



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024



# 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, an khang và thịnh vượng!

Năm 2024 khép lại với nhiều diễn biến mới trên bức tranh tổng thể của nền kinh tế toàn cầu và khu vực. Thế giới vẫn đang từng bước thích nghi với những thay đổi nhanh chóng, từ chính sách tài chính, dòng vốn đầu tư

đến nhu cầu của thị trường. Những tín hiệu tích cực đã xuất hiện khi nhiều nền kinh tế lớn bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ, giảm lãi suất để kích thích tăng trưởng, giúp củng cố niềm tin của thị trường. Các ngành công nghiệp trọng điểm, bao gồm cả lĩnh vực bất động sản, đang từng bước lấy lại vị thế. Đáng chú ý, tại khu vực châu Á – Thái Bình Dương, dòng vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục gia tăng, thể hiện sự lạc quan của nhà đầu tư quốc tế đối với khu vực.

Tại Việt Nam, thị trường bất động sản năm 2024 đã có những chuyển biến rõ nét hơn so với giai đoạn trầm lắng trước đó. Số lượng dự án mới tăng trưởng ổn định, đặc biệt ở phân khúc nhà ở và bất động sản công nghiệp, với gần 81.000 sản phẩm được chào bán và tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Chính phủ tiếp tục thực hiện các chính sách linh hoạt, khuyến khích phát triển dự án xanh, bền vững, tạo nền tảng cho sự ổn định và phát triển lâu dài.

Năm 2024 cũng là năm bản lề của thị trường bất động sản Việt Nam với những cải cách pháp lý quan trọng, như việc hoàn thiện Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định liên quan. Những thay đổi này không chỉ tháo gỡ các khó khăn hiện tại mà còn mở đường cho sự minh bạch và phát triển bền vững của thị trường trong tương lai.

Trong hành trình hơn 10 năm thành lập và phát triển, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã không ngừng đổi mới để thích ứng với những thay đổi của thị trường. Chúng tôi hiểu rằng, để dẫn đầu, cần phải có tầm nhìn và chiến lược phù hợp. First Real đã duy trì phương châm "phát triển bền vững với những bước đi vững chắc", tập trung vào các giải pháp điều hành linh hoạt nhằm duy trì hoạt động hiệu quả. Dù không có những đột phá nổi bật trong năm, chúng tôi vẫn giữ được sự ổn định trong các lĩnh vực cốt lõi, tiếp tục rà soát và phát triển

quỹ đất sạch, chuẩn bị nguồn lực để sẵn sàng bước vào chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản.

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác!

Nhìn về năm 2025, với hành lang pháp lý được cải thiện và các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, giới chuyên gia dự báo đây sẽ là khởi đầu của một chu kỳ tăng trưởng mới. Các phân khúc như chung cư và đất nền dự kiến tiếp tục "tăng nhiệt", nhờ nhu cầu cao và sự ổn định của thị trường. First Real theo đó sẽ tập trung mạnh vào việc tìm kiếm và phát triển quỹ đất sạch để tiếp tục triển khai các dự án mới. Đồng thời, công ty sẽ tiếp tục triển khai thực hiện các dự án trên các quỹ đất mà First Real đang sở hữu. Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng về cả nguồn lực tài chính và đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, chúng tôi tự tin sẽ mở rộng quy mô hoạt động và đạt được những bước tiến mạnh mẽ hơn nữa trong tương lai.

Khép lại năm 2024, đây là thời điểm để chúng ta cùng nhìn lại chặng đường đã qua, tự hào về những nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể Ban lãnh đạo và Cán bộ Nhân viên First Real. Dù đối mặt với không ít thách thức, chúng tôi vẫn kiên định với sứ mệnh mang lại giá trị thực cho khách hàng và đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng.

Thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể Cán bộ Nhân viên First Real, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng, những người đã luôn tin tưởng, gắn bó và hỗ trợ chúng tôi trong suốt hành trình vừa qua. Sự đồng hành của Quý vị chính là nguồn động lực mạnh mẽ nhất giúp First Real vững bước trên con đường phát triển.

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:** 642.452.810.000 đồng
- ▶ **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 642.452.810.000 đồng
- ▶ **Địa chỉ:** Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, 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 được thành lập 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 mới chủ đầu tư lớn như Hợp đồng 01/2018/HĐHT-FRIT 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.

#### ► Năm 2023

- Tháng 02/2023: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 446.150.150.000 đồng lên 535.378.600.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

- Tháng 03/2023: Công ty đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

- Tháng 03/2023: Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư FQ Việt Nam với vốn Điều lệ là 120.000.000.000 đồng, trong đó, phần vốn Công ty đăng ký góp là 64.334.120.000 đồng, chiếm 53,61% vốn Điều lệ. Việc góp vốn này được thực hiện nhằm mục đích đưa First Real lấn sân sang mảng y tế. Tham vọng của First Real là đầu tư hệ thống bệnh viện, phòng khám, khu nghỉ dưỡng chất lượng quốc tế. Trước mắt, công ty đã đạt được thỏa thuận với một số đối tác lớn, và đang triển khai các thủ tục cần thiết để đầu tư dự án bệnh viện tiêu chuẩn quốc tế tại TP. Tam Kỳ với quy mô 500 giường. Bệnh viện tập trung vào các chuyên khoa sản, nhi, lão khoa và hệ thống phòng khám đa khoa vệ tinh. Dự án dự kiến khởi công vào quý IV/2023, đi vào hoạt động vào cuối năm 2025.

- Tháng 07/2023: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 535.378.600.000 đồng lên 642.452.810.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

- Tháng 09/2023: First Real chính thức hoàn tất nhận chuyển nhượng thỏa thuận gần 10 triệu cổ phiếu Bạch Đằng Complex tương đương 22% vốn điều lệ với giá trị giao dịch là 200 tỷ đồng. "Thương vụ" này nằm trong kế hoạch chiến lược của First Real nhằm mở rộng mạng lưới phát triển, đa dạng hóa các phân khúc bất động sản đầu tư. Nếu trước đây First Real chỉ tập trung phát triển các dự án đất nền thì hiện tại đã thể hiện rõ tham vọng lấn sân vào bất động sản du lịch, khách sạn và văn phòng căn hộ cho thuê. Chiến lược này sẽ giúp First Real chủ động hơn về kế hoạch kinh doanh, tài chính khi thị trường bất động sản gặp biến cố bất ngờ.

- Tháng 12/2023: First Real thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty CP Bất Động Sản Protech, theo đó, First Real đã chấm dứt tư cách cổ đông tại Công ty CP Bất Động Sản Protech.

#### ► Năm 2024

- Tháng 03/2024: Công ty First Real đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

- Tháng 10/2024: Công ty First Real đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư FQ Việt Nam, theo đó, First Real đã chấm dứt tư cách cổ đông tại Công ty Cổ phần Đầu tư FQ Việt Nam.

- Tháng 10/2024: Công ty góp vốn thành lập Công ty con là Công ty Cổ phần An Phú Capital có trụ sở tại Phú Yên, hoạt động ngành nghề kinh doanh chính gồm kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Hoạt động này nằm trong kế hoạch chiến lược của First Real nhằm mục tiêu mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Phú Yên.



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

Qua 10 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 642.452.810.000 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.

### 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.

### 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



## 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 hoà 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

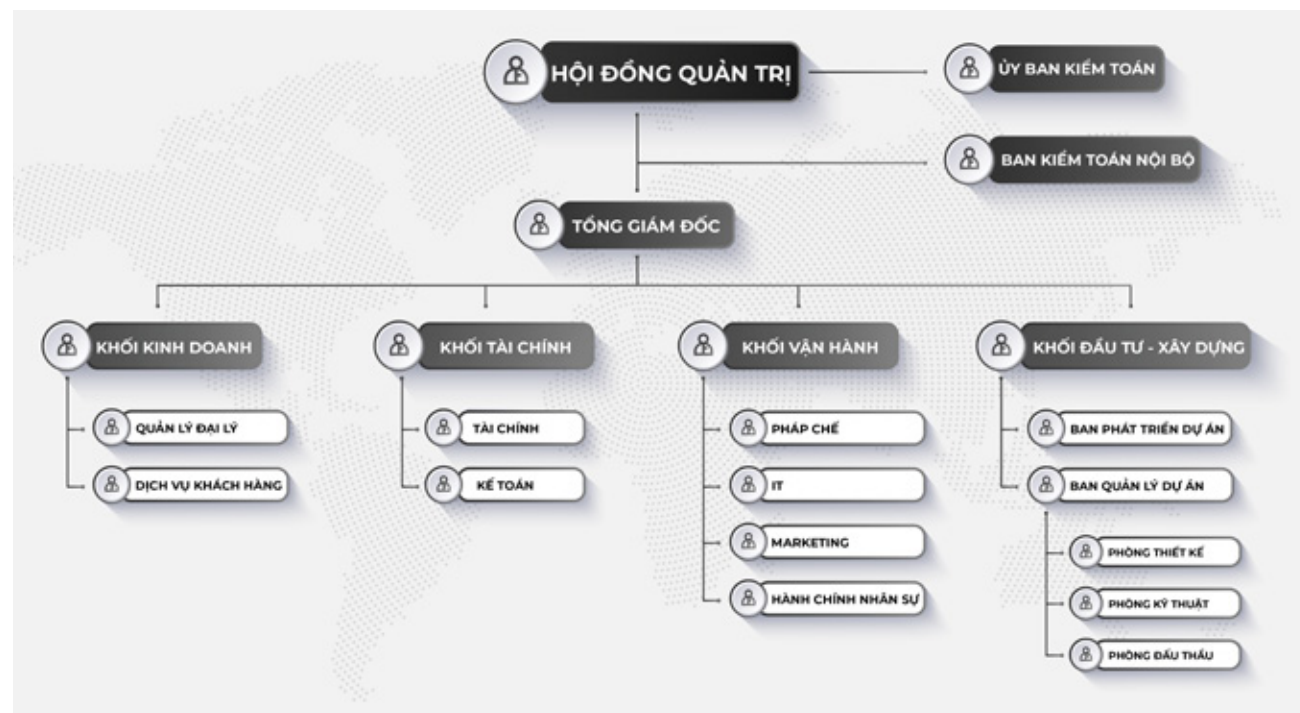


### 2.2. Địa bàn kinh doanh

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
- Ông Lê Tuấn                                      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 Phương                              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



- 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 AN PHÚ CAPITAL

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401114273 do Sở KHĐT tỉnh Phú Yên cấp ngày 02/12/2024

Địa chỉ: Số 190 Lê Thành Phương, Phường 2, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 41,67% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 41,67%

#### 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.

- Phát triển FQ trở thành Công ty có đầy đủ kinh nghiệm và năng lực về mảng y tế để thực hiện hóa tham vọng của First Real là đầu tư hệ thống bệnh viện, phòng khám, khu nghỉ dưỡng chất lượng quốc tế.

## 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.

Theo báo cáo của Chính phủ, nhìn chung, tình hình KTXH tháng sau tích cực hơn tháng trước, quý sau cao hơn quý trước, 9 tháng đạt nhiều kết quả quan trọng, cao hơn cùng kỳ trên hầu hết các lĩnh vực. Ước tính cả năm có 14/15 chỉ tiêu đạt và vượt kế hoạch (chỉ tiêu GDP bình quân đầu người sẽ đạt nếu GDP tăng trưởng trên 7%). Nổi bật là chỉ tiêu tăng năng suất lao động vượt kế hoạch đề ra, sau 3 năm không đạt.

Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng kinh tế cao hơn mục tiêu đề ra, các cân đối lớn được bảo đảm (có thặng dư cao); nợ công, nợ Chính phủ, nợ nước ngoài quốc gia và bội chi ngân sách nhà nước (NSNN) được kiểm soát tốt, thấp hơn giới hạn cho phép.

Tăng trưởng GDP 9 tháng đạt 6,82%; ước cả năm đạt 6,8 - 7%, cao hơn mục tiêu Quốc hội giao (6 - 6,5%), thuộc nhóm nước có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới, được nhiều tổ chức quốc tế lớn, có uy tín đánh giá cao.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 9 tháng tăng 3,88% (trong bối cảnh tăng lương với mức cao từ 01/7/2024).

Thị trường ngoại hối cơ bản ổn định, một bằng lãi suất giảm.

Thu NSNN 9 tháng đạt 85,1% dự toán, tăng 17,9% so với cùng kỳ, trong khi ước cả năm miễn, giảm, gia hạn gần 200 nghìn tỷ đồng thuế, phí, lệ phí, tiền thuê đất. Kim ngạch xuất nhập khẩu 9 tháng đạt 578,5 tỷ USD, tăng 16,3%; xuất siêu gần 20,8 tỷ USD (tính đến 15/10/2024, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 610,5 tỷ USD; xuất siêu 21,24 tỷ USD).

An ninh năng lượng, an ninh lương thực được bảo đảm; thị trường lao động phục hồi tích cực.

Đầu tư phát triển đạt kết quả tích cực. Đầu tư công có trọng tâm, trọng điểm, không dàn trải. Tập trung triển khai nhiều dự án, công trình quan trọng, trọng điểm. Phát triển doanh nghiệp tiếp tục xu hướng tích cực. Thu hút FDI là điểm sáng, vốn thực hiện đạt 17,3 tỷ USD, tăng 8,9%, cao nhất nhiều năm qua, trong khi đầu tư toàn cầu sụt giảm.

Cơ cấu nền kinh tế chuyển dịch tích cực theo hướng phát triển kinh tế số, kinh tế xanh, tăng tỷ trọng khu vực công nghiệp, xây dựng và dịch vụ, giảm tỷ trọng khu vực nông nghiệp. Các lĩnh vực chủ yếu đều tăng trưởng tốt. Công nghiệp phục hồi tích cực, là động lực quan trọng, dẫn dắt tăng trưởng. Dịch vụ duy trì đà phục hồi tốt; thương mại điện tử, du lịch phát triển mạnh. Nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng khá; phát triển mô hình nông nghiệp sinh thái, hữu cơ và công nghệ cao.

Quyết liệt cơ cấu lại hệ thống các tổ chức tín dụng (TCTD) gắn với xử lý nợ xấu; tích cực xử lý các TCTD yếu kém, các dự án, doanh nghiệp chậm tiến độ, kém hiệu quả. Hiệu quả hoạt động của các tập đoàn, tổng công ty nhà nước được cải thiện và nâng lên về chất lượng. Công tác quy hoạch được đẩy mạnh với 110 quy hoạch được lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện.

Tình hình kinh tế cho kết quả khả quan hơn so với các năm trước, tuy nhiên riêng về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, hiện nay doanh nghiệp bất động sản vẫn đang tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn: Về pháp lý như quy định phương pháp định giá đất, quy hoạch sử dụng đất; Cơ chế phối hợp giữa các sở, ban, ngành, địa phương chưa kịp thời, đồng bộ;

Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như doanh nghiệp không huy động được vốn trái phiếu. Bên cạnh đó, niềm tin của nhà đầu tư, tính thanh khoản thị trường thấp nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thiếu vốn, áp lực nợ ngắn hạn, tổng nợ lớn hơn quy mô tài sản. Ngoài ra tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng biến động dẫn đến chi phí tăng cao, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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 trực tiếp bị ảnh hưởng bởi diễn biến của nền kinh tế nên năm 2024 First Real đã đối mặt với không ít khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

### **b) Rủi ro về lạm phát**

Tình hình lạm phát thế giới trong những tháng đầu năm 2024 vẫn ở mức cao. Ngày 18/9/2024, lần đầu tiên sau hơn 4 năm, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (FED) giảm lãi suất 0,5 điểm phần trăm xuống còn 4,75%-5%/năm, bắt đầu chu kỳ nới lỏng chính sách tiền tệ trong bối cảnh bức tranh việc làm và lạm phát của Mỹ suy giảm. Tỷ lệ lạm phát của khu vực sử dụng đồng tiền chung châu Âu tháng 9/2024 tăng 1,8%, thấp nhất trong ba năm và dưới mức mục tiêu 2% của ECB. Trong tháng 8/2024, lạm phát của Mỹ tăng 2,5% so với cùng kỳ năm trước; Tây Ban Nha tăng 2,3%; Đức tăng 1,9%; Pháp tăng 1,8%. Tại châu Á, lạm phát tháng 8/2024 của Ấn Độ tăng 3,7%; Phi-lip-pin tăng 3,3%; Nhật Bản tăng 3%; In-đô-nê-xi-a tăng 2,1% và Hàn Quốc tăng 2%. Lạm phát của Việt Nam được kiểm soát ở mức phù hợp để hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế, CPI tháng 9/2024 tăng 2,63% so với cùng kỳ năm trước.

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. 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, năm 2024 Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam cũng đang hợp thông qua nhiều luật, đặc biệt là việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp

phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn. Các phân khúc bất động sản, từ nhà ở, thương mại tới bất động sản công nghiệp, đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực với nhiều dự án mới được triển khai.

Việc các quy định mới có hiệu lực cũng ảnh hưởng không nhỏ 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 (CENLAND), 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 đầu tư 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 01/10/2023 đến 30/09/2024	Từ 01/10/2022 đến 30/09/2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.339.407.645.527	1.402.922.223.756	-5%
Doanh thu thuần	123.961.564.779	169.124.770.174	-27%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.691.524.225	35.591.029.202	-76%
Lợi nhuận/Lỗ khác	(259.215.913)	(7.816.610.310)	-97%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.432.308.312	27.774.418.892	-70%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	610.194.284	19.086.654.877	-97%

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

Kết thúc năm tài chính 2024, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 123.961.564.779 đồng và 610.194.284 đồng. Theo đó, doanh thu thuần giảm 27% và lợi nhuận sau thuế giảm 97% so với kết quả đạt được năm 2023.

Kết thúc năm 2024, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 35% và 1% 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 2024, Công ty đã bàn giao thành công 36 sản phẩm đất nền, giảm 25% so với năm 2023.

### 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

► Những thay đổi trong ban điều hành:

Bà Phan Thị Cẩm Thanh không còn đảm nhiệm chức vụ Giám đốc tài chính kể từ ngày 20/3/2024

#### 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. Trong năm 2024 thị trường bất động sản có nhiều biến động nên đội ngũ nhân sự của First Real giảm số lượng 13% so với năm 2023. Mặc dù phải đối mặt với thách thức to lớn sau 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. Tính đến 30/09/2024, số lượng

lao động đang làm việc thường xuyên tại Công ty First Real là 29 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 76%; cao đẳng chiếm 10% và khác là 14%. Số lao động nữ trong Công ty chiếm tỷ lệ 52% trên tổng số lao động. Số lượng lao động của First Real dự kiến sẽ tăng thêm 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	22	76%
2	Trình độ Cao đẳng	3	10%
3	Trình độ trung cấp	0	0%
4	Trình độ lao động phổ thông	4	14%
<b>Tổng cộng</b>		<b>29</b>	<b>100%</b>

### Thu nhập bình quân người lao động

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	17.006.246	13.897.154	13.902.348

### 2.3. 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 CBNV 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: CBNV 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.

### 2.4. Chính sách tuyển dụng

Tùy 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.

### 2.5. 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.

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.

### 2.6. 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...

Năm 2022, 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 và đã đưa vào hoạt động trong năm nay. 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. Tính tới thời điểm 31/10/2024, Công ty First Real đã hoàn thiện và bàn giao 94 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 2024 như sau:

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

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	140.965.887.888	120.680.823.034	17%
Doanh thu thuần	1.884.310.398	1.351.213.490	39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-1.036.304.809	-284.240.294	265%
Lỗ khác	-4.117.400	-49.240.067	-92%
Lợi nhuận trước thuế	-1.040.422.209	-333.480.361	212%
Lợi nhuận sau thuế	-1.106.832.068	-319.639.226	246%

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2023 đến 30/09/2024	Từ 01/10/2022 đến 30/09/2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.339.407.645.527	1.402.922.223.756	-5%
Doanh thu thuần	123.961.564.779	169.124.770.174	-27%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.691.524.225	35.591.029.202	-76%
Lợi nhuận/Lỗ khác	(259.215.913)	(7.816.610.310)	-97%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.432.308.312	27.774.418.892	-70%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	610.194.284	19.086.654.877	-97%

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

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,65	1,60	
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	2,79	3,06	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,47	0,45	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,89	0,81	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,20	0,17	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,12	0,09	

## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 5.1. Cổ phần

Vốn điều lệ: 642.452.810.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 64.245.281 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu thường: 64.245.281 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 64.245.281 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 64.245.281 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu



### 5.2. Cơ cấu cổ đông

#### a) Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cp nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>2801</b>	<b>64.158.457</b>	<b>99,86</b>
	- Tổ Chức	8	8.679	0,01
	- Cá nhân	2793	64.149.778	99,85
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>16</b>	<b>86.824</b>	<b>0,14</b>
	- Tổ Chức	5	72.536	0,12
	- Cá nhân	11	14.288	0,02

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 20/11/2024 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ 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 Anh Tuấn	201816868	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng.	9.774.326	15,21
Ông Vũ Hoàng Việt	001087025956	Nq11-35 Vinhomes Riverside 2, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội	3.964.900	6,17

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 20/11/2024 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ 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

Thị trường bất động sản Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2024 cho thấy sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn, nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Các phân khúc bất động sản, từ nhà ở, thương mại tới bất động sản công nghiệp, đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực với nhiều dự án mới được triển khai.

Thị trường BĐS nhà ở đã bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu thể hiện sự "tăng nhiệt" thông qua câu chuyện đấu giá đất "nóng" hơn bao giờ hết với các phiên đấu giá được tổ chức "xuyên đêm", ghi nhận hàng trăm, thậm chí cả nghìn người chấp nhận "ăn trực nằm chờ" để tranh suất. Mức giá trúng cũng cao kỷ lục, ngang ngửa đất dự án đã được đầu tư hạ tầng bài bản. Sức nóng của thị trường còn được dẫn dắt bởi phân khúc căn hộ, với mức giá liên tục thiết lập mặt bằng mới ở mức cao, trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Bất chấp giá bán tăng cao, các dự án căn hộ mới ra hàng, đều ghi nhận tỷ lệ hấp thụ rất tốt.

Quý 3 năm 2024, thị trường BĐS nhà ở tiếp tục ghi nhận nguồn cung đạt mức 22.412 sản phẩm được chào bán trên thị trường, với khoảng 14.750 sản phẩm mở bán mới, giảm 25% so với quý trước, nhưng đã tăng 60% so với cùng kỳ năm 2023. Mặc dù có sự sụt giảm về số lượng theo thống kê, nhưng nguồn cung quý 3 vẫn cho thấy sự "tăng trưởng" khi xuất hiện một số dự án mới, đặc biệt có sự góp mặt của dự án quy mô lớn bắt đầu triển khai, giúp thị trường trở nên "náo nhiệt" hơn.

Trong 9 tháng đầu năm 2024, thị trường đã ghi nhận 38.797 sản phẩm mới được chào bán. Nguồn cung vẫn ghi nhận sự phân hóa mạnh. Theo đó 70% nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ chung cư. Trong đó, các sản phẩm có giá bán trên 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên chiếm phần áp đảo. Thị trường gần như vắng bóng hoàn toàn căn hộ chung cư thương mại giá bình dân. Về khu vực, miền Bắc dẫn đầu

nguồn cung mới với 46%, theo sau là miền Trung với 29% và miền Nam là 25%.

Mặc dù nguồn cung chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang, toàn thị trường ghi nhận khoảng 10.400 giao dịch thành công trong quý 3, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 51%. Điều này phản ánh sự quan tâm của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản mới, mặc dù phần lớn nguồn cung mới được hoàn thiện với tiêu chuẩn cao và chi phí đầu tư, đặc biệt là chi phí liên quan đến đất đai, đang gia tăng.

Xu hướng phát triển căn hộ diện tích nhỏ nhằm giảm giá trị tổng thể của căn hộ, phù hợp hơn với nhu cầu và khả năng tài chính của người độc thân, gia đình trẻ, ngày càng rõ nét. Đây cũng là loại hình ghi nhận thanh khoản tốt nhất.

Phân khúc BĐS công nghiệp tiếp tục duy trì sức "nóng" với số lượng dự án mới được triển khai tăng trưởng mạnh, cùng nguồn vốn FDI ngày càng "dồi dào".

Phân khúc BĐS thương mại văn phòng và bán lẻ đều tiếp tục phát triển với nhiều tiềm năng trong dài hạn từ các nhu cầu ngày càng tăng trưởng cả về quy mô lẫn chất lượng. Các văn phòng hiện đại, cao cấp, đạt chứng chỉ xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển bền vững tiếp tục thu hút khách thuê, đặc biệt là doanh nghiệp nước ngoài. Các trung tâm thương mại mới, tích hợp nhiều hoạt động, cũng tiếp tục "đắt khách". Trong khi các tòa nhà văn phòng cũ, các trung tâm thương mại cũ, không chủ động cải tạo, nâng cấp, cùng với các mặt bằng nhà phố diện tích nhỏ tại các tuyến phố đặc địa, ghi nhận tỷ lệ trống ngày càng cao.

Tuy nhiên thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Theo đó, trong quý 3/2024, thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng Việt Nam ghi nhận khoảng 945 sản phẩm mới, giảm mạnh chỉ bằng 35% so với quý trước và tương đương với cùng kỳ năm 2023. Sự sụt giảm này chủ yếu do nguồn cung mới quý trước phát sinh cục bộ từ một dự án lớn. Tính chung trong 9 tháng đầu năm 2024, toàn thị trường du lịch, nghỉ dưỡng ghi nhận 4.059 sản phẩm mở bán mới, tăng 80% so với cùng kỳ năm 2023 nhưng mới chỉ đạt 25% so với cùng kỳ năm 2022.

Qua những số liệu trên cho thấy thị trường BĐS quý 3 và 09 tháng đầu năm 2024 đang dần phục hồi sau giai đoạn khó khăn, nhưng từng phân khúc vẫn đối mặt với những thách thức riêng.

Về phía First Real, mặt dù thị trường chung đã bước đầu tăng nhiệt và có sự khởi sắc trong 09 tháng đầu năm 2024 nhưng Công ty vẫn chưa có sự chuyển biến trong hoạt động kinh doanh, cụ thể, trong năm 2024, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 123.961.564.779 đồng và đạt 35% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 610.194.284 đồng và đạt 1% kế hoạch do Đại hội đồng cổ



đông thông qua. Như vậy, trên kết quả tổng kết năm 2024 Công ty chưa thể đạt được kết quả kinh doanh mà ĐHCĐ đã đề ra. Nguyên nhân xuất phát từ đặc thù của các sản phẩm mà Công ty đang triển khai kinh doanh. Phân khúc các sản phẩm kinh doanh nằm chủ yếu ở đất nền dự án và bất động sản du lịch. Những khó khăn trước đó vẫn chưa được gỡ bỏ, chủ yếu do các chủ đầu tư phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc thu xếp nguồn vốn, huy động nguồn lực để phát triển dự án, vướng mắc từ các quy định mới, công tác giải tỏa mặt bằng. Từ đó, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định. Hơn nữa, sự nóng lên của thị trường Bất động sản trong năm 2024 hầu hết diễn ra ở các thành phố lớn, nhưng các phân khúc bất động sản mà Công ty đang kinh doanh lại nằm ở hầu hết các tỉnh thành.

Tuy nhiên, dấu hiệu tăng nhiệt này cũng sẽ là một cơ hội mở ra sự lan tỏa đến các phân khúc bất động sản ở các tỉnh lân cận, và mở ra cơ hội cho năm 2025.

Việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn.

Trên cơ sở những kết quả ghi nhận được từ 9 tháng đầu năm 2024, Công ty First Real tự tin rằng nếu các yếu tố như chính sách pháp lý, tài chính và đầu tư công tiếp tục được cải thiện, thị trường khả năng sẽ tiếp tục "tăng nhiệt" trong giai đoạn cuối năm và kéo dài trong các năm tiếp theo khi hàng lang pháp lý mới chính thức đi vào cuộc sống, khi các chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án,... Cùng với việc Nhà nước sẽ tiếp tục tăng cường giám sát và điều tiết thị trường, bảo đảm sự ổn định và phát triển đúng hướng. Đồng thời, xu hướng bất động sản xanh đang nổi lên, được kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong chu kỳ mới.

Các phân khúc sẽ tiếp tục ghi nhận sự phục hồi: căn hộ cao cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường, biệt thự, liền kề trở nên sôi động, đất nền pháp lý sạch thu hút nhà đầu tư, và nhà ở xã hội sẽ có thêm cơ hội nhờ vào các quy định mới. Bất động sản công nghiệp tăng trưởng, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng sẽ có cơ hội cải thiện.

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 mới, để bắt kịp với xu thế mới trong chu kỳ tăng trưởng mới của Bất động sản.

Biết rằng Công ty đang trải qua giai đoạn khó khăn nhưng đây cũng chính là lúc để Công ty chứng minh thực lực, nâng cao nội lực và gia tăng tính cạnh tranh, thông qua việc tái cấu trúc và đưa ra chiến lược đầu tư phù hợp. First Real tin rằng sau mỗi

lần đối diện cùng khó khăn hay thách thức, khủng hoảng, Công ty chắc chắn lại đứng dậy mạnh mẽ, quyết tâm hơn. First Real đang có sự chuẩn bị khá kỹ lưỡng cho hành trang sắp tới cụ thể, First Real đang chủ động cập nhật và nắm bắt kịp thời các thay đổi mới. Đồng thời, First Real đã có kế hoạch điều chỉnh chiến lược kinh doanh để phù hợp với hành lang pháp lý và xu hướng phát triển thị trường. Tăng cường tham gia các chương trình đào tạo, đảm bảo toàn bộ nhân viên kinh doanh phải thi sát hạch chứng chỉ hành nghề, đây là bước đi quan trọng để xây dựng sự chuyên nghiệp và uy tín trong nghề. Phối hợp với chủ đầu tư đẩy mạnh nghiên cứu phát triển sản phẩm theo đúng xu hướng và khả năng chi trả của phần đông người dân. Các sàn giao dịch bất động sản phải nâng cao trách nhiệm trong việc thẩm định pháp lý dự án, nhằm đảm bảo lựa chọn những dự án chất lượng tham gia phân phối. Đây là những nền tảng vững chắc cho First Real để bứt phá trong chu kỳ bất động sản sắp tới.

Năm 2024 tiếp tục là một năm khó khăn với nền kinh tế, tuy kết quả kinh doanh năm 2024 tăng trưởng chậm lại do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản, First Real đã quyết tâm, nỗ lực đồng lòng cùng người lao động cố gắng để vượt qua những khó khăn ngắn hạn và duy trì phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.



## 2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2024 VND	2023 VND	% tăng giảm
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>815.394.883.921</b>	<b>866.935.374.558</b>	<b>(6%)</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.857.974.132	11.287.141.956	(48%)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.874.200.043	24.326.130.739	(35%)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	170.887.411.462	235.020.460.418	(27%)
Phải thu ngắn hạn khác	373.405.200.580	302.245.140.583	24%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)	0%
Hàng tồn kho	266.162.166.740	310.883.838.250	(14%)
Tài sản ngắn hạn khác	2.824.165.011	2.788.896.659	1%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>524.012.761.606</b>	<b>535.986.849.198</b>	<b>2%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	201.311.000.000	210.246.000.000	(-4%)
Tài sản cố định	1.511.350.484	2.000.835.899	(24%)
Bất động sản đầu tư	57.160.127.459	57.750.270.321	(1%)
Tài sản dở dang dài hạn	51.561.298.908	51.269.299.940	1%
Đầu tư tài chính dài hạn	200.239.613.267	201.476.000.000	(1%)
Tài sản dài hạn khác	12.229.371.488	13.244.443.038	(8%)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>(5%)</b>

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2024 là 1.339 tỷ đồng, giảm 5% so với cùng kỳ năm 2023. Cơ cấu giá trị tài sản giảm chủ yếu ở các khoản mục Tài sản ngắn hạn. Cụ thể các khoản mục giảm chủ yếu là Tiền và các khoản tương đương tiền với tỷ lệ giảm 48%, Phải thu ngắn hạn của khách hàng với tỷ lệ giảm 35% và Trả trước cho người bán ngắn hạn với tỷ lệ giảm 27%.

### 2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2024 VND	2023 VND	% tăng giảm
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>509.617.066.010</b>	<b>525.424.755.947</b>	<b>(3%)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	1.300.794.622	1.153.615.762	13%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	112.248.749.803	140.926.943.944	(20%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	53.724.107.163	56.281.607.743	(5%)
Phải trả người lao động	1.002.871.814	1.367.820.543	(27%)
Chi phí phải trả ngắn hạn	16.953.695.090	1.214.880.731	1296%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%
Phải trả ngắn hạn khác	26.456.466.386	37.791.146.153	(30%)
Vay ngắn hạn	297.041.541.132	285.798.801.071	4%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>87.757.644.588</b>	<b>136.074.727.164</b>	<b>(36%)</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.362.558.000	8.251.398.000	(11%)
Phải trả dài hạn khác	0	36.520.386	(100%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	80.153.563.737	127.787.908.778	(37%)
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>742.032.934.929</b>	<b>741.422.740.645</b>	<b>0.08%</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>(5%)</b>

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2024 là 597 tỷ đồng, giảm 10% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó chủ yếu là khoản Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 47,6 tỷ đồng, giảm 37%. 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 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	% KH/TH
Doanh thu thuần	123.961.564.779	300.000.000.000	242%
Lợi nhuận sau thuế	610.194.284	60.000.000.000	9832.9%
Vốn điều lệ	642.452.810.000	642.452.810.000	100%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2024 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2024)

#### 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 2024.
- 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 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 chiến dịch tiết kiệm và giảm phát thải như sau: 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; 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; Tận dụng ánh sáng tự nhiên bằng cách rèm che lên cao vào buổi sáng; Tắt hết hệ thống lạnh trước khi hết giờ làm việc 10 phút; Dùng bình nước tái sử dụng thay vì dùng bình đóng chai dùng một lần; Sử dụng tiết kiệm giấy, in hai mặt.

### 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. Trước bối cảnh nhiều doanh nghiệp bất động sản phá sản, làn sóng thất nghiệp lan rộng, nhưng First Real vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. 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. Thực hiện công tác đào tạo tại chỗ đối với nhân sự mới tuyển dụng, thử việc, đào tạo phát triển nghề nghiệp, chuyên môn nghiệp vụ đối với nhân sự kế thừa. 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.

First Real luôn đảm bảo rằng tất cả người lao động tại Công ty được bảo vệ theo quy định của pháp luật và nhận các quyền lợi cơ bản như lương, thưởng, phụ cấp, bảo hiểm và điều kiện làm việc an toàn, cam kết toàn bộ hợp đồng ký kết với CBNV đều được ký hợp đồng lao động theo đúng quy định của pháp luật.

### 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 sâu 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

Từ những tháng đầu năm 2024 thị trường bất động sản đã có những bước phục hồi một cách chậm rãi nhưng sự chậm rãi này lại tạo nên sự bền vững hơn cho thị trường, với những tín hiệu cải thiện ngày càng rõ rệt, và thể hiện rõ nét hơn trong những tháng cuối năm 2024.

Điều này thể hiện ở các số liệu kinh tế tích cực 9 tháng năm 2024 như: Tăng trưởng GDP ước tăng 6,82% so với cùng kỳ năm trước; thu hút FDI tăng 8,9%; tín dụng được cải thiện, mặt bằng lãi suất vay vẫn giữ ở mức thấp và tiến độ giải ngân đầu tư công được thúc đẩy... đây chính là các yếu tố giúp thị trường BĐS sẽ tiếp tục khởi sắc trong những tháng cuối năm. Bên

cạnh đó việc Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chính thức có hiệu lực đã và đang tác động tích cực, góp phần thúc đẩy sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản. Ba luật trên góp phần cải thiện và làm minh bạch thị trường bất động sản, gỡ bỏ các rào cản pháp lý đã tồn tại từ lâu, tạo động lực mới cho thị trường “thăng hoa” trở lại sau một thời gian trầm lắng. Sự thay đổi của các bộ luật trên dự báo sẽ mang lại nhiều tác động tích cực cho thị trường bất động sản, nhà ở tại Việt Nam. Theo đó, những quy định mới từ các bộ luật này không chỉ giúp giải quyết các vấn đề tồn đọng của thị trường bất động sản mà còn tạo ra môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng và hiệu quả hơn. Khi thị trường bất động sản minh bạch sẽ tạo ra nhiều cơ hội mới cho cả người mua và người bán. Từ đó, khuyến khích các doanh nghiệp bất động sản nâng cao chất lượng của dự án, đồng thời nâng cao năng lực cạnh tranh giúp người tiêu dùng tìm kiếm cơ hội đầu tư an toàn và bền vững hơn.

Mặc dù có những tín hiệu tích cực từ thị trường trong năm 2024, tuy nhiên, năm 2024 Công ty First Real vẫn chưa có bất kỳ hoạt động nào nổi trội, và chưa khẳng định được vị thế kinh doanh của mình, điều này thể hiện qua kết quả kinh doanh năm 2024 không đạt được như kế hoạch đã đề ra. Cụ thể, trong năm 2024, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 123.961.564.779 đồng và đạt 35% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 610.194.284 đồng và đạt 1% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Như vậy, trên kết quả tổng kết năm 2024 Công ty chưa thể đạt được kết quả kinh doanh mà ĐHCĐ đã đề ra. Tuy điều kiện kinh doanh không thuận lợi nhưng công ty vẫn đã cố gắng nỗ lực để vượt qua khó khăn của năm 2024 và cũng đạt được một số thành tựu nhất định:

- HĐQT đã chủ trì và tổ chức thành công cuộc họp ĐHCĐ thường niên 2024, giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính chính xác và minh bạch theo đúng quy định.

- Các thành viên HĐQT đã hoàn thành trách nhiệm của người quản lý doanh nghiệp trên tinh thần trách nhiệm vì công việc và sự phát triển của công ty.

- Thành viên HĐQT độc lập tích cực tham gia và góp ý kiến trong các cuộc họp HĐQT với sự cẩn trọng, tận tâm và trách nhiệm cao.

- Đối với các kế hoạch kinh doanh: công ty vẫn phát huy tối đa các nguồn lực vốn có của mình cũng như tận dụng được các tập 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 để chuẩn bị cho công cuộc đẩy mạnh chiến lược kinh doanh cho năm tới. Công ty vẫn duy trì phát triển kinh doanh với 2 sản phẩm dịch vụ chính của Công ty là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản, đây là thế mạnh của Công ty trong những năm hoạt động kinh doanh trước đây và công ty vẫn sẽ tiếp tục và duy trì các hoạt động kinh doanh cốt lõi này cho năm 2025.

- Đối với công tác tài chính: Công ty vẫn chủ động thu xếp các nguồn vốn lớn để duy trì hoạt động doanh nghiệp, phục vụ cho các hoạt động kinh doanh và đảm bảo cân bằng tài chính của Công ty.

- Về trách nhiệm đối với môi trường và xã hội: Công ty luôn chú trọng đến mục tiêu

phát triển bền vững và luôn đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm và xử phạt hành chính liên quan đến môi trường.

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

- Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT.

- HĐQT thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc thông qua các hình thức như tổ chức các cuộc họp do HĐQT chủ trì, tham gia các cuộc họp định kỳ do Tổng Giám đốc tổ chức, thông qua các báo cáo của Tổng giám đốc.

- HĐQT đã thảo luận và phê duyệt các Nghị quyết HĐQT dựa trên các đề xuất của Ban Giám đốc.

- Ban giám đốc đã lập và báo cáo chi tiết kết quả kinh doanh hàng quý và hàng năm, dự báo kết quả kinh doanh hàng quý, hàng năm đến HĐQT.

- Trên cơ sở đó, thông qua hoạt động giám sát cho thấy kết quả kinh doanh trong năm 2024 chưa đạt được mục tiêu đề ra nhưng Ban giám đốc đã đưa ra được nhưng chiến lược cụ thể, duy trì sự ổn định và cân đối tình hình tài chính doanh nghiệp.

- Tuy nhiên, 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 2025, First Real sẽ tiếp tục 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.
- Duy trì và giữ gìn sức khỏe tài chính của doanh nghiệp ở mức cân bằng và chủ động.
- Phối hợp với các chủ đầu tư để hoàn thành pháp lý cho các dự án để bàn giao cho khách hàng.
- Ngoài lĩnh vực kinh doanh then chốt, First Real tiếp tục nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ cho chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản.
- 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.
  - + Hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ, nâng cao quản trị doanh nghiệp để tăng hiệu quả công tác quản trị điều hành.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

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

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị

cụ thể như sau:



**NGUYỄN ANH TUẤN**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**HÀ THÂN THỨC LUÂN**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Tổng Giám Đốc



**NGUYỄN THẾ TRUNG**  
Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Phó Tổng Giám Đốc



**LÊ TUẤN**  
Thành viên Hội đồng quản trị



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	9.774.326 cổ phần Tỷ lệ: 15,21%



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	144.000 cổ phần Tỷ lệ: 0,22%



Họ và tên	Lê Tuấn
Giới tính	Nam
Năm sinh	13/02/1984
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ	552.000 cổ phần Tỷ lệ: 0,86%



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	2.174.500 cổ phần Tỷ lệ: 3,38 %



## 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 2024, 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	08	100%	
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	08	100%	
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	08	100%	
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	01	100%	Miễn nhiệm từ 20/3/2024
5	Ông Lê Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	08	100%	

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2024:

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/2024/NQ-HĐQT-FIR	16/01/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real
2	02/2024/NQ-HĐQT-FIR	26/03/2024	Thông qua việc ban hành Điều lệ công ty; Quy chế Quản trị nội bộ công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty

3	03/2024/NQ-HĐQT-FIR	27/03/2024	Thông qua việc miễn nhiệm Giám đốc tài chính Công ty
4	04/2024/NQ-HĐQT-FIR	26/04/2024	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán và ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2024
5	05/2024/NQ-HĐQT-FIR	01/10/2024	Thông qua các vấn đề về đưa bất động sản của Công ty vào làm tài sản góp vốn và/hoặc chuyển nhượng cho đối tác/khách hàng có nhu cầu.
6	06/2024/QĐ-HĐQT-FIR	29/10/2024	Thông qua việc Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần An Phú Capital
7	07/2024/NQ-HĐQT-FIR	29/10/2024	Thông qua việc Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu Tư FQ Việt Nam
8	08/2024/NQ-HĐQT-FIR	17/12/2024	Thông qua việc gia hạn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

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 04 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, và ông Lê Tuấn, trong đó có 01 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 2024, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2023, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2024 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2023 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2024; 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 2024 theo đúng quy định vào ngày 20/03/2024;
- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 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 2024, 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 toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban kiểm toán	Trình độ chuyên môn	Ghi chú
1	Ông Lê Tuấn	Chủ tịch UBKT	10/04/2023	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

Trong năm tài chính kết thúc 30/9/2024, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp với sự tham dự của các thành viên sau:

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 Nguyễn Anh Tuấn	02	100%	
2	Ông Lê Tuấn	02	100%	

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

- 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 2024.
- Giám sát trực tiếp hoạt động của HĐQT và Ban Điều hành thông qua các cuộc họp, thảo luận và trao đổi với HĐQT và Ban Điều hành cũng như tiếp xúc trao đổi với kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập.
- Tổ chức các cuộc họp thường xuyên với Kiểm toán nội bộ và Ban Điều hành để trao đổi các vấn đề của First Real.
- 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	Thôi làm Thành viên HĐQT ngày 20/03/2024
5	Lê Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	

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

Không

### 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 2024, 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

### 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

#### Thành lập

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

**Vốn điều lệ** của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 30/09/2024 là 642.452.810.000 VND.

**Trụ sở chính:** 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.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** Cung cấp dịch vụ tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**Mã chứng khoán:** 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.

### 2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 03 năm 2024
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	
Ông Lê Tuấn	Thành viên	

#### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

**BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông Hà Thân Thúc Luân Tổng Giám đốc

**3. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 09 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính ngày 30 tháng 09 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**5. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không

thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác. Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính hợp nhất kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



HÀ THÂN THỨC LUÂN

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024

Số: 155/2024/BCKTHN-HCM.01494

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 12 năm 2024, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính 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 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 Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 29 tháng 12 năm 2023.



**Trang Đức Nha**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số : 2111-2023-009-1  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**  
 Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2024

**Lê Thị Thanh Tâm**  
**Kiểm toán viên**  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số : 3199-2020-009-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**ngày 30 tháng 9 năm 2024**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>815.394.883.921</b>	<b>866.935.374.558</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5.1</b>	<b>5.857.974.132</b>	<b>11.287.141.956</b>
111	1. Tiền		5.857.974.132	11.287.141.956
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>540.550.578.038</b>	<b>541.975.497.693</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.2	15.874.200.043	24.326.130.739
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.3	170.887.411.462	235.020.460.418
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	5.4	373.405.200.580	302.245.140.583
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.5	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>5.7</b>	<b>310.883.838.250</b>	<b>310.883.838.250</b>
141	1. Hàng tồn kho		310.883.838.250	310.883.838.250
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.824.165.011</b>	<b>2.788.896.659</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5.11	260.860.404	167.586.293
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	5.15	2.563.304.607	2.638.557.293
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>524.012.761.606</b>	<b>535.986.849.198</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>201.311.000.000</b>	<b>210.246.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	5.4	201.311.000.000	210.246.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.511.350.484</b>	<b>2.000.835.899</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.9	1.511.350.484	2.000.835.899
222	Nguyên giá		4.612.522.727	6.684.444.987
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.101.172.243)	(4.683.609.088)
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>5.10</b>	<b>57.160.127.459</b>	<b>58.450.751.311</b>
241	1. Nguyên giá		59.839.461.277	59.839.461.277
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.679.333.818)	(1.388.709.966)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	5.8	<b>51.561.298.908</b>	<b>51.269.299.940</b>
230	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		51.561.298.908	51.269.299.940
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5.12</b>	<b>200.239.613.267</b>	<b>201.476.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		200.039.613.267	200.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	1.800.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(324.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.229.371.488</b>	<b>13.244.443.038</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	12.229.371.488	13.244.443.038
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>597.374.710.598</b>	<b>661.499.483.111</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>509.617.066.010</b>	<b>525.423.655.947</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	5.13	1.300.794.622	1.153.615.762
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.14	112.248.749.803	140.926.943.944
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.15	53.724.107.163	56.281.607.743
314	4. Phải trả người lao động		1.002.871.814	1.367.820.543
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	5.16	16.953.695.090	1.214.880.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		888.840.000	888.840.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	5.17	26.456.466.386	37.791.146.153
320	8. Vay ngắn hạn	5.18	297.041.541.132	285.798.801.071
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>87.757.644.588</b>	<b>136.075.827.164</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		7.362.558.000	8.251.398.000
337	2. Phải trả dài hạn khác		-	36.520.386
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.18	80.153.563.737	127.787.908.778
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		241.522.851	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>742.032.934.929</b>	<b>741.422.740.645</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>5.19</b>	<b>742.032.934.929</b>	<b>741.422.740.645</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		642.452.810.000	642.452.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		642.452.810.000	642.452.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	67.328.240.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		32.153.011.200	31.541.786.346
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		31.541.786.346	12.454.811.830
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		611.224.854	19.086.974.516
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		98.873.729	99.904.299
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>

NGUYỄN XUÂN TRUNG  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

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	6.1.1	169.124.770.174	169.124.770.174
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		123.961.564.779	169.124.770.174
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	6.2	48.152.877.545	69.184.456.256
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		75.808.687.234	99.940.313.918
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	42.835.381	16.984.153.529
22	7. Chi phí tài chính	6.4	47.034.186.535	52.943.977.138
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.034.186.535	48.475.777.138
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	6.5	39.613.267	-
25	9. Chi phí bán hàng	6.6.1	4.865.111.173	8.901.484.612
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.6.2	15.300.313.949	19.487.976.495
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.691.524.225	35.591.029.202
31	11. Thu nhập khác		1.000.387	100.000.000
32	12. Chi phí khác	6.7	260.216.300	7.916.610.310
40	13. Lỗ khác		(259.215.913)	(7.916.610.310)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.432.308.312	27.774.418.892
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.9	7.580.591.177	8.687.764.015
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		241.522.851	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		610.194.284	19.086.654.877
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		611.224.854	19.086.974.516
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.030.570)	(319.639)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.11	10	297
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.11	10	297

NGUYỄN XUÂN TRUNG  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

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>8.432.308.312</b>	<b>27.774.418.892</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		1.079.628.277	1.565.064.415
03	Các khoản dự phòng		(324.000.000)	324.000.000
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.948.648)	(17.070.266.387)
06	Chi phí lãi vay		47.110.186.535	48.475.777.138
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>56.257.174.476</b>	<b>61.068.994.058</b>
09	Tăng các khoản phải thu		10.417.925.414	(131.156.641.940)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		44.721.671.510	59.756.170.606
11	Tăng các khoản phải trả		(45.474.270.028)	5.312.362.480
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		921.797.439	1.798.722.126
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.937.372.176)	(48.334.965.017)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.253.825.892)	(61.447.299)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>29.653.100.743</b>	<b>(51.616.804.986)</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		(291.998.968)	(442.371.780)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	100.000.000
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(8.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	138.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000)	(200.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		1.335.381	17.218.074.606
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>1.309.336.413</b>	<b>(53.124.297.174)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		184.606.161.503	338.159.909.098
34	Tiền trả nợ gốc vay		(220.997.766.483)	(271.267.366.582)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(36.391.604.980)</b>	<b>66.892.542.516</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(5.429.167.824)</b>	<b>(37.848.559.644)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>		<b>11.287.141.956</b>	<b>49.135.701.600</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>		<b>5.857.974.132</b>	<b>11.287.141.956</b>

NGUYỄN XUÂN TRUNG  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc First Real (tên tiếng Anh và tên viết tắt là First Real.JSC) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401623121 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 07 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/09/2023 và 30/09/2024 là 642.452.810.000 VND.

Trụ sở chính: 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.

### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh chính

Cung cấp dịch vụ tư vấn, đăng ký môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 1.5. Cấu trúc của công ty

Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính trong năm	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo	Kinh doanh bất động sản	99,9%	99,9%	99,9%

Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 01 công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính trong năm	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng	22,22%	22,22%	22,22%

## **1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

### **1.7. Nhân viên**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 32 người (tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 38 người).

## **2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **2.1 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 09 hàng năm.

### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (gọi tắt là "Thông tư số 200/2014/TT-BTC"), Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính 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 các đơn vị trong cùng Tập đoàn, 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 cổ đông không kiểm soát**

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 với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng cân đối kế toán, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

## **4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

## **4.3. Các khoản đầu tư tài chính**

### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

- Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.
- Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư 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.

## **4.4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
  - Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## **4.5 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

### **Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

Hàng hóa bất động sản:

- Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.
- Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó.
- 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 theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho bất động sản khác:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Bình quân gia quyền.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

#### **4.6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	<b>Số năm</b>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị văn phòng	03
Tài sản cố định hữu hình khác	05

#### **4.7. 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến. Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

#### **4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: chi phí tiền sử dụng đất và một số chi phí khác có liên quan.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **4.9. Bất động sản đầu tư**

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

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:

#### **Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

#### **4.10. Thuê tài sản**

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

#### **4.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

#### **4.12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

#### **4.13. Tiền lương**

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

#### **4.14. Các khoản trích theo lương**

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% (trước ngày 01/07/2021), 17% (từ 01/07/2021 đến 30/06/2022), 17,5% (sau ngày 30/06/2022) và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 1% (trước ngày 01/10/2021), 0% (từ ngày 01/10/2021 đến 30/09/2022), 1% (sau ngày 30/09/2022) và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

#### **4.15. Các khoản vay và chi phí đi vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

#### **4.16. Vốn chủ sở hữu**

##### **Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Việc phân phối lợi nhuận của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

### 4.17. Doanh thu

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

(b) Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

#### Doanh thu bán bất động sản

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện:

(a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;

(b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

(d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

### 4.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

### 4.19. Chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### 4.20. Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

#### **4.21. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

#### **4.22. Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu**

##### **Tài sản tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

##### **Nợ phải trả tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác.

##### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

**Các cá nhân/ công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:**

##### **Cá nhân/ Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo

##### **Địa điểm**

Việt Nam

##### **Quan hệ**

Công ty con

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng

Việt Nam

Công ty liên kết  
Bên liên quan khác đến hết ngày 12/12/2023

Công ty Cổ phần Bất động sản Protech  
Công ty Cổ phần FQ Việt Nam

Việt Nam

Việt Nam

Bên liên quan khác từ ngày 07/12/2023

Chủ tịch, Tổng Giám đốc

Thành viên chủ chốt

Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên

Cổ đông lớn

Ông Nguyễn Thanh Tâm

Em Chủ tịch



## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Tiền mặt	1.281.278.888	545.328.741
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.576.695.244	10.741.813.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.857.974.132</b>	<b>11.287.141.956</b>

### 5.2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</b>		
Ông Nguyễn Thanh Tâm	–	2.099.133.250
<b>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	4.767.502.200	9.174.243.181
Khách hàng dự án An Phú	–	4.982.416.250
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.490.463.796	553.237.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.874.200.043</b>	<b>24.326.130.739</b>

### 6.2. Trả trước cho người bán

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần BDS Protech	44.304.177.397	61.973.282.851
<b>Trả trước ngắn hạn cho các bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	24.566.171.325	54.401.171.325
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar (**)	57.549.820.627	60.347.347.940
Công ty TNHH C-Media (*)	25.451.558.252	32.736.187.797
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.181.050.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc SCD	2.635.201.622	4.619.200.894
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BDS World Building	–	4.116.818.712
Nhà cung cấp khác	3.199.432.239	3.645.400.899
	<b>170.887.411.462</b>	<b>235.020.460.418</b>

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

(\*\*) Trong đó: khoản tạm ứng Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar số tiền 10 tỷ theo hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 1511/2023/HĐ-TCXD/PR-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 và biên bản ghi nhớ số 01/2022/BBGN/PR-ST ngày 26/09/2022 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng Primo Tower tại số 320 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.



## 5.4. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>373.405.200.580</b>	<b>302.245.140.583</b>
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Quảng Nam (i)	34.505.005.328	34.505.005.328
Phải thu Công ty TNHH Hoàng Tiên (ii)	27.045.474.799	27.045.474.799
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (iii)	78.532.160.454	78.532.160.454
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	7.433.160.454	7.433.160.454
+ Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	38.827.000.000
+ Ông Vũ Đình Cường	27.272.000.000	27.272.000.000
+ Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	233.097.559.999	162.157.500.002
Phải thu khác	225.000.000	5.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>201.311.000.000</b>	<b>210.246.000.000</b>
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (v)	201.311.000.000	210.246.000.000
	<b>574.716.200.580</b>	<b>512.491.140.583</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 hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các hoạt động quảng bá, tiếp thị và phân phối các sản phẩm, tìm kiếm bên thứ ba có nhu cầu mua sản phẩm và đảm bảo các sản phẩm được phân phối hết. Lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

(iii) 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.

(iv) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các hoạt động đầu tư.

(v) Đây là các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch. Các khoản này được bảo đảm bằng tài sản cố định thuộc sở hữu của các đơn vị tham gia hợp tác kinh doanh.

Các khoản tạm ứng cho nhân viên, các khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân và các khoản phải trả trước cho người bán được bảo đảm bằng 17.581.691 cổ phiếu của Công ty và 10.239.500 cổ phiếu của các công ty niêm yết khác được nắm giữ bởi các cổ đông lớn của Công ty căn cứ theo các hợp đồng cầm cố cổ phiếu được ký giữa Công ty và các cổ đông cá nhân này. Các cổ phiếu này đã được đăng ký giao dịch tài sản đảm bảo và được phong tỏa tại các công ty chứng khoán.

## 5.5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	5.000.000.000
	<b>19.616.234.047</b>	<b>19.616.234.047</b>

## 5.5. Nợ xấu

	30/09/2024 VND		01/10/2023 VND	
	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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>	<b>19.616.234.047</b>	<b>-</b>

## 5.7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	24.457.914.591	-	21.711.182.523	-
Hàng hóa bất động sản (*)	241.704.252.149	-	289.172.655.727	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.162.166.740</b>	<b>-</b>	<b>310.883.838.250</b>	<b>-</b>

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

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Dự án Khu dân cư An Phú (**)	199.660.943.284	234.725.491.582
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (**)	41.376.875.170	53.780.730.450
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>241.704.252.149</b>	<b>289.172.655.727</b>

(\*\*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 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 5.18.

## 5.8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>51.561.298.908</b>	<b>-</b>	<b>51.269.299.940</b>	<b>-</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án				
+ Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (***)	50.897.889.227	-	50.879.454.148	-
+ Chi phí tư vấn thiết kế công trình toà nhà First real headquarter	663.409.681	-	389.845.792	-
	<b>51.561.298.908</b>	<b>-</b>	<b>51.269.299.940</b>	<b>-</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 09 năm 2024, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên và đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 5.18.

## 5.9. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Khoản mục Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	4.547.486.363	65.036.364	2.071.922.260	<b>6.684.444.987</b>
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	<b>(2.071.922.260)</b>
Số dư cuối năm	4.547.486.363	65.036.364	-	<b>4.612.522.727</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.546.650.464	65.036.364	2.071.922.260	-
Khấu hao trong năm	489.485.415	-	-	<b>489.485.415</b>
Giảm khác	-	-	(2.071.922.260)	<b>(2.071.922.260)</b>
Số dư cuối năm	3.036.135.879	65.036.364	-	<b>3.101.172.243</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	2.000.835.899	-	-	<b>2.000.835.899</b>
Số dư cuối năm	1.511.350.484	-	-	<b>1.511.350.484</b>

### 5.10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
Số cuối năm	44.922.686.392	14.916.774.885	59.839.461.277
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	2.089.190.956	2.089.190.956
Khấu hao trong năm	-	590.142.862	590.142.862
Số cuối năm	-	2.679.333.818	2.679.333.818
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	44.922.686.392	12.827.583.929	57.750.270.321
Số cuối năm	44.922.686.392	12.237.441.067	57.160.127.459

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất 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 5.18.

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 do Công ty chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

### 5.11. Chi phí trả trước

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	114.846.615	142.579.157
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	146.013.789	25.007.136
	<b>260.860.404</b>	<b>167.586.293</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	12.123.812.504	12.989.123.616
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	37.901.198	27.603.094
Chi phí sửa chữa	58.869.364	227.013.284
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.788.422	703.044
	<b>12.229.371.488</b>	<b>13.244.443.038</b>

### 5.12. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2024	01/10/2023
Giá gốc VND	200.039.613.267	200.039.613.267
Dự phòng VND	-	-
Giá trị hợp lý VND	Không xác định	Không xác định
Giá gốc VND	200.000.000.000	200.000.000.000
Dự phòng VND	-	-
Giá trị hợp lý VND	200.000.000.000	200.000.000.000
Giá gốc VND	200.000.000	200.000.000
Dự phòng VND	-	-
Giá trị hợp lý VND	200.000.000	200.000.000
Giá gốc VND	200.000.000	200.000.000
Dự phòng VND	-	-
Giá trị hợp lý VND	200.000.000	200.000.000

- Đầu tư vào công ty liên kết  
+ Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (1) ("Công ty Bạch Đằng Complex")

- Đầu tư vào đơn vị khác  
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech  
+ Công ty Cổ phần F& Việt Nam (\*)

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

#### (1) Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (ii) ("Công ty Bạch Đằng Complex")

Công ty Bạch Đằng Complex là được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401300561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09 tháng 09 năm 2009, hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ, văn phòng. Tại ngày 30/09/2024, Công ty đã đầu tư chiếm 22,2% vốn điều lệ. Trong năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Bạch Đằng Complex kinh doanh có lãi.

**Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:**

	Giá trị đầu tư vào Công ty Bạch Đằng Complex VND	
<b>Giá trị đầu tư:</b>		
Số đầu năm	200.000.000.000	
Tăng trong năm	-	
Số cuối năm	200.000.000.000	
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>		
Số đầu năm	-	
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	39.613.267	
Số cuối năm	39.613.267	
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	200.000.000.000	
Số cuối năm	200.039.613.267	

**5.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

Phải trả người bán là các bên liên quan	30/09/2024		01/10/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	510.389.774	510.389.774	212.780.569	212.780.569
Phải trả người bán là các bên khác	790.404.848	790.404.848	940.835.193	940.835.193
<b>Phải trả đối tượng</b>	<b>1.300.794.622</b>	<b>1.300.794.622</b>	<b>1.153.615.762</b>	<b>1.153.615.762</b>

**5.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	112.248.749.803	140.926.943.944
<b>Tổng cộng</b>	<b>112.248.749.803</b>	<b>140.926.943.944</b>

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

	01/10/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm VND	30/09/2024 VND
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.621.310.366	39.826.297	97.832.056	2.563.304.607
<b>Cộng</b>	<b>2.621.310.366</b>	<b>39.826.297</b>	<b>97.832.056</b>	<b>2.563.304.607</b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11.538.651.405	4.678.460.163	8.642.444.607	7.574.666.961
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.392.259.459	7.580.591.177	6.253.825.892	42.719.024.744
Thuế thu nhập cá nhân	89.420.491	298.859.074	219.140.495	169.139.070
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.261.276.388	14.692.189	14.692.189	3.261.276.388
	<b>56.281.607.743</b>	<b>12.572.602.603</b>	<b>15.130.103.183</b>	<b>53.724.107.163</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho lĩnh vực kinh doanh hàng hóa dịch vụ bất động sản 10%, các lĩnh vực còn lại là 10%. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty đang có 31,8 tỷ VND tiền thuế phải trả quá hạn thanh toán. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

**5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Chi phí lãi vay	16.903.695.090	730.880.731
Chi phí khác	50.000.000	484.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.953.695.090</b>	<b>1.214.880.731</b>

**5.17. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Kinh phí công đoàn	424.930.149	367.966.149
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	215.155.046	100.381.000
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	9.445.250.000	22.924.274.000
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	12.503.614.189
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.367.517.002	394.910.815
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Protech (iii)	1.500.000.000	1.500.000.000
	<u>26.456.466.386</u>	<u>37.791.146.153</u>

(i) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ thông qua Công ty để mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu dân cư An Phú, phường 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 01 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

(ii) Đây là các khoản tiền khách hàng đặt giữ chỗ mua đất nền phân lô thuộc Dự án “Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc” do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư. Dự án này được xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 1912/QĐ-UBND ngày 29 tháng 05 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.

(iii) Đây là ký quỹ để đảm bảo cho trách nhiệm môi giới và phân phối các sản phẩm đất nền phân lô của Dự án Khu dân cư An Phú.

**5.18. Vay và nợ thuê tài chính**

	Giá trị VND	30/09/2024 Số có khả năng trả nợ VND	30/09/2024 VND	01/10/2023 Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>297.041.541.132</b>	<b>297.041.541.132</b>	<b>285.798.801.071</b>	<b>285.798.801.071</b>
Vay ngân hàng (5.18.1)	95.048.762.999	95.048.762.999	87.699.296.749	87.699.296.749
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (5.18.2)	201.992.778.133	201.992.778.133	198.099.504.322	198.099.504.322
<b>Vay dài hạn</b>	<b>80.153.563.737</b>	<b>80.153.563.737</b>	<b>127.787.908.778</b>	<b>127.787.908.778</b>
Vay ngân hàng (5.18.2)	80.153.563.737	80.153.563.737	127.787.908.778	127.787.908.778
	<u><b>377.195.104.869</b></u>	<u><b>377.195.104.869</b></u>	<u><b>413.586.709.849</b></u>	<u><b>413.586.709.849</b></u>

### 5.18.1. Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	11.000.000.000	Tài trợ vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	11,90%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	20.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	9,80%	(2)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	9.100.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	11,8%-12,4%	(3)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.999.413.897	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	7%-8%	(4)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	12.999.349.102	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	8,50%	(5)
Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	4.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 6 -12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	12,50%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Đà Nẵng	7.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 6 -12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	7,80%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ngũ hành sơn	14.950.000.000	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, kỳ hạn vay 6 -12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay.	10,50%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.048.762.999</b>			

(1) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và bất động sản tại thửa đất; quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc (phân khu I) tại Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.

(5) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

### 5.18.2. Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Mục đích vay và kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	85.711.659.791	Nhận chuyển nhượng 179 lô đất thuộc Block CL3, CL4A, CL4B, CL5, CL16, CL8, CL9 thuộc dự án tại: Dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24 tháng.	12,50%	(1)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	138.040.759.102	Vay bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp của Phương án nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của 120 lô/thửa đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-60 tháng.	11,70%-14,30%	(2)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	54.582.338.000	Thanh toán các chi phí hợp pháp của Dự án Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, kỳ hạn 24-36 tháng.	11,8%	(3)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	3.811.584.977	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, gia hạn đến hết ngày 01/02/2024.	11,20%	(4)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>282.146.341.870</b>			

(1) Hình thức đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 256A địa chỉ Phường 9, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

(2) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại 320 đường 2/9 phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình.

(3) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 28 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất (hiện tại và trong tương lai) tại một số Thửa đất tại tờ bản đồ số 35 thuộc Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

(4) Hình thức đảm bảo: Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

### 5.19. Vốn chủ sở hữu

#### 5.19.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND	Số dư đầu năm trước		Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức		Lợi nhuận		Số dư cuối năm trước		Số dư đầu năm nay		Lợi nhuận		Số dư cuối năm nay	
	Đã phát hành	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	Tổng cộng	Đã phát hành	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	Tổng cộng	Đã phát hành	Vốn cổ phần đã phát hành
	446.150.150.000	196.302.660.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768	642.452.810.000	196.302.660.000	67.328.240.000	99.904.299	19.086.654.877	741.422.740.645	642.452.810.000	196.302.660.000
	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	31.541.786.346	(319.639)	741.422.740.645	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	99.904.299	19.086.654.877	741.422.740.645	642.452.810.000	642.452.810.000
	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	31.541.786.346	(1.030.570)	741.422.740.645	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	98.873.729	19.086.654.877	741.422.740.645	642.452.810.000	642.452.810.000
	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	32.153.011.200	98.873.729	742.032.934.929	642.452.810.000	642.452.810.000	67.328.240.000	98.873.729	19.086.654.877	742.032.934.929	642.452.810.000	642.452.810.000

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 20 tháng 03 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty không thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2023.

**5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2024 VND	Tỷ lệ vốn góp	01/10/2023 VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	15,21%	97.743.260.000	15,21%	97.743.260.000
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	6,49%	41.688.000.000	7,82%	50.224.650.000
Ông Nguyễn Hòa Hiệp	0,00%	-	6,71%	43.085.980.000
Các cổ đông khác	78,30%	503.021.550.000	70,26%	451.398.920.000
	100,00%	642.452.810.000	100,00%	642.452.810.000

**5.19.3. Biến động vốn cổ phần trong năm như sau**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	642.452.810.000	446.150.150.000
Vốn góp tăng trong năm	-	196.302.660.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	642.452.810.000	642.452.810.000

**5.19.4. Cổ tức**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-

**5.19.5. Cổ phiếu**

	30/09/2024 Cổ phiếu	01/10/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.245.281	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	64.245.281
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.245.281	64.245.281
Cổ phiếu phổ thông	64.245.281	64.245.281
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****6.1.1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	121.608.926.233	149.915.414.311
Doanh thu môi giới bất động sản	250.146.328	17.543.186.361
Doanh thu cho thuê	2.102.492.218	1.666.169.502
	123.961.564.779	169.124.770.174

**6.1.2. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.549.320.761
Doanh thu môi giới bất động sản	46.909.091	-
	46.909.091	21.549.320.761

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	47.468.403.578	68.372.310.818
Giá vốn cho thuê	684.473.967	812.145.438
	48.152.877.545	69.184.456.256

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	1.335.381	16.971.003.529
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.500.000	13.150.000
	42.835.381	16.984.153.529



**6.4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	47.110.186.535	48.475.777.138
Dự phòng / ( hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(324.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	248.000.000	4.468.200.000
	<u>47.034.186.535</u>	<u>52.943.977.138</u>

**6.5. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng ("Công ty Bạch Đằng Complex")	39.613.267	-
	<u>39.613.267</u>	<u>-</u>

**6.6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****6.6.1. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.865.111.173	8.898.429.057
Chi phí bằng tiền khác	-	3.055.555
	<u>4.865.111.173</u>	<u>8.901.484.612</u>

**6.6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	5.604.836.503	9.041.544.727
Chi phí khấu hao TSCĐ	489.485.416	864.583.425
Thuế, phí, lệ phí	168.989.682	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.836.255.167	4.993.268.033
Chi phí bằng tiền khác	6.200.747.181	4.588.580.310
	<u>15.300.313.949</u>	<u>19.487.976.495</u>

**6.7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	-	3.324.110.222
Các khoản phạt	255.098.514	4.509.020.021
Chi phí khác	5.117.786	83.480.067
	<u>260.216.300</u>	<u>7.916.610.310</u>

**6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	47.668.710.860	68.372.310.818
Chi phí nhân công	5.604.836.503	9.041.544.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.079.628.277	1.565.064.415
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.804.329.045	21.681.859.967
Chi phí khác bằng tiền	6.200.747.181	4.591.635.865
	<u>68.358.251.866</u>	<u>105.252.415.792</u>

**6.9. Thuế thu nhập doanh nghiệp****6.9.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.432.308.312	27.774.418.892
b. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	29.705.266.580	15.664.401.185
- Các khoản điều chỉnh tăng	29.705.266.580	15.664.401.185
+ Chi phí lãi vay không được trừ	30.692.277.803	10.907.250.585
+ Chi phí không được trừ	260.216.300	4.591.737.270
+ Các khoản khác	(1.247.227.524)	165.413.330
c. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (a+b)	38.137.574.892	43.438.820.077
+ Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
d. Lỗ năm trước chuyển sang	(234.619.006)	-
e. Thu nhập tính thuế (c+d)	37.902.955.886	43.438.820.077
f. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.580.591.177	8.687.764.015
g. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>7.580.591.177</u>	<u>8.687.764.015</u>

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

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

### 6.9.2. Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/09/2024	Chi phí lãi vay không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/09/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/09/2024
2023	2028	10.907.250.585	-	-	10.907.250.585
2024	2029	30.692.277.803	-	-	30.692.277.803
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>41.599.528.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.599.528.388</b>

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

### 6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

### 6.11. Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	611.224.854	19.086.974.516
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	611.224.854	19.086.974.516
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	64.245.281	64.245.281
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	10	297
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	10	297

(\*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 30 tháng 09 năm 2024.

## 7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn phát hành trái phiếu chuyển đổi (áp dụng trong từng trường hợp) nhằm huy động các nguồn vốn tài chính phục vụ cho các hoạt động đầu tư. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

#### i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng

hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Các phân tích độ nhạy này được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

### **Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, và các khoản vay của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

### **ii. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### **Phải thu khách hàng**

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

#### **Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

### **Cho vay**

Công ty có cho các công ty con vay tiền. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay là thấp.

### **iii. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

*Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:*

Ngày 30 tháng 09 năm	VND			
	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
2024				
Các khoản vay và nợ	297.041.541.132	80.153.563.737	-	377.195.104.869
Phải trả người bán	1.300.794.622	-	-	1.300.794.622
Phải trả khác	25.816.381.191	-	-	25.816.381.191
Chi phí phải trả	16.953.695.090	-	-	16.953.695.090
	<u>341.112.412.035</u>	<u>80.153.563.737</u>	-	<u>421.265.975.772</u>
Ngày 30 tháng 09 năm				
2023				
Các khoản vay và nợ	285.798.801.071	127.787.908.778	-	413.586.709.849
Phải trả người bán	1.153.615.762	-	-	1.153.615.762
Phải trả khác	37.322.799.004	-	-	37.322.799.004
Chi phí phải trả	1.214.880.731	-	-	1.214.880.731
	<u>325.490.096.568</u>	<u>127.787.908.778</u>	-	<u>453.278.005.346</u>

*Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết*

#### **Tài sản đảm bảo**

*Công ty đã cầm cố hàng hóa bất động sản của mình vào các khoản vay (Thuyết minh số 5.18).*

**iv. Giá trị hợp lý**

So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/09/2024	01/10/2023	30/09/2024	01/10/2023
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	15.874.200.043	(9.616.234.047)	24.326.130.739	14.709.896.692
- Phải thu khác	574.716.200.580	(5.000.000.000)	512.491.140.583	507.491.140.583
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.857.974.132	-	11.287.141.956	11.287.141.956
Cộng	596.448.374.755	(14.616.234.047)	548.104.413.278	533.488.179.231
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	377.195.104.869	-	413.586.709.849	413.586.709.849
- Phải trả người bán	1.300.794.622	-	1.153.615.762	1.153.615.762
- Phải trả khác	25.816.381.191	-	37.322.799.004	37.322.799.004
- Chi phí phải trả	16.953.695.090	-	1.214.880.731	1.214.880.731
	421.265.975.772	-	453.278.005.346	453.278.005.346

**8. CÁC THÔNG TIN KHÁC****8.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết****8.1.1. Nợ tiềm tàng**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty đang có khoản thuế phải trả quá hạn thanh toán là 31,8 tỷ VND. Công ty đã gửi Công văn số 286/2023/CV-FIR ngày 31 tháng 10 năm 2023 đến Chi cục thuế Quận Hải Châu để xin gia hạn thời gian nộp thuế nhưng chưa nhận được công văn trả lời. Vì vậy, báo cáo tài chính này không bao gồm các bút toán điều chỉnh có thể cần thiết trong trường hợp Chi cục thuế có ý kiến nào khác. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa có xác nhận của cơ quan thuế về số nợ thuế quá hạn thanh toán.

**8.1.2. Các cam kết****Cam kết đi thuê hoạt động**

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

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
Cộng	16.998.456.994	16.998.456.994

**Cam kết đi thuê hoạt động**

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

	30/09/2024 VND	01/10/2023 VND
Đến 1 năm	127.272.727	218.181.818
Trên 1 - 5 năm	-	236.363.637
Cộng	127.272.727	454.545.455

## 8.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

#### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	387.000.000	642.000.000
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	445.000.000	750.000.000
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	445.000.000	766.000.000
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT	35.000.000	750.000.000
Ông Lê Tuấn	Thành viên HĐQT	65.000.000	32.258.065
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên HĐQT đến 17/03/2023	-	27.741.935
Bà Phạm Thị Phượng	Trưởng ban KTNB	148.363.636	162.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.525.363.636</b>	<b>3.130.000.000</b>

### 8.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Nhận cung cấp dịch vụ quản lý và thuê văn phòng	1.644.383.692	1.582.302.712
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Nhận hoàn lại ứng trước tiền môi giới	16.000.000.000	14.000.000.000
	Trả trước phí dịch vụ môi giới	-	16.000.000.000
	Chi phí môi giới	1.669.105.454	5.064.810.111
	Lãi cho vay	-	17.028.493.170
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Hoàn trả tiền môi giới	808.400.000	-
	Doanh thu môi giới	46.909.091	-
	Bán hàng	-	16.305.429.365

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng	Phải trả tiền thuê mặt bằng	(510.389.774)	(212.780.569)
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech	Phải thu bán hàng	27.272.727	27.272.727
	Ứng trước tiền môi giới	44.304.177.397	61.973.282.851
	Nhận cọc môi giới	(1.500.000.000)	(1.500.000.000)
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(888.840.000)	(888.840.000)
	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	(7.362.558.000)	(8.251.398.000)
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Phải thu bán hàng	-	2.099.133.250
Ông Vũ Hoàng Việt	Nhận đặt cọc giữ chỗ	(3.468.750.000)	(3.468.750.000)

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

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

Các cổ đông lớn của Công ty đang sử dụng cổ phiếu của Công ty và cổ phiếu của một số công ty khác để thế chấp cho các khoản phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 5.4.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán đã được thế chấp như được trình bày tại Thuyết minh số 5.3, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (30 tháng 09 năm 2023: 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.

### **8.3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chủ yếu là kinh doanh bất động sản, tập trung trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Do vậy báo cáo của Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

### **8.4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Công ty dự kiến thực hiện góp vốn thành lập Công ty CP An Phú Capital. Việc góp vốn theo Nghị quyết số 06/2024/QĐ-HĐQT- FIR ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng quản trị về thông qua việc thành lập công ty này với vốn điều lệ 200 tỷ VND, trong đó Công ty góp vốn với giá trị không thấp hơn giá trị sổ sách được ghi nhận của tài sản góp vốn tại thời điểm gần nhất và không thấp hơn 50 tỷ VND.

Theo Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT-FIR ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 29 tháng 10 năm 2024 với giá trị 200tr VND cho ông Mai Tiến Công.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **8.5. Thông tin về hoạt động liên tục:**

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



NGUYỄN XUÂN TRUNG  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



HÀ THÂN THỨC LUÂN  
Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 25 tháng 12 năm 2024