.108.246	33.136.108.246	9.545.864.816	9.545.864.816
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	2.059.155.475		1.500.161.580	

4.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị		Giá trị	
	VND		VND	
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, TP. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ)	128.561.837.379		107.805.937.379	
	128.561.837.379		107.805.937.379	

4.14 Phải trả khác

4.14.1 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị		Giá trị	
	VND		VND	
Công ty Cổ phần SSLand (*)	78.000.000.000		78.000.000.000	
	78.000.000.000		78.000.000.000	

(*) Đây là các khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 10.10/2024/HĐHT/FIRSTREAL-SSLAND ngày 10 tháng 10 năm 2024 thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh Nhà ở tại khu B - Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (Nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) của Công ty Cổ phần SSLand. Công ty được ưu tiên thu hồi vốn đã góp và được phân chia lợi nhuận cố định trước, Công ty Cổ phần SSLand nhận lợi nhuận còn lại phát sinh từ việc chuyển nhượng sản phẩm cho bên thứ ba.

4.14.2 Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	9.470.264.632	9.445.250.000
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	12.503.614.189
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt An Group (iii)	8.326.913.585	8.326.913.585
Công ty Cổ phần Green Motion	1.450.000.000	1.450.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
Kinh phí công đoàn	493.971.149	469.516.149
Các khoản phải thu về bảo hiểm	888.200.587	518.082.489
Phải trả khác	1.761.818.413	1.571.771.892
	<u>36.394.782.555</u>	<u>35.785.148.304</u>
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	<u>3.468.750.000</u>	<u>11.795.663.585</u>

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

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

(iii) Đây là khoản đặt cọc cho thuê xe giữa First Real và Tập đoàn Việt An Group.

4.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí lãi trích trước (*)	38.582.070.951	30.960.055.293
Trích trước các khoản phải trả nhà thầu	-	262.314.000
Chi phí trích trước khác	50.000.000	50.000.000
	<u>38.632.070.951</u>	<u>31.272.369.293</u>

(*) Lãi vay quá hạn thanh toán đến ngày 31/03/2026 là 38.582.070.951 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.16 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Điều chỉnh trong kỳ VND	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	18.562.479.720	-	1.035.922.291	6.418.005.162	-	11.108.552.267
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	50.522.997.135	298.521.017	2.104.283.287	-	-	48.717.234.865
Thuế thu nhập cá nhân	-	218.226.146	125.500	8.739.084	-	-	209.612.562
Phí, lệ phí và các khoản khác (*)	-	13.095.905.749	-	2.860.889.361	-	-	10.235.016.388
	-	82.399.608.750	298.646.517	6.009.834.023	6.418.005.162	-	70.270.416.082

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

(*) Các khoản chậm nộp thuế phát sinh từ những khoản nợ thuế quá hạn.

4.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	27.000.000.000	27.000.000.000	133.000.000.000	146.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Công nghệ Tài chính Encapital	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ông Hồ Phạm Quang Phương	5.000.000.000	5.000.000.000	131.000.000.000	126.000.000.000	-	-
Ông Đỗ Đức Thuận	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	102.895.989.102	102.895.989.102	-	8.624.000.000	111.519.989.102	93.040.759.102
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (i)	93.040.759.102	93.040.759.102	-	-	93.040.759.102	93.040.759.102
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (ii)	9.855.230.000	9.855.230.000	-	8.624.000.000	18.479.230.000	-
	129.895.989.102	129.895.989.102	133.000.000.000	154.624.000.000	151.519.989.102	133.040.759.102

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt bao gồm các hợp đồng sau:

(1) Vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 0001-2024-HĐTD1-BVB032 ngày 05/02/2024 giữa Công ty CP Địa First Real và Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Đà Nẵng:

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Thời hạn vay: 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ;

- Lãi suất: 9,8%/ năm;

- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú, TP. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ).

(2) Vay dài hạn theo các hợp đồng tín dụng số 007-2023-HĐTD1-BVB032 ngày 25/03/2023; 013-2023-HĐTD1-BVB032 ngày 21/09/2023 giữa Công ty CP Địa First Real và Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Đà Nẵng:

- Mục đích vay: Vay bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp của Phương án nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng 2 dụng đất của 120 lô/thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú.

- Thời hạn vay: 12 tháng theo từng khế ước nhận nợ;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Lãi suất: 11,7% - 14,8%/năm;
 - Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh, Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị (Thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình cũ).
- (ii) Vay ngân hàng Công thương Việt Nam theo hợp Đồng Cho Vay Dự Án Đầu Tư số 02/2023 HĐCVĐADT/NHCT486-FIR ngày 06/03/2023 giữa Công ty CP Địa First Real và Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngũ Hành Sơn:
- Hạn mức tín dụng: 87.500.000.000 VND.
 - Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Nhận chuyển nhượng 104 lô đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
 - Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày giải ngân lần đầu tiên;
 - Lãi suất: lãi suất điều chỉnh;
 - Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất thuộc Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú, TP. Đà Nẵng (phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam cũ).

4.18 Vốn chủ sở hữu

4.18.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		LNST chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	642.452.810.000	67.328.240.000	32.153.011.200	98.873.729	742.032.934.929				
Tăng vốn trong năm trước	64.243.390.000	(64.243.390.000)	-	-	-				
Lãi trong năm trước	-	-	1.968.391.080	(954.060)	1.967.437.020				
Số dư cuối năm trước	706.696.200.000	3.084.850.000	34.121.402.280	97.919.669	744.000.371.949				
Số dư đầu kỳ này	706.696.200.000	3.084.850.000	34.121.402.280	97.919.669	744.000.371.949				
Lãi trong kỳ	-	-	1.590.602.153	(31.163)	1.590.570.990				
Số dư cuối kỳ này	706.696.200.000	3.084.850.000	35.712.004.433	97.888.506	745.590.942.939				

4.18.2 Bảng đối chiếu biến động số dư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Số lượng cổ phiếu phổ thông		Giá trị		Số lượng cổ phiếu phổ thông		Giá trị	
		%	VND	%	CP	VND	%	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	10.751.758	15,21%	107.517.580.000	15,21%	10.751.758	107.517.580.000	15,21%	
Ông Vũ Hoàng Việt và bà Vũ Hạnh Quyên	4.618.871	6,54%	46.188.710.000	6,54%	4.528.436	45.284.360.000	6,41%	
Vốn góp của các đối tượng khác	55.298.991	78,25%	552.989.910.000	78,25%	55.389.426	553.894.260.000	78,38%	
	70.669.620	100%	706.696.200.000	100%	70.669.620	706.696.200.000	100%	

4.18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	706.696.200.000	642.452.810.000
Vốn góp tăng trong năm	-	64.243.390.000
Vốn góp cuối năm	706.696.200.000	706.696.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.18.4 Cổ phiếu	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70.669.620	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70.669.620	70.669.620
Cổ phiếu phổ thông	70.669.620	70.669.620
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70.669.620	70.669.620
Cổ phiếu phổ thông	70.669.620	70.669.620
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

4.18.5 Phân phối lợi nhuận	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	34.121.402.280	32.153.011.200
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh kỳ này	1.590.602.153	2.864.013.709
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	35.712.004.433	35.017.024.908
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	35.712.004.433	35.017.024.908

4.19 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê diện tích số 0110/2020/BDC-FR ngày 01/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc First Real và Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng về việc thuê diện tích văn phòng tại tầng số 05, Khu văn phòng - Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng tại số 50 đường Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng (Nay là 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, TP. Đà Nẵng). Diện tích thuê bao gồm 767m²; Thời hạn thuê đến ngày 31/12/2058; Đơn giá thuê 46.716.379 đồng/m².

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	37.926.939.664	45.493.588.806
Doanh thu cho thuê xe	12.949.028.632	-
Doanh thu khác	553.510.910	553.510.910
	51.429.479.206	46.047.099.716
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	7.952.621.922	-

5.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	18.756.525.216	14.080.261.015
Giá vốn hoạt động cho thuê xe	12.332.408.220	-
Giá vốn hoạt động khác	244.804.952	252.214.105
	31.333.738.388	14.332.475.120

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	128.258	1.134.748
Đánh giá lại giá trị vàng	106.500.000	52.500.000
	106.628.258	53.634.748

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	8.847.408.644	16.416.919.915
	8.847.408.644	16.416.919.915

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.773.737.266	2.574.922.369
Chi phí khấu hao TSCĐ	128.080.965	245.631.903
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.102.541.395	4.526.358.081
	5.004.359.626	7.346.912.353

5.6 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản khác	11.500.000	
	11.500.000	-

5.7 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt	40.820.021	17.924.212
Lãi chậm nộp	2.860.889.361	4.202.859.706
Các khoản khác	64.995.267	1.261.084
	2.966.704.649	4.222.045.002

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty mẹ	2.104.283.287	653.441.982
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.104.283.287	653.441.982

5.9 Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	1.590.602.153	2.864.013.709
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	1.590.602.153	2.864.013.709
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	70.669.620	64.245.281
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23	45
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23	45

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	133.000.000.000	-
	133.000.000.000	-

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	154.624.000.000	190.700.115.949
	154.624.000.000	190.700.115.949

7 NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản cam kết

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 năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Cam kết cho thuê hoạt động:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Đến 1 năm	218.181.820	218.181.820
Từ 1 đến 5 năm	1.090.909.100	345.454.548
	1.309.090.920	563.636.368

7.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.2.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	222.500.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT	240.000.000	222.500.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	240.000.000	222.500.000
Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	240.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Xuân Trung	Thành viên HĐQT	30.000.000	28.000.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt

Khoản mục	Đối tượng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu khác dài hạn	Ông Trương Thế Tùng	108.100.000.000	108.100.000.000

7.2.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Địa chỉ	Mối quan hệ
Công Ty CP Tập Đoàn Việt Angroup	Đà Nẵng	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty CP Lasting Capital	Đà Nẵng	Nhân sự quản lý chủ chốt là cổ đông tại First Real
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty CP Epadvisory	Đà Nẵng	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Vũ Hoàng Việt	Đà Nẵng	Cổ đông lớn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh số 7.2.1, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Tập Đoàn Việt Angroup	Doanh thu cho thuê xe	7.843.531.012	-
Công ty CP Lasting Capital	Doanh thu cho thuê văn phòng	109.090.910	-
		7.952.621.922	-
Mua hàng hóa dịch vụ	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Cung cấp dịch vụ thuê văn phòng	95.470.230	86.545.312
Công Ty CP Tập Đoàn Việt Angroup	Cung cấp dịch vụ ăn uống	27.578.703	-
Công ty CP Lasting Capital	Cung cấp dịch vụ mô giới	47.880.000	56.740.910
		170.928.933	143.286.222

Các giao dịch khác	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Thanh toán tiền dịch vụ	67.033.712	351.209.945
Công Ty CP Tập Đoàn Việt Angroup	Nhận tiền thanh toán thuê xe	210.000.000	-
Công ty CP Epadvisory	Thanh toán tiền dịch vụ	54.000.000	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công Ty CP Tập Đoàn Việt Angroup	17.858.751.170	9.597.737.676
Công ty CP Lasting Capital	649.090.910	540.000.000
	18.507.842.080	10.137.737.676

Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Lasting Capital	8.225.278.125	8.273.158.125
	8.225.278.125	8.273.158.125

Phải trả người bán

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	2.059.155.475	1.446.161.580
Công ty CP Epadvisory	-	54.000.000
	2.059.155.475	1.500.161.580

Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ông Vũ Hoàng Việt	3.468.750.000	3.468.750.000
Công ty CP Tập đoàn Việt Angroup	-	8.326.913.585
	3.468.750.000	11.795.663.585

7.3 Thông tin về bộ phận

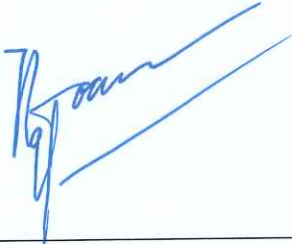
Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

7.4 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (MOORE AISC). Một số chỉ tiêu được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính để so sánh phù hợp với số liệu kỳ này. Chi tiết tại Phụ lục 01.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



Người lập biểu/Kế toán trưởng
Nguyễn Đức Toàn



Giám đốc Tài chính
Nguyễn Xuân Trung



Tổng Giám đốc
Trương Thế Tùng
Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 29 tháng 05 năm 2026

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 để so sánh với số liệu kỳ này:

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025		Điều chỉnh theo Thông tư 43/2026/TT-BTC			
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
TÀI SẢN					
Tài sản ngắn hạn khác	150	2.788.593.141	Tài sản ngắn hạn khác	160	2.788.593.141
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	192.374.128	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	192.374.128
Thuế GTGT được khấu trừ	152	2.596.219.013	Thuế GTGT được khấu trừ	162	2.596.219.013
Phải thu dài hạn khác	216	176.959.770.079	Phải thu dài hạn khác	215	176.959.770.079
Bất động sản đầu tư	230	56.671.982.251	Bất động sản đầu tư	240	56.671.982.251
Nguyên giá	231	59.839.461.277	Nguyên giá	241	59.839.461.277
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(3.167.479.026)	Giá trị hao mòn lũy kế	242	(3.167.479.026)
Tài sản dở dang dài hạn	240	51.903.101.672	Tài sản dở dang dài hạn	250	51.903.101.672
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	51.903.101.672	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	51.903.101.672
Đầu tư tài chính dài hạn	250	200.836.061.484	Đầu tư tài chính dài hạn	260	200.836.061.484
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	200.836.061.484	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	200.836.061.484
Tài sản dài hạn khác	260	11.319.918.959	Tài sản dài hạn khác	270	11.319.918.959
Chi phí trả trước dài hạn	261	11.319.918.959	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11.319.918.959
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.236.557.836.722	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	1.236.557.836.722
NGUỒN VỐN					
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	70.270.416.082	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	70.270.416.082
Phải trả người lao động	314	551.706.755	Phải trả người lao động	315	551.706.755
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	31.272.369.293	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	31.272.369.293
Phải trả ngắn hạn khác	319	35.785.148.304	Phải trả ngắn hạn khác	320	35.785.148.304
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	151.519.989.102	Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	151.519.989.102
Phải trả dài hạn khác	337	78.000.000.000	Phải trả dài hạn khác	338	78.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	34.121.402.280	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	34.121.402.280
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	32.153.011.199	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	32.153.011.199
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	1.968.391.081	LNST chưa phân phối kỳ này	420b	1.968.391.081

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 31/03/2025
Điều chỉnh theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Khoản mục	Số tiền		Khoản mục	Số tiền	
	Mã số	Số tiền		Mã số	Số tiền
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ					
Doanh thu hoạt động tài chính	21	53.634.748	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-
Chi phí tài chính	22	16.416.919.915	Doanh thu hoạt động tài chính	22	53.634.748
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	16.416.919.915	Chi phí tài chính	23	16.416.919.915
			Trong đó: Chi phí lãi vay	24	16.416.919.915
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ					
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	682.155.361	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	682.155.361