

**Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc  
ngày 30 tháng 09 năm 2022



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thông tin về Công ty**

**Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 24 tháng 06 năm 2022.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên

**Ban Giám đốc**

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

**Ban Kiểm toán nội bộ**

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

**Người đại diện theo pháp luật**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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

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

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

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

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2022**

**Mẫu B 01a – DN**

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

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/09/2022 VND</b>	<b>30/09/2021 VND</b>
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.178.872.652.965</b>	<b>505.874.930.181</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>
111	Tiền		49.135.701.600	6.956.558.741
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>756.047.608.826</b>	<b>405.470.137.722</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	47.566.696.632	9.927.706.778
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	230.747.070.303	68.566.491.191
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	130.000.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	8	362.350.075.938	341.592.173.800
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(14.616.234.047)	(14.616.234.047)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>370.887.817.075</b>	<b>90.485.560.223</b>
141	Hàng tồn kho		370.887.817.075	90.485.560.223
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.801.525.464</b>	<b>2.962.673.495</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	162.968.171	315.767.623
152	Thuế GTGT được khấu trừ		2.638.557.293	2.646.905.872
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>128.990.882.081</b>	<b>127.594.130.531</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>2.865.419.324</b>	<b>2.202.571.025</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	2.865.419.324	2.202.571.025
222	Nguyên giá		7.766.190.442	8.750.231.352
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.900.771.118)	(6.547.660.327)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>58.450.751.311</b>	<b>58.625.416.012</b>
231	Nguyên giá		59.839.461.277	59.419.461.277
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.388.709.966)	(794.045.265)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>50.826.928.160</b>	<b>49.342.748.969</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	50.826.928.160	49.342.748.969
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>1.800.000.000</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	1.800.000.000	1.800.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.047.783.286</b>	<b>15.623.394.525</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	15.047.783.286	15.623.394.525
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.307.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>

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

**Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN**

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>		<b>580.527.449.278</b>	<b>228.250.403.660</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>464.203.103.559</b>	<b>218.099.079.274</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	898.999.044	4.690.498.739
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		92.283.023.302	167.022.277
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	39.669.222.370	43.557.538.502
313			39.669.222.370	43.557.538.502
314	Phải trả người lao động		656.376.180	401.303.181
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.005.068.610	362.297.042
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	888.840.000	888.840.000
319	Phải trả ngắn hạn khác	20	89.208.074.053	87.503.129.527
320	Vay ngắn hạn	21(a)	239.593.500.000	80.528.450.006
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>116.324.345.719</b>	<b>10.151.324.386</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	9.140.238.000	9.999.450.000
337	Phải trả dài hạn khác		83.440.386	151.874.386
338	Vay dài hạn	21(b)	107.100.667.333	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>		<b>727.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>727.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
411	Vốn cổ phần	23	446.150.150.000	270.398.640.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		446.150.150.000	270.398.640.000
411a			446.150.150.000	270.398.640.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		213.757.471.830	134.720.091.964
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		94.167.061.964	94.974.766.844
421a			94.167.061.964	94.974.766.844
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		119.590.409.866	39.745.325.120
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		100.223.938	99.925.088
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.307.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2022



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022**

**Mẫu B 02a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Mã số	Diễn giải	Thuyết minh	Quý 4 (1/7 – 30/9)		Lũy kế năm (1/10 – 30/9)	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	113.477.651.476	54.658.938.175	384.512.017.497	196.414.674.697
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		113.477.651.476	54.658.938.175	384.512.017.497	196.414.674.697
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(49.388.558.703)	(15.384.922.043)	(129.329.348.284)	(74.125.330.549)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.089.092.773	39.274.016.132	255.182.669.213	122.289.344.148
21	Doanh thu hoạt động tài chính		251.555.251	6.638.572	367.341.831	10.075.439
22	Chi phí tài chính	27	(11.002.271.997)	(1.760.336.839)	(21.043.590.244)	(11.120.889.682)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.995.471.997)	(1.759.016.839)	(21.036.790.244)	(4.260.992.689)
25	Chi phí bán hàng	28	(8.530.153.761)	(9.328.220.493)	(58.223.293.014)	(37.203.866.647)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(6.805.537.632)	(3.355.156.459)	(23.509.054.294)	(19.163.192.265)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.002.684.634	24.836.940.913	152.774.073.492	54.811.470.993
31	Thu nhập khác	30	-	-	545.504.923	1.000.121.099
32	Chi phí khác	31	(5.903.119)	(2.842.605.199)	(3.427.759.494)	(7.779.261.942)
40	Lỗ khác		(5.903.119)	(2.842.605.199)	(2.882.254.571)	(6.779.140.843)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.996.781.515	21.994.335.714	149.891.818.921	48.032.330.150
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(7.618.266.542)	(1.195.734.202)	(30.301.110.205)	(8.397.024.671)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.378.514.973	20.798.601.512	119.590.708.716	39.635.305.479

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 02a – DN**

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

61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		30.378.539.717	20.798.316.557	119.590.409.866	39.745.325.120
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(24.744)	284.955	298.850	(110.019.641)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	681	466	2.680	891
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	681	466	2.680	891

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (Phương pháp gián tiếp)**

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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
			30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế		149.891.818.921	48.032.330.150
	Điều chỉnh cho các khoản			
2	Khấu hao và phân bổ		2.113.906.853	2.008.654.953
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(305.627.738)	6.848.501.554
6	Chi phí lãi vay		21.036.790.244	4.260.992.689
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>		<b>172.736.888.280</b>	<b>61.150.479.346</b>
09	Biến động các khoản phải thu		(220.296.395.252)	(152.602.540.835)
10	Biến động hàng tồn kho		(280.402.256.852)	66.996.966.054
	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác		83.447.429.281	5.455.389.745
12	Biến động chi phí trả trước		728.410.691	(13.807.461.537)
14	Tiền lãi vay đã trả		(21.164.087.286)	(4.282.854.472)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(27.509.914.153)	(9.671.353.397)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(292.459.925.291)</b>	<b>(46.761.375.096)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.693.438.281)	(3.825.945.391)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		272.727.273	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		367.341.831	10.075.439
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(134.053.369.177)</b>	<b>(3.815.869.952)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		202.526.720.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		420.900.000.000	141.759.915.657
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(154.734.282.673)	(96.408.546.976)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>468.692.437.327</b>	<b>45.351.368.681</b>

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



**Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

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

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
			30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		42.179.142.859	(5.225.876.367)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	4	6.956.558.741	12.182.435.108
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	49.135.701.600	6.956.558.741

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

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

## **1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 24 tháng 06 năm 2022.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là 38 người (tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 là 38 người).

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

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

## **2. Cơ sở trình bày**

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

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

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

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

**(b) Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**(c) Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**(e) Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV bao gồm báo cáo tài chính Quý IV của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

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

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

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

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

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

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

#### **(a) Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **(b) Các khoản phải thu**

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

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

#### **(c) Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

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

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

*Hàng tồn kho bất động sản khác*

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**(d) Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

**(e) Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**(f) Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**(g) Bất động sản đầu tư**

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc: 30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

**(h) Khấu hao và hao mòn**

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

**(i) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

**(j) Chi phí trả trước**

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

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

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

**(k) Các khoản đầu tư**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

**(m) Phân chia lợi nhuận**

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**(n) Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

**(o) Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

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

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

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

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

**(p) Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**(q) Thông tin theo bộ phận**

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



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**(r) Các bên liên quan**

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

**4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	644.998.919	325.887.999
Tiền gửi ngân hàng	48.490.702.681	6.630.670.742
	49.135.701.600	6.956.558.741

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

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng dự án An Phú	37.837.254.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Các khoản phải thu khách hàng khác	113.207.835	311.472.731
	47.566.696.632	9.927.706.778
<i>Dự phòng</i>	<i>(9.616.234.047)</i>	<i>(9.616.234.047)</i>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**6. Trả trước cho người bán**

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Lasting Capital	54.668.482.780	9.519.848.670
Công ty Cổ phần BĐS Protech	58.858.870.742	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty TNHH C-Media	38.970.217.024	10.372.429.545
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	52.042.470.366	-
Công ty TNHH W-axis	-	16.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2T	-	14.287.361.992
Các công ty khác	12.607.029.391	4.486.850.984
	<b>230.747.070.303</b>	<b>68.566.491.191</b>

**7. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Đây là khoản phải thu về cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Protech. Khoản cho vay này sẽ đáo hạn vào ngày 22 tháng 9 năm 2023, lãi suất cố định 13,5%/năm.

**8. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)	55.420.558.454	88.802.098.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	27.090.160.454	33.471.700.000
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	23.330.398.000	23.330.398.000
- Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Lasting Capital	-	27.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	49.087.811.936	44.213.700.000
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam (ii)	34.505.005.328	201.000.000.000
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương (iii)	7.789.531.800	7.576.375.800
Ký quỹ, ký cược (iv)	68.832.000.000	-
Ủy thác đầu tư (v)	139.500.000.000	-
Các đối tượng khác	7.215.168.420	-
	<b>362.350.075.938</b>	<b>341.592.173.800</b>
Dự phòng	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>(5.000.000.000)</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án của Công ty.
- (ii) Đây là khoản 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.
- (iii) Đây là khoản tiền Công ty góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương để thực hiện các hạng mục công việc và phát triển Dự án “Khu dân cư Quảng Lăng” tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- (iv) Đây là khoản kí cược bao tiêu môi giới 14 lô đất tại các dự án ở Quảng Bình và Quảng Nam kèm điều khoản Công ty nhận chuyển nhượng lại sau khi hết thời hạn hợp đồng bao tiêu.
- (v) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân có năng lực xúc tiến và tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp, hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

**9. Nợ xấu**

	30/09/2022		30/09/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	14.616.234.047	-	14.616.234.047	-

**10. Hàng tồn kho**

	30/09/2022		30/09/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	14.032.684.094	-	8.239.345.272	-
Hàng hóa (*)	356.855.132.981	-	82.246.214.951	-
	370.887.817.075	-	90.485.560.223	-

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

(\*) 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:

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Dự án Khu dân cư An Phú	296.051.588.772	-
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh	59.999.469.105	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	18.104.737.019
Dự án Phường Nam Lý	-	3.771.956.445
Khác	137.641.409	-
	356.855.132.981	82.246.214.951

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 một số hàng tồn kho của Công ty được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21)

## 11. Chi phí trả trước

### (a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Chi phí quảng cáo	3.055.555	-
Chi phí bảo hiểm	12.121.355	190.643.382
Chi phí khác	147.791.261	125.124.241
	162.968.171	315.767.623

### (b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Chi phí thuê văn phòng	13.852.070.490	14.715.017.364
Chi phí khác	1.195.712.796	908.377.161
	15.047.783.286	15.623.394.525



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**12. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Tăng trong kỳ	2.789.259.090	-	-	2.789.259.090
Thanh lý trong kỳ	(3.773.300.000)	-	-	(3.773.300.000)
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	5.629.231.818	65.036.364	2.071.922.260	7.766.190.442
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Khấu hao trong kỳ	1.055.113.434	-	464.128.718	1.519.242.152
Thanh lý trong kỳ	(3.166.131.361)	-	-	(3.166.131.361)
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	3.054.875.063	65.036.364	1.780.859.691	4.900.771.118
<b>Giá trị còn lại</b>				
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	2.574.356.755	-	291.062.569	2.865.419.324

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**13. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	44.922.686.392	14.496.774.885	59.419.461.277
Tăng trong kỳ	-	420.000.000	420.000.000
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	794.045.265	794.045.265
Khấu hao trong kỳ	-	594.664.701	594.664.701
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	-	1.388.709.966	1.388.709.966
<b>Giá trị còn lại</b>			
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	44.922.686.392	13.702.729.620	58.625.416.012
Ngày 30 tháng 09 năm 2022	44.922.686.392	13.528.064.919	58.450.751.311

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, một số bất động sản đầu tư của Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty (thuyết minh 21)

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

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.826.928.160	49.342.748.969
	50.826.928.160	49.342.748.969

(\*) Chủ yếu bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan đến việc phát triển Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên.



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**15. Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2022			30/09/2021		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	18	1.800.000.000	-	18	1.800.000.000	-
		1.800.000.000	-		1.800.000.000	-

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

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	-	4.071.145.000
Phải trả đối tượng khác	898.999.044	619.353.739
	898.999.044	4.690.498.739

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV**  
**kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

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

	30/09/2021 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	30/09/2022 VND
Thuế giá trị gia tăng	10.979.180.571	41.373.508.602	(47.459.732.264)	4.892.956.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.509.914.153	30.301.110.205	(27.509.914.153)	30.301.110.205
Thuế thu nhập cá nhân	12.278.956	561.847.999	(423.454.530)	150.672.425
Khác	5.056.164.822	1.675.948.609	(2.407.630.600)	4.324.482.831
	<u>43.557.538.502</u>	<u>73.912.415.415</u>	<u>(77.800.731.547)</u>	<u>39.669.222.370</u>

**18. Chi phí phải trả**

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Lãi vay trích trước	590.068.610	127.297.042
Phí dịch vụ thuê ngoài	415.000.000	235.000.000
	<u>1.005.068.610</u>	<u>362.297.042</u>

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech)	888.840.000	888.840.000
<b>Dài hạn</b>		
Cho thuê văn phòng (bên liên quan – Công ty cổ phần Bất động sản Protech)	9.140.238.000	9.999.450.000





**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

**21. Các khoản vay**

**(a) Vay ngắn hạn**

	30/09/2021		Biến động trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	80.300.000.000	80.300.000.000	181.400.000.000	(142.360.000.000)	119.340.000.000	119.340.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	228.450.006	228.450.006	132.399.332.667	(12.374.282.673)	120.253.500.000	120.253.500.000
	<b>80.528.450.006</b>	<b>80.528.450.006</b>	<b>313.799.332.667</b>	<b>(154.734.282.673)</b>	<b>239.593.500.000</b>	<b>239.593.500.000</b>

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

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Vay ngân hàng 1 (i)	VND	8% - 8,5%	25.800.000.000	29.600.000.000
Vay ngân hàng 2 (i)	VND	9,80%	4.700.000.000	4.700.000.000
Vay ngân hàng 3 (i)	VND	9,20%	13.000.000.000	8.000.000.000
Vay ngân hàng 4 (i)	VND	7,5 - 9%	39.000.000.000	-
Vay ngân hàng 5 (i)	VND	13,4%	8.000.000.000	-
Vay ngân hàng 6 (i)	VND	9,5%	28.840.000.000	-
Vay ngân hàng 7 (i)	VND	9,1%	-	38.000.000.000
			<b>119.340.000.000</b>	<b>80.300.000.000</b>

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 10) và bất động sản đầu tư của Công ty (thuyết minh 13)



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

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

**(b) Vay dài hạn**

	30/09/2021		Biến động trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333
	-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Vay ngân hàng 1 (ii)	VND	8,49% - 11,1%	2021	-	228.450.006
Vay ngân hàng 2 (ii)	VND	10,5%	2025	41.666.667.333	-
Vay ngân hàng 3 (ii)	VND	12,5%	2024	120.000.000.000	-
Vay ngân hàng 4 (ii)	VND	11,2%	2024	26.687.500.000	-
Vay ngân hàng 5 (ii)	VND	11%	2024	39.000.000.000	-
				<b>227.354.167.333</b>	<b>228.450.006</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				<b>120.253.500.000</b>	<b>228.450.006</b>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				<b>107.100.667.333</b>	-

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**22. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020</b>	<b>207.999.970.000</b>	<b>-</b>	<b>157.373.436.844</b>	<b>1.172.008.839</b>	<b>366.545.415.683</b>
Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu thưởng	62.398.670.000	-	(62.398.670.000)	-	-
Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	-	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	39.745.325.120	(110.019.641)	39.635.305.479
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2021</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>-</b>	<b>134.720.091.964</b>	<b>99.925.088</b>	<b>405.218.657.052</b>
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2021</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>-</b>	<b>134.720.091.964</b>	<b>99.925.088</b>	<b>405.218.657.052</b>
Tăng do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (*)	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-	-
Tăng do phát hành cho các cổ đông hiện hữu (*)	135.198.480.000	67.599.240.000	-	-	202.797.720.000
Giảm vốn trong kỳ	-	(271.000.000)	-	-	(271.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	119.590.409.866	298.850	119.590.708.716
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>67.328.240.000</b>	<b>213.757.471.830</b>	<b>100.223.938</b>	<b>727.336.085.768</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**23. Vốn cổ phần**

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

	30/09/2022		30/09/2021	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	44.615.015	446.150.150.000	27.039.864	270.398.640.000
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	44.615.015	446.150.150.000	27.039.864	270.398.640.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông (*)	44.615.015	446.150.150.000	27.039.864	270.398.640.000

(\*) 17.575.151 cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ đã được niêm yết bổ sung từ ngày 11/7/2022 theo thông báo số 1314/TB-SGDHCM của Sở Giao Dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 8/7/2022 về việc niêm yết và giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết.

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

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

	30/09/2022		30/09/2021	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Hào Hiệp	60.219.710.000	13,50	82.557.790.000	30,53
Ông Nguyễn Anh Tuấn	57.377.270.000	12,86	26.744.000.000	9,89
Công ty TNHH Superfine	41.249.750.000	9,25	-	-
Các cổ đông khác	287.303.420.000	64,40	161.096.850.000	59,58
	446.150.150.000	100,00	270.398.640.000	100,00

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Đến một năm	16.998.456.994	16.998.456.994

**25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	113.477.651.476	54.658.938.175	384.512.017.497	196.414.674.697
Trong đó:				
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	112.890.588.089	41.407.284.894	363.576.133.495	159.919.692.148
▪ Doanh thu môi giới bất động sản	90.909.091	12.737.404.545	18.810.487.500	34.816.296.182
▪ Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	447.063.387	514.248.736	2.010.851.048	1.678.686.367
▪ Doanh thu khác	49.090.909	-	114.545.454	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>113.477.651.476</b>	<b>54.658.938.175</b>	<b>384.512.017.497</b>	<b>196.414.674.697</b>

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

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	49.157.758.209	11.520.066.689	122.434.800.136	69.377.376.773
Giá vốn môi giới bất động sản	-	3.701.040.909	6.116.042.045	4.132.080.434
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	230.800.494	163.814.445	762.568.867	615.873.342
Giá vốn khác	-	-	15.937.236	-
	49.388.558.703	15.384.922.043	129.329.348.284	74.125.330.549



**Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**27. Chi phí tài chính**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lỗ từ thoái vốn công ty con	-	-	-	6.858.576.993
Chi phí lãi vay	10.995.471.997	1.759.016.839	21.036.790.244	4.260.992.689
Chi phí khác	6.800.000	1.320.000	6.800.000	1.320.000
	<b>11.002.271.997</b>	<b>1.760.336.839</b>	<b>21.043.590.244</b>	<b>11.120.889.682</b>

**28. Chi phí bán hàng**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.517.375.983	9.285.100.909	58.031.519.504	36.292.865.509
Chi phí khác	12.777.778	43.119.584	191.773.510	911.001.138
	<b>8.530.153.761</b>	<b>9.328.220.493</b>	<b>58.223.293.014</b>	<b>37.203.866.647</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**29. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.779.341.330	1.973.819.247	10.845.808.872	9.861.414.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.759.057.934	682.741.554	5.294.011.601	2.965.570.576
Chi phí khấu hao tài sản cố định	273.686.754	338.870.982	1.423.718.383	1.445.778.601
Thuế, phí và lệ phí	460.939.783	-	1.180.341.022	-
Chi phí bằng tiền khác	1.532.511.831	359.724.676	4.765.174.416	4.890.428.455
	<b>6.805.537.632</b>	<b>3.355.156.459</b>	<b>23.509.054.294</b>	<b>19.163.192.265</b>

**30. Thu nhập khác**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	-	-	545.504.923	1.000.121.099
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>545.504.923</b>	<b>1.000.121.099</b>

**31. Chi phí khác**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	5.902.119	2.080.755.228	1.605.587.894	3.490.037.441
Chi phí khác	1.000	761.849.971	1.822.171.600	4.289.224.501
	<b>5.903.119</b>	<b>2.842.605.199</b>	<b>3.427.759.494</b>	<b>7.779.261.942</b>

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

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

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	49.157.758.209	11.520.066.689	122.434.800.136	69.377.376.773
Chi phí nhân công	2.779.341.330	1.973.819.247	10.845.808.872	9.861.414.633
Chi phí khấu hao	451.226.192	493.122.085	2.090.503.803	2.026.268.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.329.694.973	13.678.446.714	69.553.293.833	43.425.900.141
Chi phí bằng tiền khác	2.006.229.392	402.844.260	6.137.288.948	5.801.429.593
	<b>64.724.250.096</b>	<b>28.068.298.995</b>	<b>211.061.695.592</b>	<b>130.492.389.461</b>

**33. Thuế thu nhập**

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

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.618.266.542	1.195.734.202	30.301.110.205	8.397.024.671
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
	<b>7.618.266.542</b>	<b>1.195.734.202</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	37.996.781.515	21.994.335.714	149.891.818.921	48.032.330.150
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	7.599.356.303	4.398.867.143	29.978.363.784	9.606.466.030
Chi phí không được trừ	18.910.239	(3.203.132.941)	322.746.421	797.913.969
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	-	-	-	1.591.369.530
Giảm trừ 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	-	-	(3.598.724.858)
	<b>7.618.266.542</b>	<b>1.195.734.202</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>



**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc  
ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(c) Thuế suất áp dụng**

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

**34. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

	Quý IV (1/7 - 30/9)		Lũy kế 12 tháng (1/10 - 30/9)	
	Năm nay VND	Năm trước VND (điều chỉnh lại)	Năm nay VND	Năm trước VND (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.378.539.717	20.798.316.555	119.590.409.866	39.745.325.120
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>30.378.539.717</b>	<b>20.798.316.555</b>	<b>119.590.409.866</b>	<b>39.745.325.120</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	44.615.015	44.615.015	44.615.015	44.615.015
Ảnh hưởng suy giảm	-	-	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)</b>	<b>44.615.015</b>	<b>44.615.015</b>	<b>44.615.015</b>	<b>44.615.015</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản	681	466	2.680	891
Lãi suy giảm	681	466	2.680	891

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý IV kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**35. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Giá trị giao dịch	
	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày 30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
<b>Bên liên quan</b>		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Protech</i>		
Cho vay	130.000.000.000	-
Thuê xe	126.000.000	-
Phí dịch vụ môi giới	17.266.960.508	13.010.036.001
Doanh thu chưa thực hiện	10.029.078.000	10.888.290.000
<b>Các bên liên quan khác</b>		
<i>Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGD</i>		
Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch	735.000.000	680.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc	862.000.000	714.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc	966.479.700	907.304.400
Bà Phan Thị Cẩm Thanh – thành viên	775.000.000	680.000.000
Ông Thân Hà Nhất Thống – thành viên	60.000.000	60.000.000

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

Đà Nẵng, Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng



Hà Thân Thúc Luân  
Tổng Giám đốc