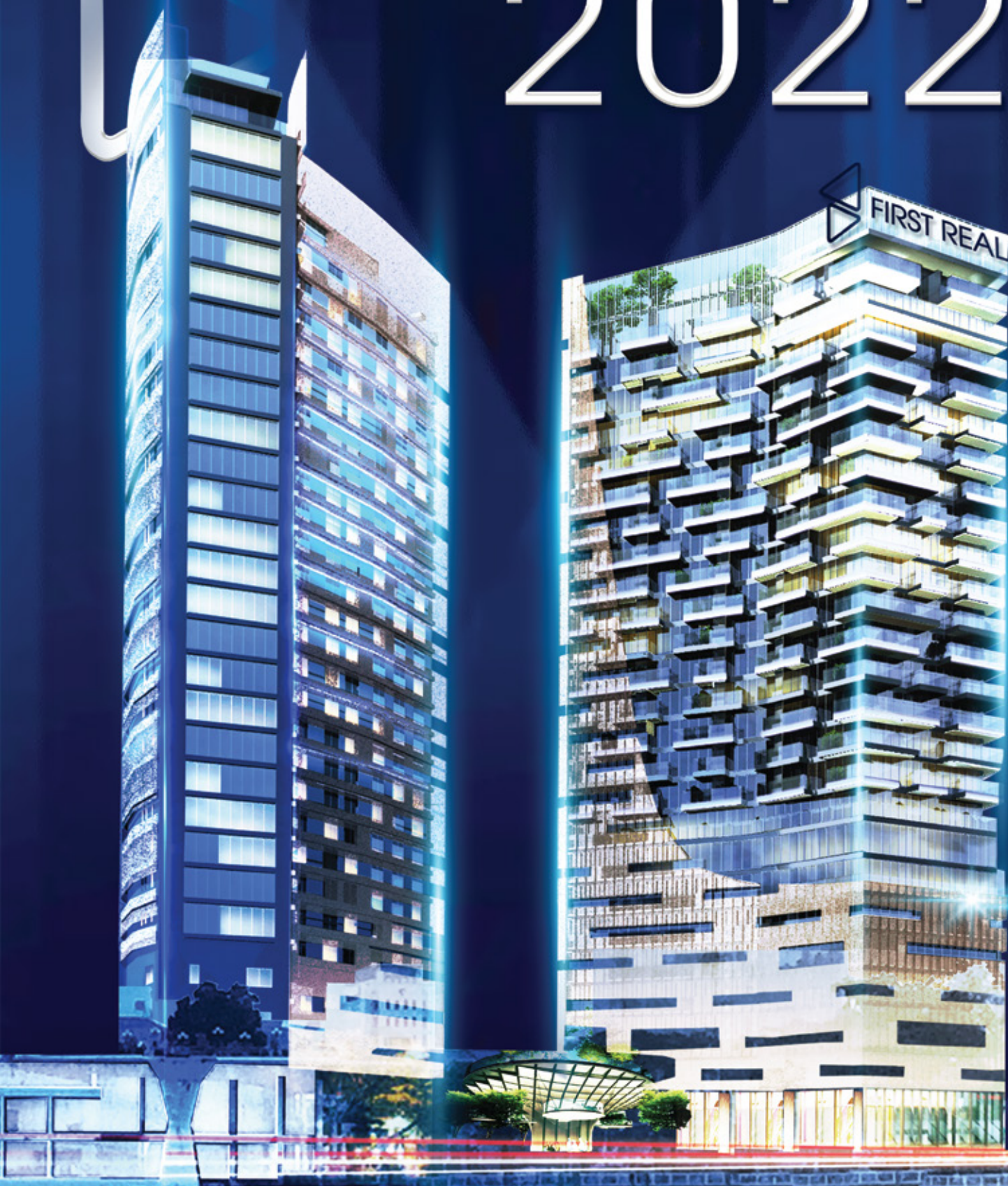




# FIRST REAL

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2022



# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, các đơn vị Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên,*

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, Tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Năm 2022, trong bối cảnh thế giới đối diện với những thách thức về những đứt gãy của chuỗi cung ứng, chuỗi logistics và lạm phát tăng cao. Tại Việt Nam, nhờ nỗ lực của Chính phủ cùng nhân dân và đội ngũ doanh nhân doanh nghiệp, trong

đó có FIRST REAL chúng ta đã cùng chung tay khống chế được đại dịch để các doanh nghiệp có thể hoạt động trở lại và phục hồi phát triển sản xuất kinh doanh từ quý 4 năm 2021 tạo đà phát triển kinh tế trong năm 2022.

Trong hành trình 8 năm thành lập và phát triển, Địa ốc First Real luôn kiên định trong việc xây dựng chiến lược phát triển bền vững với những bước đi vững chắc – nhằm kiến tạo xã hội bền vững, cụ thể: tăng cường hiệu quả hoạt động và duy trì tăng trưởng bền vững, tạo lập chia sẻ giá trị qua mối quan hệ đối tác, đầu tư và phát triển con người và quản lý tác động môi trường và thực hiện trách nhiệm cộng đồng.

*Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác!*

Năm 2022, First Real tập trung vào nhiệm vụ chủ lực là đầu tư phát triển các dự án BĐS quy mô lớn tại TP Tam Kỳ, Quảng Nam cũng như tại các tỉnh thành khu vực miền Trung như Quảng Bình, Phú Yên,...; tiếp tục tạo ra các sản phẩm gắn liền với hệ sinh thái tiện ích khép kín cùng thiết kế mở rộng theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững.

Với năng lực thích ứng, sáng tạo cùng chiến lược kinh doanh bền vững, First Real ngày càng khẳng định bản lĩnh và vị thế của một trong những doanh nghiệp kinh tế tư nhân lớn mạnh, sẵn sàng bước vào giai đoạn tăng trưởng mới đầy ấn tượng.

Chúng ta đã tiếp tục cùng nhau trải qua một năm với nhiều thách thức. Với những nỗ lực không ngừng, sức sáng tạo bền bỉ và sức mạnh đến từ sự đoàn kết, “con

thuyền” First Real đã vượt qua nhiều khó khăn và nối dài hành trình chinh phục chân trời rộng mở. Năm 2022 đã mở ra một chương mới với những thay đổi lớn trong tầm nhìn và chiến lược phát triển của toàn bộ tổ chức. Tôi tin rằng, với nguồn năng lượng dồi dào, sự đoàn kết và sáng tạo không ngừng, chúng ta sẽ tiếp tục chinh phục những cột mốc mới, cùng hướng về mục tiêu chung, vì một cuộc sống thịnh vượng và bền vững.

Năm 2023, dự báo sẽ có nhiều biến động và thách thức phức tạp khó lường trước sức ép từ “hơi nóng” của kinh tế toàn cầu, First Real theo đó sẽ tập trung vào dự án có nhu cầu thiết thực, phù hợp khả năng chi trả của khách hàng, tiếp tục khẳng định vị thế và tầm vóc của mình trên thị trường bất động sản trong vai trò mới, vai trò chủ đầu tư bất động sản. Cũng trong năm 2023, First Real định hướng phát triển và mở rộng quy mô cùng nhiều dự án tầm cỡ, đa dạng phân khúc tại nhiều tỉnh thành khác nhau, nhưng vẫn bám sát những yếu tố cốt lõi làm nên giá trị thương hiệu.

Khép lại năm 2022, thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV First Real, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến Quý Đối tác, Quý khách hàng đã tích cực ủng hộ, đồng hành cùng First Real trong suốt thời gian qua. Chúng tôi sẽ không ngừng nỗ lực để thực hiện sứ mệnh kiến tạo những khu đô thị mới, những cộng đồng dân cư văn minh hiện đại, từng bước đưa First Real trở thành một trong các doanh nghiệp BĐS hàng đầu miền Trung.

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL  
CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN ANH TUẤN

# I. THÔNG TIN CHUNG

## Thông tin khái quát

- ▶ **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
- ▶ **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0401623121
- ▶ **Vốn điều lệ:** 446.150.150.000 đồng
- ▶ **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 446.150.150.000 đồng
- ▶ **Địa chỉ:** Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- ▶ **Số điện thoại:** 0236 3 616 767
- ▶ **Số fax:**
- ▶ **Website:** <http://fir.vn>
- ▶ **Mã cổ phiếu:** FIR



## Quá trình hình thành và phát triển

### ▶ Năm 2014

Thành lập Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real theo giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp với số vốn ban đầu 2 tỷ đồng.

### ▶ Năm 2016

Công ty đã hợp tác với các chủ đầu tư lớn như Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt, CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung, Công ty TNHH MTV 5A Property,... để môi giới các dự án lớn: Dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô, Dự án khu đô thị An Cư,... với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm là 270 sản phẩm thuộc các dự án.

Công ty thực hiện tăng vốn lên 20 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên.

### ▶ Năm 2017

- Tháng 01 năm 2017, Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% để chuyên biệt việc phân phối các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.

- Mở rộng hoạt động kinh doanh từ môi giới, phân phối bất động sản đơn thuần sang phát triển thêm hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017, Công ty đã phối hợp với nhiều chủ đầu tư dự án lớn như Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501, Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt để mở bán thành công các lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại các dự án như Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với 66/118 lô giao dịch thành công, Dự án Khu đô thị An Phú Quý với 4/4 lô giao dịch thành công và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) với 22/22 lô giao dịch thành công.

- Công ty tiếp tục tăng vốn lên 130 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên và theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501 để triển khai Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung.

- Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản

tại Dự án Khu đô thị River View (gồm các Khu đô thị Đại Dương Xanh, Khu đô thị An Bình Riverside và Khu đô thị Coco Riverside) do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư.

- Công ty được trao tặng giải thưởng Thương hiệu xuất sắc năm 2017 do Hội sở hữu trí tuệ Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp cùng Hiệp hội các nhà đánh giá chất lượng AQA International của Mỹ.

- Công ty được vinh danh "Top 10 Thương hiệu sản phẩm nổi tiếng chất lượng quốc gia" do Hiệp hội Doanh nghiệp Vừa và Nhỏ Việt Nam trao tặng, vinh danh trong năm 2017.

#### ► Năm 2018

- Tiếp tục duy trì, phát triển song hành hai hoạt động sản xuất kinh doanh là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam. Công ty đã mở bán thành công 46/118 lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung. Đồng thời, Công ty đã tiến hành triển khai ký thành công nhiều hợp đồng hợp tác kinh doanh với chủ đầu tư lớn như Hợp đồng 01/2018/HĐHT-FRTT với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng 330 tỷ.

- Ngày 04 tháng 06 năm 2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

- Ngày 04/10/2018, Công ty được Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) chính thức chấp thuận việc niêm yết cổ phiếu với mã chứng khoán là FIR.

- Ngày 18/10/2018, 13.000.000 cổ phiếu của Công ty CP Địa ốc First Real đã chính thức được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cột mốc đánh dấu sự thành công vượt bậc của Công ty và mở ra một giai đoạn phát triển mới theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và ổn định hơn.

#### ► Năm 2019

- Tháng 03/2019: Công ty lần đầu tiên tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên với tư cách là công ty niêm yết.

- Tháng 08/2019: Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Primo với vốn Điều lệ là 200 tỷ đồng, trong đó, phần vốn Công ty đăng ký góp là 199 tỷ, chiếm 99,5% vốn Điều lệ. Việc góp vốn này được thực hiện nhằm mục tiêu xây dựng Primo trở thành một Chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý đầy đủ.

#### ► Năm 2020

- Tháng 02/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 207.999.997.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

- Tháng 05/2020: Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

- Để đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới, yêu cầu quy trình và hệ thống quản lý của Công ty cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ sự cởi mở, linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới. Vì vậy, trong năm 2020 Công ty đã triển khai đưa hệ thống quản lý SPro vào sử dụng để tối ưu hóa việc quản trị công việc, hệ thống hóa các quy trình, kiểm soát KPI nhân sự,...

- Trong năm 2020, Công ty cũng đã thay đổi bộ nhận diện thương hiệu từ tòa nhà số 1 sang thành logo mới với sự kết hợp của hình dáng kim tự tháp, mặt cắt của tòa nhà và số 1 với ý nghĩa thể hiện định hướng phát triển trở thành một chủ đầu tư dự án bất động sản uy tín, chuyên nghiệp với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý. Bằng kiến thức và kinh nghiệm phong phú của mình, First Real tin rằng trong lai sẽ tạo dựng nên những giá trị bền vững trên thị trường bất động sản.

- Tháng 11/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 207.999.997.000 đồng lên 270.398.640.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

#### ► Năm 2021

Tháng 03/2021: Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm, kết nối với các Chủ đầu tư dự án để hợp tác, nhận chuyển nhượng hoặc tìm hiểu các thông tin đấu thầu, đấu giá của các dự án để mở rộng quỹ đất của Công ty.

#### ► Năm 2022

- Tháng 05/2022: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 270.398.640.000 đồng lên 446.150.150.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

- Tháng 06/2022: Công ty đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

- Tiếp tục duy trì, phát triển song hành hai hoạt động sản xuất kinh doanh là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.

Công ty đã tiến hành triển khai ký thành công hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất tại dự án khu đô thị An Phú với chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam. Đồng thời, Công ty đã tiến hành mở bán thành công và hoàn tất thủ tục bàn giao 270 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Dự án.



## SỨ MỆNH, TẦM NHÌN, GIÁ TRỊ CỐT LÕI, TRIẾT LÝ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Qua 8 năm hoạt động, Công ty đã đạt nhiều thành tựu vượt bậc, từ số vốn ban đầu 2.000.000.000 đồng trong những ngày đầu thành lập, đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ thực góp của Công ty đã lên 446.150.150.000 đồng. Công ty đã tham gia hợp tác nhiều dự án bất động sản nổi bật trên địa bàn Đà Nẵng, Quảng Bình và tỉnh Quảng Nam. Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty đã xác định đúng tầm nhìn, sứ mệnh và hướng đi của mình để thông qua đó xây dựng triết lý kinh doanh phù hợp với mục tiêu đưa Công ty ngày một vững mạnh và không ngừng phát triển, cụ thể:

### Sứ mệnh

Kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn. Tập trung tới đối tượng khách hàng từ 25-45 tuổi có nhu cầu chọn chỗ ở đầu tiên của cuộc đời theo tiêu chuẩn quốc tế, cộng đồng cư dân văn minh với đẳng cấp sống khác biệt tại Đà Nẵng.

### Tầm nhìn

Nằm trong Top 10 Doanh nghiệp bất động sản lớn nhất niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh - HOSE

### Giá trị cốt lõi

Thái độ từ tâm - Nâng tầm dịch vụ  
Sống đạo đức - Làm đúng luật  
Tốc độ quyết định sống còn  
Làm những điều bạn muốn người khác làm cho mình

### Triết lý kinh doanh

Luôn có lý do để bạn tồn tại trong thế giới này, làm cho cuộc sống trở nên tốt đẹp hơn và con người yêu thương nhau nhiều hơn.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### 2.1. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp)

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu

Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su

- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng

(Trừ dịch vụ nổ mìn)

- Lắp đặt hệ thống điện

(Trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm

(Trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông

(Trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị; Cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản; Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí

- Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép
- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

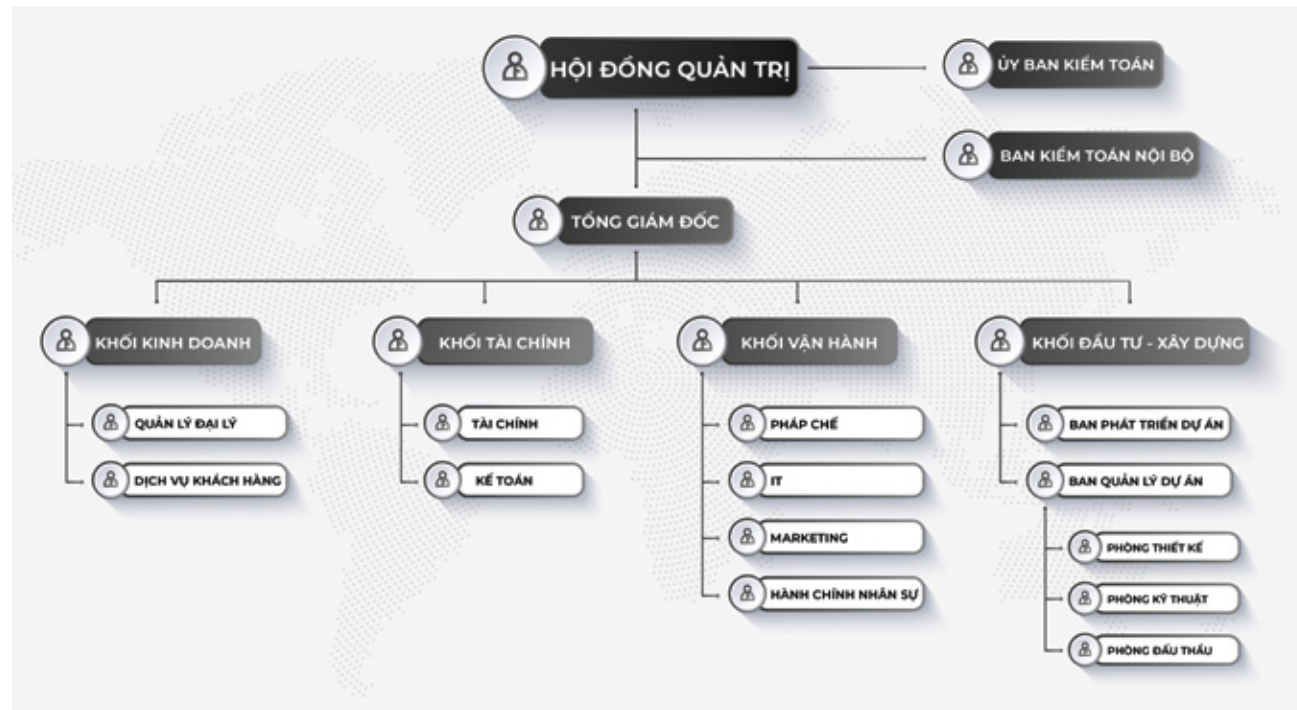


### 2.2. Địa bàn kinh doanh

Với việc các sản phẩm bất động sản của Công ty tập trung ở thị trường Miền Trung (Quảng Bình, Quảng Nam, Phú Yên,...) cùng với việc tập khách hàng của Công ty chủ yếu sinh sống và làm việc tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, .... First Real xác định sẽ phát triển tập trung hoạt động kinh doanh bất động sản tại các thị trường: Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình, Phú Yên. Mục tiêu trở thành Công ty phát triển Bất động sản hàng đầu Miền Trung.

## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

### 3.1. Mô hình quản trị



Sơ đồ bộ máy quản lý

Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

#### a) Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, Đại hội đồng cổ đông sẽ quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển Công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, dài hạn của Công ty; thông qua phương án sử dụng tài sản, phương án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh và hoàn thiện công nghệ. Đại hội đồng cổ đông cũng là cơ quan bầu, bãi miễn thành viên Hội đồng quản trị.

#### b) Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết

định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với Pháp luật Việt Nam, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có thẩm quyền quyết định chiến lược phát triển của Công ty. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác. Hội đồng quản trị họp ít nhất một quý một lần. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông quy định.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Hà Thân Thúc Luân - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Thân Hà Nhất Thống - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

#### c) Ủy ban kiểm toán

Gồm những thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm, được thành lập theo đúng các yêu cầu của Chính phủ về Quản trị công ty. Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị thực hiện chức năng quản trị, quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ các hoạt động liên quan đến tài chính của Công ty.

#### d) Ban kiểm toán nội bộ

Ban kiểm toán nội bộ là bộ phận trực thuộc Hội đồng quản trị có vai trò tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị trong việc giám sát tính trung thực của các Báo cáo tài chính, tính tuân thủ các quy định pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty gồm 01 thành viên và có cơ cấu như sau:

- Phạm Thị Phượng - Trưởng ban

#### e) Ban Tổng Giám Đốc

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm có Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng. Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc. Ban Tổng giám đốc của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Hà Thân Thúc Luân - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Nguyễn Xuân Trung - Kế toán trưởng

#### **f) Các khối, phòng ban, bộ phận**

##### **► Khối kinh doanh**

Khối kinh doanh là Bộ phận quan trọng nhất của Công ty. Khối kinh doanh bao gồm các Phòng ban như: Phòng quản lý đại lý, Phòng dịch vụ khách hàng.

- **Phòng quản lý đại lý:** Phòng quản lý đại lý cũng là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự của các Phòng quản lý đại lý đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm bất động sản.

- **Phòng Dịch vụ Khách hàng:** Phòng dịch vụ Khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của Khách hàng và làm việc với các Phòng/Ban trong Công ty để phản hồi ý kiến của Khách hàng, giúp Công ty hiểu rõ nhu cầu của Khách hàng để có thể phát triển các sản phẩm phù hợp trước khi chào bán ra thị trường. Đội ngũ nhân sự của Phòng Dịch vụ Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí “Khách hàng là số một”.

##### **► Khối Tài chính – Kế toán**

Khối Tài chính - Kế toán gồm Phòng Tài chính và Phòng Kế toán, có các chức năng và nhiệm vụ như sau: Là Bộ phận tham mưu giúp Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong công việc thực hiện chức năng quản lý kế toán tài chính, hạch toán kế toán, kiểm soát hoạt động tài chính- kế toán tại Công ty; Quản lý, sử dụng và kiểm soát các nguồn vốn của Công ty đúng mục đích và phù hợp quy định của pháp luật; quan hệ và làm việc với ngân hàng và các tổ chức tài chính... trong hoạt động vay vốn, huy động vốn của Công ty; Ghi chép, hạch toán và quản lý, lưu trữ đầy đủ các chứng từ nghiệp vụ trong quá trình kinh doanh của Công ty, phù hợp với quy định của Nhà nước và Quy chế của Công ty; lập báo cáo quyết toán hàng năm, định kỳ; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, việc thu, nộp thanh toán, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn; Phát hiện và ngăn ngừa kịp thời những hiện tượng lãng phí, vi phạm chế độ, quy định của Công ty và quy định pháp luật có liên quan.

##### **► Khối Vận hành**

Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh và các

Công ty con có thể thực hiện, triển khai các công việc hiệu quả.

- **Phòng Hành chính – Nhân sự:** Chịu trách nhiệm tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Công ty. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự, đưa ra các chính sách đãi ngộ nhân viên nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên có sự gắn kết lâu dài với Công ty, tạo dựng văn hóa trong Công ty, tạo nên nét khác biệt, tính cạnh tranh và thử thách. Ngoài ra, Phòng còn có chức năng quản lý tài sản, hỗ trợ các phòng ban khác trong các công tác hành chính, văn thư.

- **Phòng IT:** Chịu trách nhiệm tham mưu và tổ chức, triển khai thực hiện quản lý toàn bộ hệ thống công nghệ thông tin (CNTT) của Công ty; bao gồm: Quản lý hệ thống mạng, hệ thống ứng dụng CNTT phục vụ hoạt động của các phòng ban trong Công ty. Xây dựng định hướng, chiến lược và phát triển CNTT để ứng dụng cho toàn bộ hoạt động của Công ty trong từng giai đoạn phát triển.

- **Phòng Marketing:** Xác lập chiến lược marketing và marketing hỗn hợp, lập kế hoạch marketing và chương trình hoạt động marketing của doanh nghiệp; Nghiên cứu các biện pháp hỗ trợ marketing; Xây dựng chương trình tuyên truyền quảng cáo sản phẩm, xúc tiến bán hàng; Thiết lập và duy trì mối quan hệ với giới truyền thông, các đơn vị báo chí; Xử lý khủng hoảng truyền thông liên quan đến hoạt động của Công ty; Xây dựng kế hoạch nhận diện thương hiệu cho Công ty, các kế hoạch cộng đồng.

- **Phòng Pháp chế:** Phòng Pháp chế có chức năng đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty, kiểm soát và ngăn ngừa các rủi ro pháp lý trong hoạt động của Công ty; tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty về công tác quản trị nội bộ cũng như chịu trách nhiệm trong việc ban hành các văn bản nội bộ của Công ty.





### ► Khối Đầu tư - Xây dựng

Khối Đầu tư – Xây dựng bao gồm Ban Phát triển dự án và Ban Quản lý dự án.

**- Ban Phát triển dự án:** Ban Phát triển dự án có nhiệm vụ xây dựng chiến lược đầu tư, định hướng đầu tư phát triển các dự án, xây dựng kế hoạch đầu tư hằng năm; Thực hiện tìm kiếm và phát triển các dự án mới; Sơ bộ đánh giá hiệu quả kinh tế, kỹ thuật của các dự án dự định phát triển; Lập kế hoạch vốn cho các dự án đang đầu tư và phối hợp với ban đầu tư tài chính tái cấu trúc các dự án đầu tư để tối ưu hóa lợi nhuận; Quản lý và thực hiện đầu tư xây dựng các dự án đang triển khai, triển khai và đề xuất thanh toán với các hợp đồng tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp, chuẩn bị kế hoạch tài chính để thanh toán;. Kiểm soát, theo dõi và rà soát để bổ sung hoàn thiện thủ tục đầu tư các dự án đã và đang triển khai. Giám sát thực hiện hợp đồng, tiến độ và chất lượng công việc. Chủ trì nghiệm thu hồ sơ tư vấn trong tất cả các giai đoạn thực hiện của dự án từ phát triển dự án đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng; Phối hợp với các phòng ban trong Công ty và các đối tác tìm kiếm nguồn vốn đầu tư cho dự án; Tổ chức quản lý, lưu trữ các hồ sơ, văn bản pháp lý trong giai đoạn phát triển các dự án. Cập nhật các hồ sơ pháp lý, các thủ tục hành chính của cơ quan quản lý nhà nước.

**- Ban Quản lý dự án:** Ban Quản lý dự án xây dựng có chức năng tham mưu, đề xuất thực hiện việc quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản. Ban Quản lý dự án bao gồm các phòng như: Phòng Thiết kế, Phòng Kỹ thuật và Phòng Đấu thầu.

**+ Phòng Thiết kế:** Với mục tiêu chính là tạo ra hình ảnh tốt nhất cho sản phẩm hoặc dự án mà công ty triển khai, Phòng thiết kế có chức năng kiến nghị và đưa ra đề xuất đối với các ý tưởng thiết kế; Thường xuyên cập nhật những xu hướng mới, nghiên cứu thị hiếu của khách hàng nhằm tạo ra những sản phẩm thiết kế chất lượng và được chào đón nhất; Quản lý tiến độ và hồ sơ thiết kế; Quản lý và phối hợp làm việc với các bộ môn có liên quan như M&E, kết cấu, hạ tầng; Chịu trách nhiệm trực tiếp trước Ban Tổng giám đốc về các tiêu chí kỹ thuật, mỹ thuật của hồ sơ bản vẽ được giao thực hiện; Tiếp nhận thông tin dự án, tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về định hướng phát triển quy hoạch của dự án; Lên ý tưởng quy hoạch và phong cách kiến trúc cho dự án; Hoàn thành công việc xây dựng giải pháp, xử lý yêu cầu kỹ thuật được giao đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng; Thiết kế đáp ứng được các yêu cầu của pháp lý & tiến độ đấu thầu, thi công.

**+ Phòng Kỹ thuật:** Có chức năng lập tiến độ triển khai công việc tuần, tháng của các hạng mục thi công được giao; Lập kế hoạch chi tiết trước khi thực hiện công việc được phân công; Nghiên cứu, hiểu rõ và triển khai chính xác bản vẽ cùng biện pháp thi công; Làm việc trực tiếp với đội thi công, nhà thầu phụ, nhà cung cấp trong phạm vi trách nhiệm được giao; Kế hoạch trình duyệt mẫu, đặt hàng, kiểm tra mẫu, tổng hợp vật tư, thiết bị sử

dụng tại hạng mục được phân công; Chịu trách nhiệm về an ninh trật tự, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, tiến độ và chất lượng của hạng mục thi công được phân công; Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ và chính xác khối lượng thanh toán cho đội thi công, nhà thầu phụ, nhà cung cấp;

**+ Phòng Đấu thầu:** Lập và thẩm định Hồ sơ mời thầu/Hồ sơ yêu cầu, kết quả lựa chọn nhà thầu, kế hoạch lựa chọn nhà thầu; Đánh giá Hồ sơ dự thầu/Hồ sơ đề xuất; Tư vấn quá trình tổ chức lựa chọn nhà thầu; Lập, theo dõi và quản lý việc cung cấp các vật tư thiết bị cho dự án theo tiến độ hợp đồng; Quản lý tất cả các chi phí liên quan đến dự án xây dựng, tối ưu hiệu quả chi phí và sử dụng ngân sách hợp lý, đồng thời đáp ứng được các tiêu chuẩn chất lượng cần thiết cho công trình; Bóc tách khối lượng từ bản vẽ thiết kế và bóc tách khối lượng chính xác các dự án; Kiểm tra khối lượng để thực hiện công tác nghiệm thu và thanh toán, quyết toán cho các nhà thầu; Quản lý hợp đồng: theo dõi tất cả các điều kiện, phạm vi công việc, tiến độ trong hợp đồng đã ký với các nhà thầu trong suốt quá trình thực hiện dự án.



### **3.3. Các công ty con, công ty liên kết**

#### **a) Công ty con**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PRIMO**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2019, thay đổi lần thứ 2 ngày 24/11/2021

Địa chỉ: Số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Đà Nẵng

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 99,5% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 99,5%.

#### **b) Công ty liên doanh, liên kết**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PROTECH**

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401810040 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/01/2017, thay đổi lần 5 ngày 10/03/2021

Địa chỉ: Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

Lĩnh vực kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 18% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 18%.

#### **c) Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Không có

## **4. Định hướng phát triển**

#### **a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

Là một công ty hoạt động chuyên về lĩnh vực phát triển Bất động sản tại thị trường Đà Nẵng, miền trung nói riêng và Việt Nam nói chung, với sứ mệnh hiện thực hóa giấc mơ an cư của người Việt bằng việc cung cấp các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, đạt được những tiêu chí khắt khe: vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, giá cả hợp lý và giá trị gia tăng theo thời gian. First Real định hướng trong tương lai, trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

#### **b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- Đưa First Real trở thành Chủ đầu tư Dự án bất động sản uy tín
- Mở rộng thêm nhiều kênh phân phối truyền thống, đẩy mạnh phát triển hệ thống phân

phối trên toàn cả nước cùng đội ngũ nhân viên môi giới chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản.

- Lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới, tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song đó là tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

- Trong quá trình phát triển và hội nhập luôn liên tục cải tiến hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy để đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty.

- Xây dựng một bộ máy quản trị có trình độ chuyên môn cao, nhiệt huyết và am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **c) Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty**

- Phát triển First Real trở thành một Chủ đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý đồng thời là một nhà môi giới, phân phối, tư vấn, đầu tư và kinh doanh bất động sản uy tín, chuyên nghiệp không chỉ riêng ở khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam mà còn phát triển ra rộng khắp toàn quốc.

- Phát triển Primo trở thành một Chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn.

## **5. Các rủi ro**

### **5.1. Rủi ro về kinh tế**

#### **a) Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Theo Báo cáo kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022 của Thủ tướng Phạm Minh Chính báo cáo Quốc hội cho biết, dù có nhiều khó khăn, thách thức khó lường, đất nước ta vẫn đạt được những kết quả rất tích cực.

Theo đó, tình hình kinh tế - xã hội trong 9 tháng đầu năm 2022 phục hồi tích cực và đạt những kết quả quan trọng, khá toàn diện trên nhiều lĩnh vực; ước cả năm đạt và vượt 14/15

chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, tăng trưởng kinh tế phục hồi tích cực, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm trong điều kiện gặp nhiều khó khăn. Thị trường tiền tệ, mặt bằng lãi suất, tỷ giá tương đối ổn định; tăng trưởng tín dụng 9 tháng đạt khoảng 11%, tập trung nhiều cho sản xuất kinh doanh. Tăng trưởng GDP 9 tháng đạt 8,83%; ước cả năm đạt khoảng 8% (mục tiêu là 6 - 6,5%). Tăng trưởng nông nghiệp đạt 2,99%, công nghiệp và xây dựng đạt 9,44%, dịch vụ đạt 10,57%; khu vực dịch vụ phát triển sôi động trở lại nhờ kiểm soát được dịch bệnh. Sự phục hồi kinh tế diễn ra khá đồng đều giữa các địa phương, trong đó nhiều địa phương đạt tốc độ tăng trưởng cao.

Tuy nhiên, còn những tồn tại, hạn chế, khó khăn trên các lĩnh vực: Ổn định kinh tế vĩ mô đối mặt với nhiều thách thức, sức ép lạm phát lớn, giá xăng, dầu, nguyên vật liệu đầu vào biến động mạnh; các thị trường xuất, nhập khẩu lớn, truyền thống bị thu hẹp. Một số quy định pháp luật còn vướng mắc, bất cập, chưa được sửa đổi, bổ sung kịp thời.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có First Real.

#### **b) Rủi ro về lạm phát**

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát.

Theo Báo cáo kinh tế 6 tháng đầu năm 2022 của Tổng cục thống kê cho thấy dấu hiệu tăng tốc của lạm phát trong quý 2/2022 khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2022 tăng 3,37% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn đáng kể so với mức tăng 2,86% của tháng 5/2022 với xu hướng tăng được ghi nhận ở hầu hết các nhóm ngành. Do đó, lạm phát cơ bản tháng 6/2022 cũng tăng lên 1,98% so với cùng kỳ năm trước, mức cao nhất kể từ tháng 9/2020 trở lại đây.

Tuy CPI 6 tháng đầu năm được kiểm soát chặt chẽ ở mức 2,44%, thấp hơn mục tiêu Chính

phủ đề ra do bên cạnh các yếu tố chính ảnh hưởng đến lạm phát (các sản phẩm xăng dầu như xăng, LPG... và vật liệu xây dựng), thì vẫn còn những yếu tố hỗ trợ kéo giảm lạm phát (như giá thực phẩm, học phí và giá viễn thông).

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

#### **c) Rủi ro về lãi suất**

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính.

Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của First Real, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

#### **d) Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến

động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

## **5.2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, luật nhà ở và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Bộ tài nguyên môi trường đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Do chứng khoán là một lĩnh vực mới ở Việt Nam, nên hệ thống luật điều chỉnh còn đang được bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

Mặt khác, hiện nay Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam cũng đang họp bàn về việc sửa đổi Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản. Việc sửa đổi các quy định tại các Luật này cũng ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

## **5.3. Rủi ro đặc thù**

Môi giới bất động sản và bán các dự án đất nền do Công ty đầu tư là hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Do vậy, Công ty có thể chịu những rủi ro đặc thù liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh như:

### **Rủi ro cạnh tranh**

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh như Đất xanh Goup, Khải Hoàn Land, Công ty Golden Alpha, CTCP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc Kim Oanh... là những đối thủ cạnh tranh lớn của Công ty trong các dự án bán đất nền. Hiện tại, các dự án đầu tư đất nền của công ty đều nằm tại Đà Nẵng và Quảng Nam. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh và xây dựng vị thế thương hiệu, Công ty đã

và đang định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích; tập trung vào bán đất nền để quay vòng vốn nhanh và giảm thiểu biến động giá nhà đất trên thị trường so với tiến hành xây dựng các dự án xây dựng căn hộ, chung cư. Với hoạt động môi giới, phân phối bất động sản, Công ty có thể gặp phải sự cạnh tranh từ các đối thủ lớn và có tên tuổi trong ngành như Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ (CEN-LAND), Công ty cổ phần tập đoàn Đất Xanh... Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là có hệ thống môi giới, nhân viên tư vấn am hiểu, bám sát tình hình thị trường bất động sản Đà Nẵng và Quảng Nam đã phát triển tập trung trên địa bàn. Thêm vào đó, để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, Công ty đã tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối bất động sản. Theo đó, Công ty trở thành sàn liên kết của các đơn vị môi giới lớn hay các đơn vị phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng và Quảng Nam, chịu trách nhiệm tìm kiếm những nhà đầu tư tiềm năng cho các dự án. Khi giao dịch thành công, các đơn vị môi giới độc quyền hay đơn vị liên kết sẽ trả phí giao dịch thành công cho Công ty cổ phần Địa Ốc First Real.

### **Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án**

Đầu tư vào thị trường bất động sản đòi hỏi một lượng vốn trung và dài hạn dồi dào cũng như một kế hoạch tài chính ổn định. Trong khi ở các nước phát triển, cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản khá đa dạng từ các định chế tài chính, quỹ tín thác, quỹ tiết kiệm, quỹ hưu trí, hay dòng vốn từ đầu tư nước ngoài... thì thị trường bất động sản Việt Nam lại phụ thuộc chủ yếu vào nguồn tín dụng của các ngân hàng thương mại. Theo thống kê của Hội môi giới bất động sản Việt Nam, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chỉ có vốn chủ sở hữu từ 15% đến 20% trên tổng mức đầu tư dự án trong khi có đến 70% đến 80% là vốn vay ngân hàng. Thêm vào đó, 65% tài sản đảm bảo dùng để vay vốn cũng là các dự án bất động sản được thế chấp. Do phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại nên các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án phải đối mặt với thách thức lớn từ việc trả nợ vay, lãi vay, thiếu vốn giải ngân để hoàn thiện, cất nóc công trình. Sự lệch lạc trong cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản đã tạo ra nhiều rủi ro cho thị trường như nhu cầu vốn từ các dự án bất động sản thiên về trung và dài hạn trong khi nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại chỉ cung ứng được phần lớn là vốn vay ngắn hạn do chủ yếu huy động từ tiền gửi tiết kiệm của người dân. Hậu quả của việc thiếu hụt vốn dẫn tới rủi ro tài chính lớn đối với các doanh nghiệp phát triển các dự án bất động sản trong ngành.

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real là đơn vị môi giới bất động sản. Vì vậy, Công ty có thể

chịu tác động lớn và rủi ro từ thiếu hụt nguồn cung các dự án từ chủ đầu tư. Thêm vào đó, Công ty đã tiến hành góp vốn với chủ đầu tư dự án để mua dự án, đầu tư cơ sở hạ tầng. Khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, Công ty sẽ nhận lại phần vốn góp bằng các lô đất nền và tiến hành phân phối. Chủ đầu tư gặp khó khăn về tình hình tài chính có thể dẫn tới việc chậm tiến độ trong việc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các dự án cơ sở hạ tầng tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, từ đó ảnh hưởng tới tiến độ mở bán và thu hồi vốn của Công ty. Để hạn chế rủi ro trên, Công ty đã lựa chọn những chủ đầu tư uy tín, có tiềm lực về tài chính và lựa chọn các dự án phù hợp với lượng vốn Công ty có thể góp với chủ dự án để cùng đầu tư.

#### **Rủi ro không thu hồi lại được các khoản tiền đảm bảo để được phân phối độc quyền/ nhận chuyển nhượng sản phẩm các dự án**

Khoản tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ được Công ty đóng cho chủ đầu tư để đảm bảo cho việc thực hiện phân phối độc quyền/ nhận chuyển nhượng, chuyển giao sản phẩm các dự án để khai thác, kinh doanh. Để được hoàn trả lại được đủ số tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ ban đầu, Công ty phải tiến hành phân phối được một số lượng sản phẩm nhất định của dự án trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Trong trường hợp không phân phối đủ số lượng tối thiểu số sản phẩm như đã quy định trong hợp đồng, Công ty sẽ mất toàn bộ số tiền ký quỹ được tính trên số sản phẩm còn lại.

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty luôn tiến hành khảo sát, đánh giá, đo lường chi tiết nhu cầu của thị trường với những dự án Công ty tham gia. Vì vậy, các dự án Công ty tiến hành môi giới độc quyền hoặc nhận chuyển nhượng lại để trực tiếp khai thác kinh doanh đều là những dự án có vị trí đặc địa, thu hút được sự quan tâm của người mua nhà, nhà đầu tư ngay từ khi chuẩn bị mở bán.

Đối với các dự án Công ty thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại sản phẩm để trực tiếp khai thác kinh doanh, Công ty luôn chuẩn bị kế hoạch và nguồn lực tài chính đủ để thanh toán và nhận chuyển nhượng khi dự án đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và theo thỏa thuận các bên.

Đối với những dự án mà công ty thực hiện phân phối độc quyền, Trong trường hợp tốc độ mở bán không đạt được như kỳ vọng ban đầu của hai bên, Ban lãnh đạo Công ty cũng dự trù mức tài chính cần thiết để có thể nhận chuyển nhượng số sản phẩm chưa phân phối hết đó về Công ty để chủ động nguồn hàng và tiếp tục mở bán trong tương lai, hoặc có thể đàm phán với chủ đầu tư kéo dài thời hạn hợp đồng môi giới độc quyền một mức thời gian phù hợp với tình hình thực tế thị trường.

#### **5.4. Rủi ro về quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

#### **5.5. Rủi ro khác**

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

#### a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2021 đến 30/09/2022	Từ 01/10/2020 đến 30/09/2021	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.302.863.535.046	633.469.060.712	106%
Doanh thu thuần	384.512.017.497	196.414.674.697	96%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	147.774.073.492	54.811.470.993	170%
Lợi nhuận/Lỗ khác	(2.882.254.571)	(6.779.140.843)	(57%)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.891.818.921	48.032.330.150	202%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	114.590.708.716	39.635.305.479	189%

#### b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết thúc năm tài chính 2022, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 384.512.017.497 đồng và 114.590.708.716 đồng. Theo đó, doanh thu thuần tăng 96% và lợi nhuận sau thuế tăng 189% so với kết quả đạt được năm 2021.

Kết thúc năm 2022, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 85% và 95% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua trong bối cảnh thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường khu vực Miền Trung nói riêng có nhiều thách thức. Việc các cơ quan chức năng đẩy mạnh việc triển khai rà soát các dự án phát triển đô thị và bất động sản, đồng thời do chịu sự ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid -19 để lại đã khiến cho việc

triển khai, phân phối các dự án của Công ty chậm trễ hơn so với dự kiến. Công ty đã tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư, chủ động nộp ngân sách các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các dự án đang triển khai để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định. Kết quả trong năm 2022, Công ty đã bàn giao thành công 145 sản phẩm đất nền, tăng 164% so với năm 2021.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### 2.1. Danh sách Ban điều hành

► Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng giám đốc
3	Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Giám đốc tài chính

► Những thay đổi trong ban điều hành: Không

#### 2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tại First Real, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của First Real không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm. Năm 2022, mặc dù phải đối mặt với thách thức to lớn của đại dịch Covid-19 để lại khiến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế bị đình trệ, hàng chục nghìn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng triệu lao động mất việc làm. Tuy nhiên, với các giải pháp ứng phó quyết liệt và linh hoạt của Ban lãnh đạo First Real nên các hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty vẫn được giữ vững và tiếp tục phát triển, qua đó, nhân sự của Công ty không những không bị cắt giảm mà còn tiếp tục tăng

thêm. Tính đến 30/09/2022, số lượng lao động đang làm việc thường xuyên tại Công ty First Real là 36 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 72%; cao đẳng chiếm 17% và khác là 11%. Số lao động nữ trong Công ty chiếm tỷ lệ 53% trên tổng số lao động. Số lượng lao động của First Real sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới do yêu cầu đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của Công ty.

STT	Chỉ tiêu ( Theo trình độ lao động)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Trình độ trên Đại học và Đại học	26	72%
2	Trình độ Cao đẳng	6	17%
3	Trình độ trung cấp	1	3%
4	Trình độ lao động phổ thông	3	8%
<b>Tổng cộng</b>		<b>36</b>	<b>100%</b>

### **2.3. Thu nhập bình quân người lao động**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	9.424.632	16.750.669	17.006.246

### **2.4. Chế độ làm việc**

Công ty luôn bố trí sắp xếp đủ việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo các quy định.

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBCNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao

động. Công ty luôn tuân thủ quy định về thời gian làm việc theo đúng quy định của pháp luật lao động.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ, Tết theo đúng quy định của nhà nước.

Nghỉ ốm, thai sản: CBCNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc. Tại văn phòng của Công ty cũng như các đơn vị thành viên, văn phòng đại diện, Công ty luôn có đầy đủ trang thiết bị cần thiết để nhân viên làm việc với tiêu chuẩn 5 sao.

### **2.5. Chính sách tuyển dụng**

Tuỳ theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm.

Công ty đang hướng đến hoạt động hướng nghiệp tại các Trường đại học trên địa bàn Đà Nẵng cũng như các tỉnh lân cận nhằm mục tiêu tiếp cận được với các bạn sinh viên có năng lực làm việc để có thể tuyển dụng vào Công ty trong thời gian tới.

### **2.6. Chính sách đào tạo**

Công tác đào tạo và huấn luyện nguồn nhân lực là một phần quan trọng trong định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty thực hiện đào tạo nội bộ thường xuyên, đảm bảo mỗi CBCNV đều nắm vững nghiệp vụ, quy trình và cách thức triển khai thực hiện chuyên nghiệp.

Trong năm 2022, Công ty chú trọng việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty. Theo đó, Công ty liên tục tổ chức các khóa đào tạo ngoại ngữ, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho các nhân sự có nhu cầu học tập. Việc đào tạo được triển khai thực hiện ngay tại văn phòng công ty. Thời gian học tập, bồi dưỡng được sắp xếp hợp lý, đảm bảo yêu cầu công việc.

### **2.7. Chính sách lương thưởng và phúc lợi**

Công ty áp dụng phương án trả lương theo chức danh công việc, theo năng suất, mức khoán tùy theo vị trí công việc được giao, đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, vị trí công việc nhằm thu hút được nhân lực có trình độ cao.

Tiếp tục duy trì thực hiện chế độ phụ cấp cho các chức danh và vị trí có yêu cầu đặc biệt để đảm bảo khuyến khích lao động gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn xây dựng chế độ phúc lợi áp dụng đối với toàn thể cán bộ công nhân viên với những chế độ hấp dẫn, thu hút.

Để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên, Công ty còn chủ động mua bảo hiểm tai nạn cho toàn bộ nhân viên Công ty để người lao động có thể luôn an tâm làm việc

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### 3.1. Các khoản đầu tư lớn

Hoạt động kinh doanh của Công ty được tập trung phát triển, đầu tư vào các dự án đất nền do đất nền đang là loại hình bất động sản có giao dịch sôi động nhất tại Đà Nẵng trong những năm trở lại đây. Năm bắt xu thế đó First Real đã ra mắt nhiều dự án phù hợp với thị hiếu khách hàng, qua đó duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung. Các dự án lớn mà Công ty đã thực hiện đầu tư như sau:

##### a) Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương:

Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm chủ đầu tư dự án. Dự án nằm tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với phía tây bắc giáp sân golf Montgomerie Links, phía đông nam giáp khu tái định cư, phía đông bắc giáp đường ĐT603A và phía tây nam giáp sông Cổ Cò. Dự án có diện tích 192.180 m<sup>2</sup>. Dự án được triển khai theo phương thức Công ty hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Hoàng Tiên. Theo đó, khi các lô đất của Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định, Công ty TNHH Hoàng Tiên sẽ chuyển nhượng sang cho First Real và sau đó First Real sẽ chuyển nhượng sang cho Khách hàng.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện cơ bản và đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hầu hết các lô đất tại Dự án. Công ty CP Địa ốc First Real đang phối hợp với Chủ đầu tư để hoàn thiện 100% Dự án và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Công ty.





**b) Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (“biệt thự cao cấp La Rivière và Lamer”)**

Với quy mô 5,5 ha gồm 120 lô biệt thự sinh thái (từ 120m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup>/sản phẩm) tọa lạc tại bán đảo Bảo Ninh (Đồng Hới, Quảng Bình), Dự án sở hữu vị trí đắc địa “Kê Giang – Cận Hải” bên dòng sông Nhật Lệ giao thoa cửa Biển. Nhờ lợi thế vị trí, dự án có phong thủy tốt, giúp khơi thông nguồn vượng khí, mang đến tài lộc và may mắn cho toàn thể cư dân tương lai của dự án. Từ Dự án, chỉ vài bước chân cư dân đã có thể dễ dàng di chuyển đến trung tâm thành phố Đồng Hới với các tiện ích đầy đủ và hiện đại.

Dự án sở hữu tiện ích nội khu đa dạng, dịch vụ đầy đủ, hoàn hảo như: nhà hàng, spa-gym, hồ bơi, cầu cảng – bến du thuyền, sân tennis, sân Golf, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao nước, bãi biển... mang đến cho cư dân một cuộc sống trọn vẹn, một phong cách sống đẳng cấp, hài hòa cả về giá trị vật chất lẫn tinh thần.

Dự án được Công ty nhận chuyển nhượng lại từ Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn Trường Thịnh. Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài. Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã và đang phối hợp với các công ty môi giới và các đại lý môi giới để tìm kiếm và chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất đối với các lô đất còn lại cho Khách hàng.



### c) Dự án Concordia Tower - Phú Yên

Concordia Tower - Phú Yên sở hữu vị thế “vàng” đất giá bậc nhất thành phố Tuy Hòa, ngay 4 mặt tiền đường: Hùng Vương, Nguyễn Hữu Thọ, Phạm Ngọc Thạch và đường quy hoạch 8m. Đây được xem là những tuyến đường trọng yếu kết nối đến nhiều tuyến đường khác của Phú Yên.

Với quy mô 5.753,77m<sup>2</sup> (dự kiến cao 90m - 30 tầng), dự án được quy hoạch trở thành khu phức hợp, bao gồm: một khu trung tâm thương mại, căn hộ Condotel và khách sạn cao cấp. Chỉ trong vòng 10 phút cư dân dễ dàng di chuyển đến tất cả các tiện ích xung quanh dự án như: trung tâm hành chính, trường học, chợ, bệnh viện, địa điểm vui chơi giải trí, biển Tuy Hòa, Ga Tuy Hòa, cảng hàng không Tuy Hòa, cùng nhiều địa danh du lịch hấp dẫn: Vịnh Vũng Rô, Bãi Môn – Mũi Điện, Đầm Ô Loan...

Concordia Tower - Phú Yên khi hoàn thành hứa hẹn sẽ trở thành điểm nhấn kiến trúc trên con đường của ngõ vào thành phố Tuy Hòa, đồng thời mang đến những chuẩn mực sống mới, không chỉ là nơi an cư, nghỉ dưỡng mà mở ra cơ hội đầu tư có một không hai cho quý khách hàng đón đầu thị trường bất động sản ở eo biển miền Trung.

Dự án hiện được Công ty đấu giá thành công vào tháng 5/2019. Hiện Công ty đang có kế hoạch triển khai xây dựng dự án.



#### **d) Dự án Khu đô thị An Phú (“Dự án Khu Đô thị Quốc tế The Trident City”)**

Dự án Khu đô thị Quốc tế The Trident City do Công ty CP Đầu Tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án có tổng diện tích 29,9 ha, tọa lạc tại vị trí chiến lược, nằm trên trục quy hoạch huyết mạch, nơi “con đường tri thức” Lê Thánh Tôn giao thoa cùng trục đường “thương mại” Điện Biên Phủ, liền kề đường Trưng Nữ Vương - The Trident City mang trong mình sứ mệnh thay đổi diện mạo Tam Kỳ trong tương lai.

The Trident City được quy hoạch chuẩn đô thị quốc tế với 62% diện tích đất dành cho cảnh quan, cây xanh... Bên cạnh đó là nhiều tiện ích nội khu phải kể đến như: công viên trung tâm 15.500m<sup>2</sup>, Trường mẫu giáo Rạng Đông đồng thời là các định hướng xây dựng công trình công cộng như trung tâm thương mại, bệnh viện, các tòa cao ốc,..

Cùng với đó là trục đường trung tâm 69m và cảnh quan kênh nước sinh thái làm điểm nhấn cho dự án. Hệ thống đường, vỉa hè từ 20m đến 38m và tỷ lệ sở hữu mặt tiền nhà theo tiêu chuẩn sống cao cấp từ 7m đến 10m. Ngoài ra, toàn dự án đã được lắp đặt hệ thống điện âm 100%.

Chỉ trong vòng 10 phút cư dân dễ dàng di chuyển đến tất cả các tiện ích xung quanh dự án như: trung tâm hành chính, trường học, chợ, bệnh viện, địa điểm vui chơi giải trí, biển Tuy

Hòa, Ga Tuy Hòa, cảng hàng không Chu Lai, cùng nhiều địa danh du lịch hấp dẫn: Biển Tam Thanh, Làng Bích Họa, Hồ Phú Ninh, Pháp Chăm Chiên Đàn, Địa đạo Kỳ Anh...

Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real tổ chức mở bán giai đoạn 1 đã có 150 sản phẩm được giao dịch thành công, đạt tỉ lệ thanh khoản 100%.

Cũng trong năm nay, đơn vị hợp tác đầu tư và phát triển dự án CTCP Địa Ốc First Real đã tổ chức lễ khởi công tuyến phố thương mại The Trident City, dự kiến đi vào hoạt động quý I/2023.

Đồng thời ra mắt phân khu Trident Park View, phân khu duy nhất sở hữu 2 công viên - Mảnh ghép định danh “không gian sống xanh”, đại diện cho những giá trị vượt trội, đẳng cấp nhất của thương hiệu The Trident City, nơi sở hữu môi trường sống hài hòa giữa thiên nhiên, đích đến hoàn hảo dành cho những “vị khách” đang tìm kiếm một nơi an cư - đầu tư bền vững. Hơn 90% sản phẩm được thanh khoản tại chương trình giới thiệu cơ hội đầu tư hiếm có những tháng cuối năm 2022.

Tính tới thời điểm 31/10/2022, Công ty First Real đã hoàn thiện và bàn giao 270 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Dự án.



### 3.2. Các công ty con, công ty liên kết

Tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết trong năm 2022 như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Primo:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	118.787.321.306	117.991.742.751	(1%)
Doanh thu thuần	1.596.091.758	1.792.669.228	12%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	296.930.913	376.391.791	27%
Lỗ khác	(447.935.444)	(2.253.367)	(99%)
Lợi nhuận trước thuế	(151.004.531)	374.138.424	348%
Lợi nhuận sau thuế	(192.575.013)	298.849.990	255%

- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Protech:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	48.145.511.757	218.067.596.008	353%
Doanh thu thuần	11.472.749.455	33.440.449.944	191%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.298.598.981)	(3.254.338.020)	(151%)
Lỗ khác	(149.572.689)	(150.500.190)	1%
Lợi nhuận trước thuế	(1.448.171.670)	(3.404.838.210)	(135%)
Lợi nhuận sau thuế	(1.448.171.670)	(3.404.838.210)	(135%)



## 4. Tình hình tài chính

### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	633.469.060.712	1.302.863.535.046	106%
Doanh thu thuần	196.414.674.697	384.512.017.497	96%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	54.811.470.993	147.774.073.492	170%
Lỗ khác	(6.779.140.843)	(2.882.254.571)	(57%)
Lợi nhuận trước thuế	48.032.330.150	144.891.818.921	202%
Lợi nhuận sau thuế	39.635.305.479	114.590.708.716	189%



### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,32	2,54	
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,90	1,74	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,36	0,44	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,56	0,64	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,67	0,56	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,33	0,39	

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần

Vốn điều lệ: 446.150.150.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 44.615.015 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 44.615.015 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 44.615.015 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 17.428.129 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 147.022 cổ phiếu

## 5.2. Cơ cấu cổ đông

### a) Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp năm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	577	44.169.831	99
	Tổ Chức	11	4.130.248	9,26
	Cá nhân	566	40.039.583	89,74
2	Cổ đông nước ngoài	22	445.184	1
	Tổ Chức	8	427.178	0,96
	Cá nhân	14	18.006	0,04

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/09/2022 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp)

### b) Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Ông Nguyễn Hòa Hiệp	201813458	CH2707 Chung cư Red-Star, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	6,021,971	13.50
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.	5,737,727	12.86
Công ty TNHH Superfine	0316927619	Phòng 402, Tầng 4, Tòa nhà Tulip Tower, 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	4,124,975	9.25

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 30/09/2022 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp)

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không

### 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không

### 5.5. Các chứng khoán khác

Không

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2021 dù bị tác động nặng nề của dịch Covid - 19 nhưng thị trường bất động sản vẫn nóng từ Bắc đến Nam. Bước sang năm 2022, thị trường được dự báo sẽ tiếp tục "nóng" nhờ tín hiệu lạc quan của kinh tế vĩ mô và nhu cầu về nhà ở của người dân vẫn còn rất lớn. Tuy nhiên, trong 6 tháng đầu năm 2022, thị trường bất động sản chứng kiến trạng thái kẹt thanh khoản cục bộ. Theo đó ba xung lực chính về tài chính tiền tệ vào bất động sản được kiểm soát chặt chẽ hơn.

Thứ nhất, về tín dụng, theo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước, tính đến thời điểm ngày 31/5, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản là 2,33 triệu tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 20,66% tổng dư nợ tín dụng chung đối với nền kinh tế. Dư nợ tín dụng lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào mục đích tự sử dụng là 1,55 triệu tỷ đồng, tăng 14,41%, chiếm tỷ trọng 66,3%. Dư nợ tín dụng với mục đích kinh doanh bất động sản hơn 786.000 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 33,7%.

Thứ hai, về trái phiếu doanh nghiệp, sau một vài sự cố thị trường, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản bị thắt chặt. Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, quy mô phát hành trái phiếu doanh nghiệp đạt trên 180.000 tỷ đồng, giảm gần 27% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong quý II tiếp tục suy giảm khi tổng số đợt phát hành trong quý chỉ đạt 16 đợt, giảm 63% so với quý I, tương ứng với giá trị gần 8.600 tỷ đồng, giảm sâu tới 79% so với quý trước.

Thứ ba là về thuế bất động sản, thống kê của Tổng cục Thuế cho thấy, tính chung trong cả nước, năm 2021, số thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản đạt 21.000 tỷ đồng, tăng hơn 4,9 nghìn tỷ đồng (tăng 30%) so với năm 2020. Sang năm 2022, kết quả thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản những tháng đầu năm đạt 16,6 nghìn tỷ đồng, tăng 73% so cùng kỳ năm 2021. Theo một số thống kê, giá bất động sản ở một số phân khúc và khu vực nhất định hiện đang cao gấp 20-25 lần thu nhập của người dân và con số này có thể vẫn còn tiếp tục tăng trong thời gian tới.

Từ những yếu tố này và một số tác động khác đã dẫn đến tình hình lượng quan tâm và giao dịch mua bán bất động sản có dấu hiệu bị chững lại, các chủ đầu tư có khả năng sẽ phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc thu xếp nguồn vốn, huy động nguồn lực để phát triển dự án. Từ đó, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định.

Đối với Công ty First Real cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt

là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Công ty như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng...

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, Ban lãnh đạo First Real đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế. Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2022, First Real đã hoàn thành vượt trội các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

► Trong năm 2022, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 384.512.017.497 đồng và đạt 85% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 114.590.708.716 đồng và đạt 95% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Với đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp cùng với các dự án chất lượng, First Real hoàn toàn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của khách hàng: Từ các dự án đất nền đến các chung cư, cao ốc văn phòng, nhà ở,...



## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Tình hình tài sản

CHỈ TIÊU	2022 VND	2021 VND	Tăng (Giảm)%
Tài sản ngắn hạn	1.173.872.652.965	505.874.930.181	133%
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.135.701.600	6.956.558.741	606%
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	47.566.696.632	9.927.706.778	379%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	230.747.070.303	68.566.491.191	237%
Phải thu ngắn hạn khác	362.350.075.938	341.592.173.800	6%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.616.234.047)	(14.616.234.047)	34%
Hàng tồn kho	370.887.817.075	90.485.560.223	310%
Tài sản ngắn hạn khác	2.801.525.464	2.962.673.495	(5%)
Tài sản dài hạn	128.990.882.081	127.594.130.531	1%
Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0
Tài sản cố định	2.865.419.324	2.202.571.025	30%
Bất động sản đầu tư	58.450.751.311	58.625.416.012	0
Tài sản dở dang dài hạn	50.826.928.160	49.342.748.969	3%
Tài sản dài hạn khác	15.047.783.286	15.623.394.525	(4%)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>	<b>106%</b>

► Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2022 tăng mạnh hơn 100% so với cùng kỳ, đạt 1.303 tỷ đồng. Trong đó cơ cấu giá trị tài sản tăng chủ yếu ở các khoản mục Tiền và tương đương tiền, Phải thu khách hàng, Trả trước nhà cung cấp và Hàng tồn kho. Nổi bật trong đó là khoản mục Hàng tồn kho có giá trị tuyệt đối tăng 280 tỷ tương đương khoảng 310% đến từ việc Công ty ghi nhận giá trị dự án Khu đô thị An Phú đã được bàn giao từ Chủ đầu tư trong năm 2022. Bên cạnh đó Công ty cũng thực hiện chi trả trước tới các đối tác nhằm đẩy mạnh hoạt động bán hàng và đầu tư triển khai các dự án mới trong tương lai gần dẫn tới giá trị các khoản mục Phải thu khác tăng mạnh so với cùng kỳ.

### 2.2 Tình hình nợ phải trả

CHỈ TIÊU	2022 VND	2021 VND	Tăng (Giảm)%
Nợ ngắn hạn	464.203.103.559	218.099.079.274	113%
Phải trả người bán ngắn hạn	898.999.044	4.690.498.739	(81%)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	92.283.023.302	167.022.277	55.152%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	39.669.222.370	43.557.538.502	(9%)
Phải trả người lao động	656.376.180	401.303.181	64%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.005.068.610	362.297.042	177%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0
Phải trả ngắn hạn khác	89.208.074.053	87.503.129.527	2%
Vay ngắn hạn	239.593.500.000	80.528.450.006	198%
Nợ dài hạn	116.324.345.719	10.151.324.386	1046%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.140.238.000	9.999.450.000	(9%)
Phải trả dài hạn khác	83.440.386	151.874.386	(45%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	107.100.667.333		100%
Vốn chủ sở hữu	722.336.085.768	405.218.657.052	79%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>	<b>106%</b>

► Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2022 là 580 tỷ đồng, tăng 154% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó chủ yếu là sự gia tăng giá trị các khoản vay nợ ngắn hạn/dài hạn để tăng vốn lưu động và đầu tư dự án mới của Công ty. Nhìn chung cơ cấu Nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định và an toàn, thể hiện cam kết của Công ty khi luôn đảm bảo tính thanh khoản, quyền lợi của khách hàng, cổ đông và các đối tác khác.



### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

► Để quản lý tốt công ty trong giai đoạn phát triển với tốc độ tăng trưởng rất cao, First Real chú trọng nâng cấp hệ thống quản lý doanh nghiệp và đã đạt được những chuyển biến đáng kể. Công ty đặc biệt ưu tiên cho sự đổi mới và nâng cao năng lực cũng như ứng dụng công nghệ thông tin.

First Real vốn có nền tảng về quy trình và hệ thống quản lý. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mới, yêu cầu quy trình và hệ thống này cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ với sự cởi mở linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới.

Do đó, song hành với hoạt động kinh doanh của công ty, hoạt động nâng cấp, đổi mới cơ cấu bên trong cũng được diễn ra xuyên suốt thông qua việc cập nhật các chính sách quản lý, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với nhu cầu thực tiễn và quy định pháp luật.

Công ty đang dần hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

► Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	% KH/TH
Doanh thu thuần	384.512.017.497	600.000.000.000	156
Lợi nhuận sau thuế	114.590.708.716	150.000.000.000	130
Vốn điều lệ	446.150.150.000	510.000.000.000	114

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2022 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2022)

Các biện pháp thực hiện:

- Về hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản:

+ Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản

Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Quảng Nam...

Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.

+ Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án

Để có lượng sản phẩm bất động sản phân phối chất lượng và ổn định, Công ty tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư các dự án với mục tiêu đồng hành cùng với chủ đầu tư các dự án trong quá trình phát triển sản phẩm.

Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Sau khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô, Công ty sẽ nhận lại số lô đất tương ứng với số vốn góp ban đầu. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

- Về quản lý tài chính:

Đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của First Real luôn nằm trong tầm kiểm soát. Nhằm tạo nên một nền tảng tài chính ổn định và hạn chế các tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, First Real đưa ra các biện pháp sau:

Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty

Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.

Thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023.

Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính

Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.

- Về hoạt động Marketing:

Tiếp tục đẩy mạnh vào hoạt động truyền thông Marketing, xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu để khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản.

Hoàn thiện các website của Công ty nhằm cung cấp thông tin về các dự án Công ty phân phối hoặc những dự án công ty đầu tư. Bên cạnh phương thức quảng bá truyền thống, mở rộng thêm các kênh quảng bá mới trên các phương tiện truyền thông phổ biến hiện nay như Facebook, Youtube, ... Nhờ vậy, tập khách hàng của Công ty sẽ ngày càng được mở rộng và số lượng các sản phẩm bất động sản môi giới thành công sẽ tăng lên.

- Về quản lý nhân sự:

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngoài yêu cầu phải có tiềm lực tài chính đủ mạnh thì chất lượng nguồn nhân lực đóng vai trò then chốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Các chính sách về lao động luôn hướng đến sự bình đẳng, trả lương công bằng theo năng lực và chú trọng đến sự phát triển năng lực của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc lành mạnh, thân thiện cho tập thể cán bộ nhân viên. Cán bộ nhân viên Công ty hàng năm đều được tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được tạo điều kiện tham gia các hoạt động văn nghệ, thể thao, các hoạt động tình nguyện, hoạt động xã hội, ...

## 5. Giải trình của Ban Giám Đốc đối với ý kiến của kiểm toán:

Không

## 6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

### 6.1 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Trong năm qua, Công ty đã vận động các cán bộ công nhân viên thực hiện dọn vệ sinh nơi làm việc, tạo môi trường làm việc trong lành, làm nên một nếp sống văn minh trong mỗi cá nhân người lao động. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện sắp đặt cây xanh quanh nơi làm việc nhằm tạo thêm mảng xanh nơi làm việc, góp phần tạo tâm lý thoải mái cho người lao động.

### 6.2 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Người lao động là một trong những yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động có thể phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

### 6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh mục tiêu hoạt động vì lợi nhuận, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, First Real còn quan tâm đến việc chia sẻ một phần lợi nhuận của mình vào sự phát triển chung của xã hội, cộng đồng người dân sinh sống trong địa bàn hoạt động của Công ty.

Ý thức trách nhiệm với môi trường và xã hội được thể hiện cụ thể trong mọi hoạt động phát triển của Công ty. Một số chính sách tiêu biểu:

+ Khi phát triển một dự án, First Real luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng. Đây là điều kiện đầu tiên để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị.

+ Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.

+ Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, First Real càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn sát với những chỉ tiêu cụ thể về hiệu quả tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải... Định hướng xuyên suốt là lựa chọn các giải pháp, công nghệ, sản phẩm giúp tối ưu hiệu quả bảo vệ môi trường từ quá trình thi công dự án đến quá trình vận hành, sử dụng của Khách hàng sau này.



## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

- Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam nói riêng, toàn cầu nói chung chịu ảnh hưởng nặng nề sau dịch Covid - 19 gây ra. Đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, năm 2022 tiếp tục là một năm khó khăn. Khó khăn phổ biến nhất khi triển khai thực hiện dự án là vướng mắc trong thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án, đặc biệt là việc chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất. Ngoài ra, với việc kiểm soát chặt chẽ về tín dụng, phát hành trái phiếu, cổ phiếu nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án. Lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng... đều tăng, dẫn đến chi phí của doanh nghiệp cũng tăng cao, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống, sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, năm 2022, Công ty tiếp tục đạt được nhiều thành tích vượt trội trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt các mục tiêu Hội đồng quản trị đã đề ra. Doanh thu thuần cả năm đạt 384.512.017.497 đồng tăng 96% so với năm 2021 đạt 85% so với kế hoạch đặt ra, tổng lợi nhuận sau thuế là 114.590.708.716 đồng tăng 189% so với năm tài chính 2021, hoàn thành 95% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022. Với kết quả kinh doanh vượt trội, quy mô và vị thế của Công ty cũng được nâng lên một tầm cao mới, trở thành Công ty bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại khu vực Miền Trung.

Với 2 sản phẩm dịch vụ chính của Công ty là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản thì trong năm 2022, Công ty đã tiếp tục phát huy tối đa các nguồn lực vốn có của mình cũng như tận dụng được các tệp khách hàng có sẵn, giữ mối quan hệ hợp tác bền vững với các nhà đầu tư tiềm năng, hiểu được nhu cầu của họ và đã thành công trong việc tiếp cận các đối tác chiến lược.

- Về quy mô:

+ Sau khi đã rất thành công trong vai trò đơn vị môi giới, đơn vị phát triển Dự án, Công ty cổ phần Địa Ốc First Real đang hoàn thiện và định hướng trở thành Chủ đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản.

+ Đặc biệt, sau khi First Real chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM với mã chứng khoán: FIR, giá cổ phiếu của Công ty liên tục có những chuyển biến tích cực cho thấy xu hướng tăng trưởng bền vững của Công ty. Việc cổ phiếu tăng trưởng mạnh mẽ trên thị trường chứng khoán là tiền đề quan trọng cho thấy First Real đang phát triển thành công nhiều dự án bất động sản trong thời gian qua và đáp ứng kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn mới, có nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai.

+ Với tình hình thị trường bất động sản miền Trung đang trầm lắng như hiện nay, First Real cũng đã chuẩn bị phát triển mạnh mẽ bằng việc xúc tiến đầu tư hàng loạt dự án mới trong các phân khúc liên quan đến nghỉ dưỡng và du lịch trải dọc các tỉnh miền Trung như Quảng Bình, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum.... Công ty cũng lên kế hoạch tìm kiếm quỹ đất sạch tại những vị trí trung tâm và ven biển, nghiên cứu nhu cầu thị trường nhằm giảm thiểu rủi ro từ việc mất cân bằng cung cầu.

- Về thương hiệu: Thương hiệu của First Real đã dần được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực Đà Nẵng và Quảng Nam. Bằng việc phân phối thành công nhiều dự án lớn với số lượng sản phẩm bất động sản lớn với loại hình chủ yếu là đất nền, Công ty đã khẳng định được năng lực phân phối, môi giới của mình với chủ đầu tư dự án và chất lượng dịch vụ của mình với các đối tác khách hàng. Với sự am hiểu về thị trường bất động sản trong khu vực, Công ty đã tạo dựng được chỗ đứng của mình với nhà đầu tư có định hướng đầu tư vào sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, đặc biệt là với loại hình đất nền.

### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2022, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, đồng thời nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng giám đốc trong một số ưu điểm nổi bật như sau:

+ Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.

+ Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho Hội đồng quản trị giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.

+ Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.

+ Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của Công ty.

+ Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.

Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên thì chất lượng hoạt động của Ban Tổng giám đốc ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc năng động, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, đón đầu nhu cầu của Khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân khu vực Đà Nẵng, miền Trung.

- Trong năm 2023, First Real sẽ tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.

- Đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

+ Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.

+ Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.

+ Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.

+ Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

+ Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.

+ Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.





## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

+ Cơ cấu, thành phần Hội đồng Quản trị công ty

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị cụ thể như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
5	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị

Tóm tắt sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

#### ÔNG NGUYỄN ANH TUẤN - CHỦ TỊCH HĐQT



Họ và tên	Nguyễn Anh Tuấn
Giới tính	Nam
Năm sinh	01/01/1988
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư kiến trúc
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Tàu Cao Tốc An Di
Số cổ phần nắm giữ	5.737.727 cổ phần Tỷ lệ: 12,86

#### Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc



Họ và tên	Hà Thân Thúc Luân
Giới tính	Nam
Năm sinh	30/10/1972
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Bạch Đằng
Số cổ phần nắm giữ	100.000 cổ phần Tỷ lệ: 0,22%

#### Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc



Họ và tên	Nguyễn Thế Trung
Giới tính	Nam
Năm sinh	01/11/1989
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Protech
Số cổ phần nắm giữ	1.510.070 cổ phần Tỷ lệ: 3,38 %

**Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính**

Họ và tên	Phan Thị Cẩm Thanh
Giới tính	Nữ
Năm sinh	01/01/1986
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân tài chính kế toán
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ	88.855 cổ phần Tỷ lệ: 0,199%

**Ông Thân Hà Nhất Thống – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Thân Hà Nhất Thống
Giới tính	Nam
Năm sinh	05/02/1965
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư điện tự động, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á
Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần Tỷ lệ: 0%

**1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Không

**1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp. Trong năm tài chính 2022, Hội đồng quản trị đã có các cuộc họp với sự tham dự của các thành viên như sau:

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	18	100%	
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	18	100%	
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	18	100%	
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	18	100%	
5	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	18	100%	

*Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2022:*

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT-FIR	06/1/2022	Thông qua việc gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty
2	03/2022//NQ-HĐQT-FIR	25/1/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty

3	02/2022//NQ-HĐQT-FIR	28/2/2022	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các Lô đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu Dân cư An Phú tại Phường An Phú, TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
4	04/2022/NQ-HĐQT-FIR	14/3/2022	Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo giá chào bán cổ phiếu đã được điều chỉnh tại Nghị quyết HĐQT số 12/2021/NQ-HĐQT-FIR ngày 28/12/2021
5	05/2022/NQ-HĐQT-FIR	14/3/2022	Họp thảo luận thống nhất thông qua Hợp đồng/Giao dịch với người liên quan của Công ty
6	06/2022/NQ-HĐQT-FIR	27/4/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ phiếu phát hành do trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu
7	07/2022/NQ-HĐQT-FIR	17/5/2022	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán và ký kết hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2022 của Công ty
8	08/2022/NQ-HĐQT-FIR	17/5/2022	Phê duyệt việc hủy danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 lập tại ngày 18/02/2022; Phê duyệt lại ngày đăng ký cuối cùng, ngày tổ chức và chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
9	09/2022/NQ-HĐQT-FIR	20/6/2022	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tính đến hết ngày 15/6/2022 và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty CP Địa ốc First Real

10	10/2022/NQ-HĐQT-FIR	23/6/2022	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
11	10a/2022/NQ-HĐQT-FIR	01/07/2022	Thông qua việc thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty kể từ ngày 01/7/2022
12	11/2022/NQ-HĐQT-FIR	04/07/2022	Triển khai thực hiện thủ tục thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty
13	12/2022/NQ-HĐQT-FIR	05/09/2022	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông Công ty CP Địa ốc First Real để thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông
14	13/2022/NQ-HĐQT-FIR	22/09/2022	Thông qua Hợp đồng/giao dịch với Người có liên quan của Công ty
15	14/2022/NQ-HĐQT-FIR	05/10/2022	Thông qua việc triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
16	15/2022/NQ-HĐQT-FIR	11/10/2022	Triển khai thực hiện thủ tục thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty
17	16/2022/NQ-HĐQT-FIR	20/10/2022	Thông qua việc chuyển nhượng bất động sản của Công ty
18	17/2022/NQ-HĐQT-FIR	08/12/2022	Thông qua việc gia hạn tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023



Hội đồng quản trị của Công ty đã duy trì hoạt động theo đúng quy định của Điều lệ và quy định của pháp luật với số thành viên là 05 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, bà Phan Thị Cẩm Thanh và ông Thân Hà Nhất Thống, trong đó có 02 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Đưa ra chiến lược phù hợp, linh hoạt trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều biến động phức tạp do ảnh hưởng từ dịch Covid - 19.

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2021, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2022 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2021 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2022; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo đúng quy định vào ngày 30/06/2022;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua;

- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng;

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh; Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.

Trong năm 2022, Công ty đã đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên Hội đồng quản trị. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của Hội đồng quản trị, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn Hệ thống Công ty và các Công ty con.

Bộ phận quan hệ cổ đông của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và Nhà đầu tư.

#### 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập và thành viên Hội đồng quản trị không điều hành đã tích cực tham gia vào các hoạt động quản trị của Công ty, đưa ra các ý kiến đóng góp kịp thời liên quan đến các hoạt động của Công ty

#### 1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Trong số các thành viên Hội đồng quản trị, đã có 02 thành viên hoàn thành khóa đào tạo về quản trị công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị còn lại tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về quản trị công ty theo các thông lệ tốt nhất và theo quy định của pháp luật hiện hành.

## 2. Ủy ban kiểm toán

### 2.1. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Ông Thân Hà Nhất Thống	Chủ tịch UBKT	01/07/2022	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên UBKT	01/07/2022	Kỹ sư kiến trúc

### 2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

#### 2.2.1. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Thân Hà Nhất Thống	01	100%	
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	01	100%	

### 2.2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị công ty.

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của công ty.

- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.

- Xem xét sổ sách kế toán, các báo cáo tài chính năm 2022.

- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc

### 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng	Ghi chú
1	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	5.000.000	
2	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
3	Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
5	Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	

### 3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Trong năm 2022, Người nội bộ đã đăng ký thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm	Thời gian thực hiện giao dịch
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	2.674.400	9,89	2.874.400	10,63	Mua	20/1/2022 - 14/2/2022
2	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	2.874.400	10,63	2.974.400	11	Mua	23/3/2022 - 18/3/2022
3	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	2.974.400	11	3.174.400	11,74	Mua	05/4/2022 - 22/4/2022
4	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	3.174.400	11,74	5.237.727	11,74	Mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ tức bằng cổ phiếu	05/4/2022 - 22/4/2022
5	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc	915.200	3,38	1.510.070	3,38	Mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ tức bằng cổ phiếu	13/6/2022 - 15/6/2022
6	Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng	204.837	0,76	338.038	0,76	Mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ tức bằng cổ phiếu	13/6/2022 - 15/6/2022

7	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	53.852	0,199	88.855	0,199	Mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ tức bằng cổ phiếu	13/6/2022 - 15/6/2022
8	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	0	0	100.000	0,22	Mua	18/7/2022 - 15/8/2022
9	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	5.537.727	12,41	5.737.727	12,86	Mua	29/8/2022 - 26/9/2022
10	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	5.737.727	12,86	6.037.727	13,53	Mua	17/10/2022 - 04/11/2022
11	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	6.037.727	13,53	6.537.727	14,65	Mua	21/11/2022 - 13/12/2022

### 3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Không

### 3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công tác quản trị Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt theo các quy định pháp luật, Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo mọi hoạt động của công ty luôn minh bạch và suôn sẻ. Đồng thời, việc thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản trị còn tạo điều kiện thuận lợi giúp Công ty giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng mọi nguồn lực một cách hiệu quả nhất, từ đó giúp Công ty dễ dàng theo đuổi các mục tiêu vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

Trong năm 2022, Công ty luôn cố gắng tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty và công bố thông tin.

Nhằm nâng cao chất lượng quản trị Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám

đốc Công ty luôn có ý thức tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về quản trị Công ty theo các thông lệ tốt nhất và những quy định pháp luật hiện hành.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### THÔNG TIN CHUNG

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. 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 6 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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.

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

## BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Phạm Thị Phượng Trưởng ban

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Thế Trung, Phó Tổng Giám đốc, được ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất theo Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ông Hà Thân Thúc Luân, Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

## 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 chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 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 năm 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 năm. 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 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Lê Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ngày 30 tháng 9 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số cuối năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.173.872.652.965</b>	<b>505.874.930.181</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>
111	1. Tiền		49.135.701.600	6.956.558.741
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>751.047.608.826</b>	<b>405.470.137.722</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	47.566.696.632	9.927.706.778
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	230.747.070.303	68.566.491.191
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	130.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	362.350.075.938	341.592.173.800
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 7	(19.616.234.047)	(14.616.234.047)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>370.887.817.075</b>	<b>90.485.560.223</b>
141	1. Hàng tồn kho		370.887.817.075	90.485.560.223
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.801.525.464</b>	<b>2.962.673.495</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	162.968.171	315.767.623
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.638.557.293	2.646.905.872
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>128.990.882.081</b>	<b>127.594.130.531</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.865.419.324</b>	<b>2.202.571.025</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.865.419.324	2.202.571.025
222	Nguyên giá		7.766.190.442	8.750.231.352
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.900.771.118)	(6.547.660.327)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>58.450.751.311</b>	<b>58.625.416.012</b>
231	1. Nguyên giá		59.839.461.277	59.419.461.277
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.388.709.966)	(794.045.265)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>50.826.928.160</b>	<b>49.342.748.969</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	50.826.928.160	49.342.748.969
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.800.000.000</b>	<b>1.800.000.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	1.800.000.000	1.800.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.047.783.286</b>	<b>15.623.394.525</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	15.047.783.286	15.623.394.525
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>

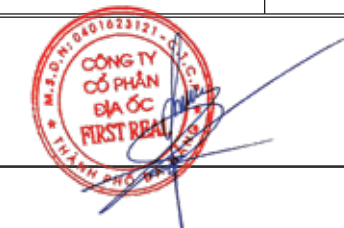
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số cuối năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>580.527.449.278</b>	<b>228.250.403.660</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>464.203.103.559</b>	<b>218.099.079.274</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	898.999.044	4.690.498.739
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	92.283.023.302	167.022.277
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	39.669.222.370	43.557.538.502
314	4. Phải trả người lao động		656.376.180	401.303.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.005.068.610	362.297.042
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	888.840.000	888.840.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	89.208.074.053	87.503.129.527
320	8. Vay ngắn hạn	20	239.593.500.000	80.528.450.006
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>116.324.345.719</b>	<b>10.151.324.386</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	9.140.238.000	9.999.450.000
337	2. Phải trả dài hạn khác		83.440.386	151.874.386
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	107.100.667.333	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>722.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>722.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		446.150.150.000	270.398.640.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		446.150.150.000	270.398.640.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		656.376.180	401.303.181
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		94.167.061.964	94.974.766.844
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.590.409.866	39.745.325.120
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		100.223.938	99.925.088
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	384.512.017.497	196.414.674.697
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	384.512.017.497	196.414.674.697
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(129.329.348.284)	(74.125.330.549)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		255.182.669.213	122.289.344.148
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		367.341.831	10.075.439
22	7. Chi phí tài chính	24	(21.043.590.244)	(11.120.889.682)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(21.036.790.244)	(4.260.992.689)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(58.223.293.014)	(37.203.866.647)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(28.509.054.294)	(19.163.192.265)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		147.774.073.492	54.811.470.993
31	11. Thu nhập khác	26	50.377	1.000.121.099
32	12. Chi phí khác	26	(2.882.304.948)	(7.779.261.942)
40	13. Lỗ khác	26	(2.882.254.571)	(6.779.140.843)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.891.818.921	48.032.330.150
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(30.301.110.205)	(8.397.024.671)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		114.590.708.716	39.635.305.479
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		114.590.409.866	39.745.325.120
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		298.850	(110.019.641)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.617	915
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	2.617	915



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kế toán trưởng  
  
Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>144.891.818.921</b>	<b>48.032.330.150</b>
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.113.906.853	2.008.654.953
03	Các khoản dự phòng		5.000.000.000	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(277.210.964)	6.848.501.554
06	Chi phí lãi vay		21.036.790.244	4.260.992.689
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>172.765.305.055</b>	<b>61.150.479.346</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(220.569.122.525)	(152.602.540.835)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(280.154.448.633)	66.996.966.054
11	Tăng các khoản phải trả		82.857.360.671	5.455.389.745
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		728.410.691	(13.807.461.537)
14	Tiền lãi vay đã trả		(20.574.018.676)	(4.282.854.472)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(27.509.914.153)	(9.671.353.397)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(292.456.427.570)</b>	<b>(46.761.375.096)</b>

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.693.438.281)	(3.825.945.391)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		545.454.546	-
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		91.116.837	10.075.439
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(134.056.866.898)</b>	<b>(3.815.869.952)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN 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	-
34	Tiền thu từ đi vay		420.900.000.000	141.759.915.657
35	Tiền trả nợ gốc vay		(154.734.282.673)	(96.408.546.976)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(130.000.000.000)	-
<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>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>42.179.142.859</b>	<b>(5.225.876.367)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>6.956.558.741</b>	<b>12.182.435.108</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>		<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng  
Đà Nẵng, Việt Nam



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 12 năm 2022

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3.2. Các công ty con, công ty liên kết

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. 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 6 năm 2022.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 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 và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 38 người (ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 36 người).

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2021: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
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

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 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 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.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### **3.1 Tiền**

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

### **3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.

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 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 — giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi dang 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 năm.

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

### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

### **3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố

định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

### **3.6 Thuê tài sản**

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

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

#### *Trong trường hợp 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 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 trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### **3.7 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 hợp nhất 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 trong năm thanh lý.

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

### **3.8 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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.

### **3.9 Chi phí đi vay**

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

### **3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

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

### **3.11 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 năm.

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

### **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

### **3.14 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

*Tiền lãi*

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

**3.15 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

### **3.16 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 (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.

### **3.17 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 trình bày thông tin theo bộ phận.

### **3.18 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 công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



## 4. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	644.998.919	325.887.999
Tiền gửi ngân hàng	48.490.702.681	6.630.670.742
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.135.701.600</b>	<b>6.956.558.741</b>

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

### 5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	
Khách hàng dự án An Phú	37.837.254.750	-
Khác	113.207.835	311.472.731
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.566.696.632</b>	<b>9.927.706.778</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.047)

### 5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lasting Capital	54.668.482.780	9.519.848.670
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	52.042.470.366	-
Công ty TNHH C-Media	38.970.217.024	10.372.429.545
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa Ốc SCD	4.399.900.865	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây BĐS World Building	4.333.600.000	-
Công ty TNHH W Axis	-	16.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn tài chính Bất động sản và Xây dựng 2	-	14.287.361.992
Khác	3.873.528.526	4.486.850.984
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	58.858.870.742	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.747.070.303</b>	<b>68.566.491.191</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.000.000.000)	

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam (i)	34.505.005.328	-	201.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	124.247.558.454	(5.000.000.000)	88.802.098.000	(5.000.000.000)
- 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 Lasting Captial	-	-	27.000.000.000	-
- Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	-	-	-
- Ông Vũ Đình Cương	30.000.000.000	-	-	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	49.087.811.936	-	44.213.700.000	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương (iv)	7.789.531.800	-	7.576.375.800	-
Phải thu khác đối tượng cá nhân (v)	139.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác	7.220.168.420	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.350.075.938</b>	<b>(5.000.000.000)</b>	<b>341.592.173.800</b>	<b>(5.000.000.000)</b>

(i) Đây là khoản tiền Công ty đặt cọc và tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam để xúc tiến tiến độ hoàn thành và phát triển Dự án "Khu đô thị mới An Phú" phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc cho chủ đầu tư các dự án bất động sản để đảm bảo quyền bao tiêu và cung cấp dịch vụ môi giới độc quyền sản phẩm của các dự án này của Công ty.

(iii) Khoản tạm ứng cho nhân viên được đảm bảo bằng 1.400.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi một số cá nhân có liên quan theo Thỏa thuận bảo đảm tài sản số 01/2021 ngày 30 tháng 9 năm 2021.

(iv) 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 Lãng" tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

(v) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Khoản ủy thác đầu tư này được đảm bảo bằng các hồ sơ đầu tư và các cổ phiếu của các doanh nghiệp dự kiến đầu tư.

## 7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>14.616.234.047</b>	<b>-</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	14.032.684.094	-	8.239.345.272	-
Hàng hóa bất động sản (*)	356.855.132.981	-	82.246.214.951	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.887.817.075</b>	<b>-</b>	<b>90.485.560.223</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>356.855.132.981</b>	<b>82.246.214.951</b>

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 20.

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	12.121.355	190.643.382
Chi phí trả trước khác	150.846.816	125.124.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>162.968.171</b>	<b>315.767.623</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	13.852.070.490	14.715.017.364
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	434.802.221	370.882.379
Chi phí sửa chữa	460.527.960	185.194.782
Chi phí trả trước khác	300.382.615	352.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.047.783.286</b>	<b>15.623.394.525</b>

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND			
	Phương tiện vận tải (*)	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	6.613.272.728	65.036.364	2.071.922.260	8.750.231.352
Tăng trong năm	2.789.259.090	-	-	2.789.259.090
Thanh lý	(3.773.300.000)	-	-	(3.773.300.000)
Số cuối năm	5.629.231.818	65.036.364	2.071.922.260	7.766.190.442
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	1.850.054.546	65.036.364	-	1.915.090.910
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	5.165.892.990	65.036.364	1.316.730.973	6.547.660.327
Khấu hao trong năm	1.055.113.434	-	464.128.718	1.519.242.152
Thanh lý	(3.166.131.361)	-	-	(3.166.131.361)
Số cuối năm	3.054.875.063	65.036.364	1.780.859.691	4.900.771.118
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	1.447.379.738	-	755.191.287	2.202.571.025
Số cuối năm	2.574.356.755	-	291.062.569	2.865.419.324



## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	44.922.686.392	14.496.774.885	59.419.461.277
Tăng trong năm	-	420.000.000	420.000.000
Số cuối năm	<u>44.922.686.392</u>	<u>14.916.774.885</u>	<u>59.839.461.277</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	794.045.265	794.045.265
Khấu hao trong năm	-	594.664.701	594.664.701
Số cuối năm	-	<u>1.388.709.966</u>	<u>1.388.709.966</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>44.922.686.392</u>	<u>13.702.729.620</u>	<u>58.625.416.012</u>
Số cuối năm	<u>44.922.686.392</u>	<u>13.528.064.919</u>	<u>58.450.751.311</u>

Nhóm Công ty đang trong quá trình thu thập các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nêu trên.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty, đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.826.928.160</u></b>	<b><u>49.342.748.969</u></b>

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên

đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 20.

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	1.800.000.000	-	18%	1.800.000.000
	<u>1.800.000.000</u>	<u>-</u>		<u>1.800.000.000</u>

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này 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.

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đối tượng khác	898.999.044	619.353.739
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	<u>4.071.145.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>898.999.044</u></b>	<b><u>4.690.498.739</u></b>

## 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	92.210.764.069	-
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 29)	<u>72.259.233</u>	<u>167.022.277</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>92.283.023.302</u></b>	<b><u>167.022.277</u></b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	10.979.180.571	41.283.052.943	(47.369.276.605)	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
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.056.164.822	1.680.448.609	(2.412.130.600)	4.324.482.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.557.538.502</b>	<b>73.826.459.75</b>	<b>(77.714.775.888)</b>	<b>39.669.222.370</b>

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	590.068.610	127.297.042
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	415.000.000	235.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.005.068.610</b>	<b>362.297.042</b>

## 18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	888.840.000	888.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.840.000</b>	<b>888.840.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.140.238.000	9.999.450.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.140.238.000</b>	<b>9.999.450.000</b>

## 19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (i)	43.796.330.689	62.048.847.084
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (ii)	43.274.038.400	-
Khách hàng Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh	-	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Lasting Capital (iii)	-	4.700.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	637.704.964	354.282.443
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.208.074.053</b>	<b>87.503.129.527</b>

(i) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất 1/500 Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

(ii) Đây là khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam” do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 1 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

## 20. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng	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>TỔNG CỘNG</b>	<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>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	-	-	239.500.000.000	(132.399.332.667)	107.100.667.333	107.100.667.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>239.500.000.000</b>	<b>(132.399.332.667)</b>	<b>107.100.667.333</b>	<b>107.100.667.333</b>

### 20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	30.000.000.000	Kỳ hạn vay 9 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,00%	Quyền sử dụng đất tại một số Thửa đất, tờ bản đồ số 35 tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình của Công ty.
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	9.000.000.000	Kỳ hạn vay 9 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	7,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	28.840.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 4 tháng 4 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	11.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 05 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	8.600.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 13 tháng 01 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	3.200.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 07 tháng 03 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	30.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày tính từ ngày giải ngân vốn vay. Ngày cuối cùng đáo hạn là ngày 08 tháng 03 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,50%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

## 20.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bản Việt	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 14 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	13,40%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	5.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 28 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	9,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 6 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9,80%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

### TỔNG CỘNG

**119.340.000.000**

## 20.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	120.000.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 26 tháng 4 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	12,50%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại Thửa đất (khu đất) số 468, 469, 470, 471 và 472 (Block CL5, 40 lô), tờ bản đồ số 28 tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	41.666.667.333	Kỳ hạn vay 36 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 3 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	10,50%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại Thửa đất (khu đất) số 468, 469, 470, 471 và 472 (Block CL5, 40 lô), tờ bản đồ số 28 tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	37.597.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 5 tháng 8 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,01%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại Thửa đất (khu đất) số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty.
	1.403.000.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 5 tháng 8 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,70%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại Thửa đất (khu đất) số 147, tờ bản đồ số 19 tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	26.687.500.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

### TỔNG CỘNG

**227.354.167.333**

Trong đó:

Vay dài hạn

107.100.667.333

Vay dài hạn đến hạn trả

120.253.500.000

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	Giảm do mất quyền kiểm soát công ty con	Lợi nhuận thuần trong năm	Số cuối năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
										Tổng cộng	
	207.999.970.000				270.398.640.000	207.999.970.000	-	157.373.436.844	1.172.008.839	366.545.415.683	
-					270.398.640.000	62.398.670.000	-	(62.398.670.000)	-	-	
-						-	-	-	(962.064.110)	(962.064.110)	
-						-	-	39.745.325.120	(110.019.641)	39.635.305.479	
	270.398.640.000				270.398.640.000	270.398.640.000	-	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052	
<b>Năm nay</b>											
	270.398.640.000				270.398.640.000	270.398.640.000	-	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052	
-						40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-	-	
-						135.198.480.000	67.599.240.000	-	-	202.797.720.000	
-						-	(271.000.000)	-	-	(271.000.000)	
-						-	-	114.590.409.866	298.850	114.590.708.716	
	446.150.150.000				446.150.150.000	446.150.150.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768	

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU ( tiếp theo )

### 21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 30 tháng 9 năm 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>446.150.150.000</b>	<b>100</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>100</b>

### 21.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
Cổ phiếu phổ thông	44.615.015	27.039.864
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>44.615.015</b>	<b>27.039.864</b>
Cổ phiếu phổ thông	4.615.015	27.039.864

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	270.398.640.000	207.999.970.000
Tăng trong năm	<u>175.751.510.000</u>	<u>62.398.670.000</u>
Số cuối năm	<u>446.150.150.000</u>	<u>270.398.640.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>40.553.030.000</b>	<b>62.398.670.000</b>

### 21.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức cho năm 2021: 2.000 VND/cổ phiếu	40.553.030.000	-
Cổ tức cho năm 2020: 3.000 VND/cổ phiếu	-	62.398.670.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>		

## 22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

### 22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>384.512.017.497</b>	<b>196.414.674.697</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	363.576.133.495	159.919.692.148
Doanh thu môi giới bất động sản	18.810.487.500	34.816.296.182
Doanh thu cho thuê	2.125.396.502	1.678.686.367
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>384.512.017.497</b>	<b>196.414.674.697</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	384.512.017.497	195.971.964.697
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	442.710.000

### 22.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	2.010.851.048	1.814.273.578
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	762.568.867	615.873.342

## 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Giá vốn môi giới bất động sản	6.116.042.045	4.132.080.434
Giá vốn dịch vụ cho thuê	<u>778.506.103</u>	<u>615.873.342</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.329.348.284</b>	<b>74.125.330.549</b>

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ mất quyền kiểm soát tại công ty con	-	6.858.576.993
Chi phí lãi vay	21.036.790.244	4.260.992.689
Chi phí khác	<u>6.800.000</u>	<u>1.320.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.043.590.244</b>	<b>11.120.889.682</b>

## 25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.031.519.504	36.292.865.509
Chi phí bằng tiền khác	191.773.510	911.001.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.223.293.014</b>	<b>37.203.866.647</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	10.845.808.872	9.861.414.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.285.002.493	2.965.570.576
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.423.718.383	1.445.778.601
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	5.954.524.546	4.890.428.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.509.054.294</b>	<b>19.163.192.265</b>

## 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ các khoản bồi thường	-	-
Thu nhập khác	50.377	1.000.121.099
	<b>50.377</b>	<b>1.000.121.099</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	1.028.588.071	3.841.233.786
Các khoản phạt	1.530.251.291	3.937.405.728
Chi phí khác	323.465.586	622.428
	<b>2.882.304.948</b>	<b>7.779.261.942</b>
<b>LỖ THUẦN KHÁC</b>	<b>(2.882.254.571)</b>	<b>(6.779.140.843)</b>

## 27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	122.434.800.136	69.377.376.773
Chi phí nhân công	10.845.808.872	10.212.817.797
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.113.906.853	2.008.654.953
Chi phí dự phòng	5.000.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.842.551.226	43.188.965.674
Chi phí khác	1.617.967.327	5.704.574.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.855.034.414</b>	<b>130.492.389.461</b>

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.301.110.205	8.397.024.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.891.818.921	48.032.330.150
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	28.978.363.784	9.606.466.030
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ khác	322.746.421	797.913.969
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.000.000.000	-
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	-	1.591.369.530
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp	-	(3.598.724.858)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>30.301.110.205</b>	<b>8.397.024.671</b>

## 28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Protech	Bên liên quan khác
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Hà Thân Thúc Luân	Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc Công ty/Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty Primo
Ông Nguyễn Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Primo
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ Công ty
Ông Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng Công ty
Bà Lê Thị Trinh	Kế toán trưởng Công ty Primo

Ngoài những khoản đảm bảo của các cá nhân có liên quan như trình bày trong các thuyết minh nêu trên, những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	Tạm ứng	48.651.532	450.000.000
		Hoàn ứng	48.651.532	450.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Phó Tổng Giám đốc	Thu hộ	-	3.435.700.000
		Tạm ứng	109.570.940	300.000.000
		Hoàn ứng	109.570.940	300.000.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng Quản trị	Nhận góp vốn	-	-
		Tạm ứng	9.570.940	600.000.000
		Hoàn ứng	-	600.000.000
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí môi giới	17.266.960.508	13.010.036.001
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	442.710.000
		Trả trước tiền thuê văn phòng	-	10.888.290.000
		Cho vay	130.000.000.000	-
		Nhận cọc môi giới	1.500.000.000	-
		Trả trước phí dịch vụ môi giới	75.000.000.000	-
Nhận hoàn lại ứng trước môi giới	27.000.000.000	-		

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

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

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

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



				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay (*)	130.000.000.000	-	
			<b>130.000.000.000</b>	<b>-</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	-	4.071.145.000	
			<b>-</b>	<b>4.071.145.000</b>	
<b>Người mua trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay	72.259.233	167.022.277	
			<b>72.259.233</b>	<b>167.022.277</b>	
<b>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	888.840.000	888.840.000	
			<b>888.840.000</b>	<b>888.840.000</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	1.500.000.000	-	
			<b>1.500.000.000</b>	<b>-</b>	
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>					
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	9.140.238.000	9.999.450.000	
			<b>9.140.238.000</b>	<b>9.999.450.000</b>	

(\*) Khoản cho vay Công ty Protech theo hợp đồng cho vay tín chấp số 239/2022/HĐCV ngày 23 tháng 9 năm 2022, với thời hạn vay 12 tháng và lãi suất 13,5%.

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

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

				Đơn vị tính: VND	
Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước		
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	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 HĐQT	775.000.000	680.000.000		
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000		
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban KTNB	185.150.000	63.800.000		
Ông Nguyễn Xuân Trung	Trưởng ban KTNB	-	238.636.364		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.583.629.700</b>	<b>3.343.740.764</b>		

## 30. CÁC CAM KẾT

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

			Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Đến 1 năm	741.654.660	947.828.287		
Từ 1 - 5 năm	379.090.892	322.435.880		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.120.745.552</b>	<b>1.270.264.167</b>		

#### Cam kết đi thuê hoạt động

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

			Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.998.456.994</b>	<b>16.998.456.994</b>		

## 31. 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 năm.

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:

Tên	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	114.590.409.866	39.745.325.120
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ</b>	<b>114.590.409.866</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 (*)	43.781.555	43.458.312
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>43.781.555</b>	<b>43.458.312</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản	2.617	915
Lãi suy giảm	2.617	915

(\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021 đã được điều chỉnh lại do việc tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chào bán thêm cổ phiếu mới cho các cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2021/-FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

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.

## 32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



Nguyễn Xuân Trung  
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2022



Nguyễn Thế Trung  
Phó Tổng Giám đốc