



FIRST REAL

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



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 2023 lại tiếp tục là một năm đầy thử thách khi tình hình kinh tế - xã hội Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang phải đối mặt với những biến động khó lường, suy thoái kinh tế và lạm phát cao vẫn diễn ra ở nhiều nước; an ninh năng lượng, an ninh lương

thực và biến đổi khí hậu đang ảnh hưởng rất lớn đến thị trường giá cả hàng hóa; cùng với đó, những căng thẳng địa chính trị kéo dài và chính sách thắt chặt tiền tệ ở các nước cũng đem đến những hệ lụy không nhỏ cho kinh tế toàn cầu và kinh tế trong nước. Thị trường bất động sản tại Việt Nam theo đó cũng gặp những trở ngại lớn, vướng mắc mà nổi cộm nhất là vấn đề về pháp lý và khả năng tiếp cận nguồn vốn. Bên cạnh đó, niềm tin của nhà đầu tư, tính thanh khoản thị trường thấp nên các doanh nghiệp thiếu vốn, áp lực nợ ngắn hạn, tổng nợ lớn hơn quy mô tài sản.

Đối mặt với những thử thách trong giai đoạn trên khi tiếp tục triển khai chiến lược “phát triển bền vững với những bước đi vững chắc”, First Real đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể với chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực là phân khúc tập trung vào nhu cầu ở thực. Theo đánh giá của chúng tôi, giai đoạn này tuy khó khăn nhưng cũng mang lại nhiều cơ hội, là thời điểm tốt để tích lũy quỹ đất nhằm đón đầu chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Để kiến tạo kỷ nguyên mới, First Real không chỉ tập trung vào định hướng phát triển quỹ đất - dự án, mà còn xác định những nền tảng vững chắc, xuyên suốt cho chặng đường tiếp theo. Trong đó, các định hướng chính yếu là tập trung nâng cao năng lực quản lý tài chính, phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp và phù hợp với văn hóa, triết lý kinh doanh của Công ty, đa dạng hóa sản phẩm bất động sản tại nhiều thị trường trọng điểm,

đảm bảo doanh thu, lợi nhuận ổn định và mức tăng trưởng nhanh nhưng bền vững. Và trên hết, mục tiêu cao nhất cho chiến lược phát triển trong những năm tới của First Real là trở thành Chủ đầu tư Dự án kinh doanh bất động sản uy tín, mang lại những giá trị đích thực cho khách hàng, có uy tín bền vững trước đối tác và cộng đồng.

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Đối tác!

Thông qua Báo cáo thường niên này, tôi lấy làm tự hào muốn chia sẻ rằng chúng tôi đã đạt được một số thành tựu nhất định mặc dù phải đối mặt với những thử thách của năm 2023. Những chuyển biến tích cực đó phản ánh nỗ lực và khả năng thích ứng, hướng đến sự tăng trưởng của CBNV First Real. Cụ thể, năm 2023 là một năm nhiều khó khăn nhưng cũng đầy ắp cơ hội cho các công ty biết nắm bắt và Công ty Cổ phần Địa ốc First Real với hai bước tiến quan trọng trong việc lấn sâu vào các lĩnh vực mới.

Như đã công bố, từ ngày 08/9/2023, First Real đã chính thức gia nhập lĩnh vực bất động sản “dòng tiền” khi trở thành cổ đông lớn và đưa Bạch Đằng Complex trở thành công ty liên kết, đây là một bước đi chiến lược mang tính chất cạnh tranh cao, giúp First Real mở rộng tính chủ động về định hướng hoạt động.

Không chỉ dừng lại ở việc mở rộng hoạt động trong lĩnh vực du lịch, khách sạn và văn phòng căn hộ cho thuê, First Real còn quyết tâm lấn sâu vào mảng y tế. Cụ thể công ty quyết định sẽ chi hơn 64 tỷ đồng để góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư FQ, có trụ sở tại số 81 đường Lam Sơn, phường Tân Thạnh, TP Tam Kỳ (Quảng Nam). Đây được xem là một bước tiến quan trọng trong lĩnh vực đầu tư y tế.

Với những bước tiến quan trọng này, First Real khẳng định tham vọng của mình trong việc lấn sâu vào các “cuộc chơi lớn”. Công ty không chỉ muốn trở thành một trong những tên tuổi hàng đầu trong ngành bất động sản, mà còn khao khát đóng góp vào sự phát triển toàn diện của xã hội.

First Real nhận định giai đoạn vừa qua là một trong những giai đoạn chông gai đối với Công ty trong suốt hành trình hình thành và phát triển hơn 9 năm qua. Với chiến lược phát triển năm 2024, First Real sẽ tiếp tục tập trung phát triển mạnh mẽ bằng việc xúc tiến đầu tư hàng loạt các dự án bất động sản đa dạng phân khúc trải dọc các tỉnh miền Trung như: Quảng Bình, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hòa, Kon Tum... chú trọng vào chất lượng để tạo ra những sản phẩm phù hợp với khả năng chi trả của khách hàng và đánh vào nhu cầu ở thực. First Real tự tin rằng chiến lược này sẽ đưa Công ty vượt qua những thử thách và khó khăn trong thời gian tới. Chúng tôi vẫn luôn tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai, đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty.

Thay đổi là để tồn tại và phát triển. Tuy nhiên, hành trình mới nào cũng trải qua những bước khởi đầu gian nan và có khi phải dừng lại nếu không vượt qua được thử thách, thiếu tầm nhìn dài hạn, thiếu sự quyết tâm, cũng như nguồn lực thực thi. Với First Real, trên con đường rộng mở phía trước, chúng ta có nhiều lý do để lạc quan hơn sau những bước dò dẫm ban đầu, từ năm 2024 về sau Công ty bắt đầu những bước đi vững chắc trên hành trình mới với những khát vọng mới hướng về tương lai tốt đẹp hơn. Sự tự tin và hy vọng này có được là nhờ dựa vào định hướng chiến lược kinh doanh sắc bén, đội ngũ nhân sự đầy tâm huyết, tài năng và dày dặn kinh nghiệm; đồng thời với sự cam kết cao của Công ty về nguồn lực và sự hợp tác với các đối tác chiến lược quan trọng trong ngành.

Khép lại năm 2023, thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV First Real, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến Quý Đối tác, Quý Khách hàng đã tích cực ủng hộ, đồng hành cùng First Real trong suốt thời gian qua. Chúng tôi sẽ không ngừng nỗ lực để thực hiện sứ mệnh kiến tạo những khu đô thị mới, những cộng đồng dân cư văn minh hiện đại, từng bước đưa First Real trở thành một nhà phát triển bất động sản uy tín, chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.

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 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- ▶ **Số điện thoại:** 0236 3 616 767
- ▶ **Số fax:**
- ▶ **Website:** <http://fir.vn>
- ▶ **Mã cổ phiếu:** FIR



Quá trình hình thành và phát triển

▶ Năm 2014

Thành lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real 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-FRTT với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng 330 tỷ.

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

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

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

► Năm 2019

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

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

► Năm 2020

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

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

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

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

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

► Năm 2021

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

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

► Năm 2022

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

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

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

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

► 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.

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

Qua 9 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.

Tâm 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

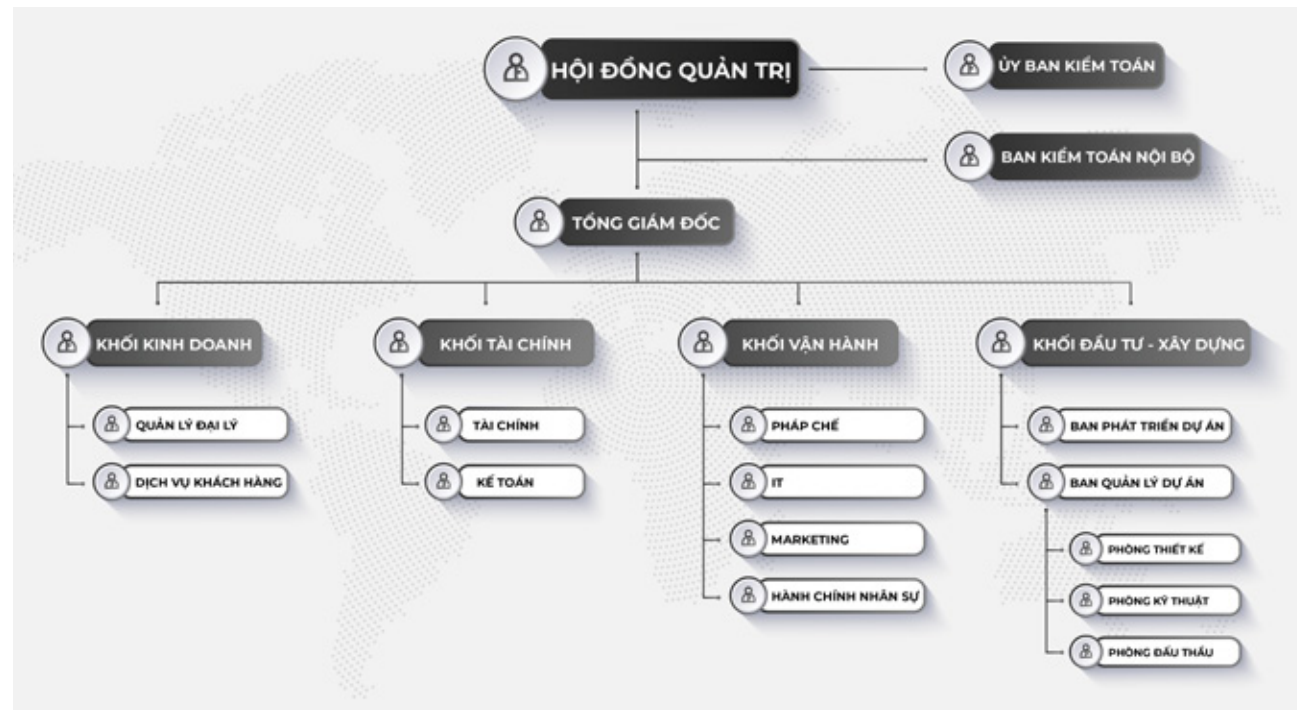


2.2. Địa bàn kinh doanh

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 |
| - Bà Phan Thị Cẩm Thanh | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính |
| - 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
- Phan Thị Cẩm Thanh Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
- Ông Nguyễn Xuân Trung Kế toán trưởng

f) Các khối, phòng ban, bộ phận

● **Khối kinh doanh**

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

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

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

● **Khối Tài chính – Kế toán**

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

● **Khối Vận hành**

Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh và các Công ty con có thể thực hiện, triển khai các công việc hiệu quả.

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

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

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

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

● **Khối Đầu tư - Xây dựng**

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

- Ban Phát triển dự án: Ban Phát triển dự án có nhiệm vụ xây dựng chiến lược đầu tư, định hướng đầu tư phát triển các dự án, xây dựng kế hoạch đầu tư hàng 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%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ FQ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4001266514 do Sở KHĐT Quảng Nam cấp ngày 20/04/2023

Địa chỉ: Số 81 đường Lam Sơn, Phường Tân Thạnh, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam

Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động của các bệnh viện, trạm xá

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 53,61% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 53,61%.

b) Công ty liên doanh, liên kết

Không có

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, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục là điểm sáng trong bức tranh không mấy sáng sủa của nền kinh tế toàn cầu.

Trên cơ sở kết quả 9 tháng, ước cả năm 2023 ít nhất có 10/15 chỉ tiêu đạt và vượt mục tiêu đề ra, trong đó hoàn thành toàn bộ các chỉ tiêu về xã hội. Trong đó nổi bật là tăng trưởng kinh tế với quý sau cao hơn quý trước (GDP quý III tăng 5,33% so với cùng kỳ; quý I tăng

3,28%; quý II tăng 4,05%).

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 9 tháng tăng 3,16%. Giải ngân vốn đầu tư công đến hết tháng 9 đạt 51,38% kế hoạch, cao hơn cùng kỳ năm 2022 khoảng 4,68%.

“Dự báo cả năm 2023, tăng trưởng GDP đạt trên 5%, dù thấp hơn chỉ tiêu đề ra (khoảng 6,5%) nhưng vẫn là mức khá cao so với nhiều nước trên thế giới và khu vực”, báo cáo của Chính phủ cho biết.

Ngoài ra, chỉ số giá tiêu dùng bình quân cả năm ước khoảng 3,5%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu khoảng 4,5%. Thu ngân sách nhà nước phấn đấu đạt hoặc vượt dự toán được giao. Cả năm 2023 ước xuất siêu khoảng 15 tỉ USD.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Chính phủ cũng chỉ rõ những hạn chế, khó khăn trong các lĩnh vực. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng kinh tế 9 tháng đạt 4,24% so với cùng kỳ, thấp hơn kịch bản Chính phủ đề ra đầu năm; trong đó công nghiệp tuy phục hồi nhưng còn chậm, giá trị tăng thêm 9 tháng là 1,65%.

Thu ngân sách Nhà nước 9 tháng giảm 8,3% so với cùng kỳ; đầu tư của khu vực ngoài nhà nước 9 tháng chỉ tăng 2,3% (cùng kỳ năm 2022 tăng 10%).

Nói 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 đ 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 2023 First Real đã đối mặt với không ít khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

b) Rủi ro về lạm phát

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

Tình hình lạm phát thế giới trong những tháng đầu năm 2023 tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao. Lạm phát của khu vực đồng Euro tháng 6/2023 tăng 5,5% so với cùng kỳ năm trước, trong đó Anh tăng 7,9%; Đức và I-ta-li-a cùng tăng 6,4%; Pháp tăng 4,5%. Lạm phát

của Mỹ tháng 6/2023 tăng 3% so với cùng kỳ năm trước, FED tiếp tục duy trì chính sách thắt chặt tiền tệ. Tại Châu Á, lạm phát tháng 6/2023 của Thái Lan tăng 0,23%; Hàn Quốc tăng 2,7%; In-đô-nê-xi-a tăng 3,52%; Phi-lip-pin tăng 5,4%; Lào tăng 28,64%. So với các quốc gia, Việt Nam không thuộc nhóm nước có mức lạm phát cao khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7/2023 tăng 2,06% so với cùng kỳ năm trước.

CPI bình quân 7 tháng năm 2023 chỉ tăng 3,12% so với cùng kỳ năm 2022; lạm phát cơ bản tăng 4,65% so với cùng kỳ năm trước, đều giảm so với các mức tương ứng là 3,29% và 4,74% của 6 tháng đầu năm 2023. Mặc dù vậy, CPI tháng 7 tăng 0,45% so với tháng trước; tăng 1,13% so với tháng 12/2022 và tăng 2,06% so với cùng kỳ năm trước.

Tốc độ tăng CPI bình quân các tháng có xu hướng giảm dần, là dấu hiệu tích cực cho thấy CPI bình quân năm 2023 đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát khoảng 4,5%.

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

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

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

c) Rủi ro về lãi suất

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

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

Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một

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

d) Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

5.2. Rủi ro về luật pháp

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

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

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

5.3. Rủi ro đặc thù

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

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh như Đất xanh Group, 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 dự án để cùng đầu tư.

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

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

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty luôn tiến hành khảo sát, đánh giá, đo lường chi tiết nhu cầu của thị trường với những dự án Công ty tham gia. Vì vậy, các dự án Công ty tiến hành môi giới độc quyền hoặc nhận chuyển nhượng lại để trực tiếp khai thác kinh doanh đều là những dự án có vị trí đắc 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 01/10/2022 đến 30/09/2023	Từ 01/10/2021 đến 30/09/2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%
Doanh thu thuần	169.124.770.174	384.512.017.497	-56%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	35.591.029.202	147.774.073.492	-76%
Lợi nhuận/Lỗ khác	(7.816.610.310)	(2.882.254.571)	171%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.774.418.892	144.891.818.921	-81%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.086.654.877	114.590.708.716	-83%

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Kết thúc năm tài chính 2023, Công ty đạt được doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế hợp nhất lần lượt là 169.124.770.174 đồng và 19.086.654.877 đồng. Theo đó, doanh thu thuần giảm 56% và lợi nhuận sau thuế giảm 83% so với kết quả đạt được năm 2022.

Kết thúc năm 2023, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt là 34% và 16% 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 2023, Công ty đã bàn giao thành công 48 sản phẩm đất nền, giảm 67% so với năm 2022.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

► Ban điều hành

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

► Những thay đổi trong ban điều hành: Không

2.2. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tại First Real, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Trong năm 2023 thị trường bất động sản có nhiều biến động nên đội ngũ nhân sự của First Real giảm số lượng 17% so với năm 2022. 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 và tiếp tục phát triển. Tính đến 30/09/2023, số lượng lao động đang làm việc thường xuyên tại Công ty First Real là 30

người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 70%; cao đẳng chiếm 21% và khác là 10%. Số lao động nữ trong Công ty chiếm tỷ lệ 53% trên tổng số lao động. Số lượng lao động của First Real sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới do yêu cầu đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của Công ty.

STT	Chỉ tiêu (Theo trình độ lao động)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	Trình độ trên Đại học và Đại học	21	70%
2	Trình độ Cao đẳng	6	20%
3	Trình độ trung cấp	0	0%
4	Trình độ lao động phổ thông	3	10%
Tổng cộng		30	100%

Thu nhập bình quân người lao động

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	16.750.669	17.006.246	13.897.154

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

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

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

2.5. 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 m².

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 120m² - 400m²/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 5.753,77m² (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 15.500m², 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 31/10/2023, Công ty First Real đã hoàn thiện và bàn giao 48 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 2023 như sau:

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

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	117.991.742.751	120.680.823.034	2%
Doanh thu thuần	1.792.669.228	1.351.213.490	-25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	376.391.791	-284.240.294	-176%
Lỗ khác	-2.253.367	-49.240.067	2085%
Lợi nhuận trước thuế	374.138.424	-333.480.361	-189%
Lợi nhuận sau thuế	298.849.990	-319.639.226	-207%

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2022 đến 30/09/2023	Từ 01/10/2021 đến 30/09/2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%
Doanh thu thuần	169.124.770.174	384.512.017.497	-56%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	35.591.029.202	147.774.073.492	-76%
Lợi nhuận/Lỗ khác	(7.816.610.310)	(2.882.254.571)	171%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.774.418.892	144.891.818.921	-81%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.086.654.877	114.590.708.716	-83%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,53	1,65	
+ Hệ số thanh toán nhanh Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	3,17	2,79	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,45	0,47	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,80	0,89	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,56	0,20	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,39	0,12	

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	Cổ đông trong nước	1206	64,021,883	99.65
	- Tổ Chức	10	1,746	0.003
	- Cá nhân	1196	64,020,137	99.65
2	Cổ đông nước ngoài	21	223,398	0.35
	- Tổ Chức	6	200,844	0.31
	- Cá nhân	15	22,554	0.04

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 16/11/2023 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 Hào Hiệp	201813458	CH2707 Chung cư RedStar phường Phước Mỹ Q.Sơn Trà, TP.Đà Nẵng	3,936,860	6.13
Ông Nguyễn Anh Tuấn	201816868	CHB29.07 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	4,380,000	6.82

(Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 16/11/2023 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

Từ giữa tháng 5/2022 đến nay, thị trường bất động sản vẫn khó khăn do chịu ảnh hưởng từ nhiều nguyên nhân khách quan như dịch bệnh và chu kỳ tăng trưởng của thị trường, tăng trưởng kinh tế giảm...

Đến 6 tháng đầu năm 2023, tình trạng này vẫn không chuyển biến tốt hơn, chủ yếu do các nguyên nhân như chính sách tín dụng bị thắt chặt, các kênh dẫn vốn đồng loạt bị tắc nghẽn đã làm thị trường lâm vào cảnh khó khăn, không ít doanh nghiệp bất động sản đối vốn phải tạm dừng triển khai dự án. Cùng với đó, các ngân hàng đồng loạt tăng lãi suất tiền gửi, tạo ra cuộc đua lãi suất huy động thì một lượng lớn tiền trong dân lại đổ dồn vào kênh ngân hàng, thay vì chuyển vào đầu tư sản xuất kinh doanh, dẫn đến thị trường vốn khó khăn nay càng ảm đạm. Mặt khác, tâm lý e dè, lắng nghe, quan sát thị trường của số đông khách hàng cũng là yếu tố gây ảnh hưởng tới tính thanh khoản. Đặc biệt khó khăn, vướng mắc về pháp lý khiến nhiều doanh nghiệp lao đao.

Hiện nay, có hàng ngàn dự án phải dừng lại do vướng mắc về quy định pháp lý; về vốn hạn chế (tín dụng ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp), vốn chủ sở hữu nhỏ... về tổ chức thực hiện ở các cấp, các ngành và doanh nghiệp; điều chỉnh quy hoạch, vướng giải phóng mặt bằng, biến động nguyên vật liệu.

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

Theo thống kê về tổng lượng giao dịch, cả nước có khoảng 187.000 giao dịch thành công, đạt 36,13% so với 06 tháng cuối năm 2022. Lượng giao dịch giảm chủ yếu tập

trung vào phân khúc đất nền. Lượng giao dịch đối với nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ chỉ bằng 40,69% so với 06 tháng cuối năm 2022. Giá chung cư tại các địa phương giảm từ 3-7% so với kỳ trước, nhà ở riêng lẻ giảm từ 7-10%, đất nền tại các dự án giảm khoảng từ 9-12%.

Đối với Công ty First Real cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Công ty như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng...

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, Ban lãnh đạo First Real đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế.

Với quan điểm thị trường dù đang trong giai đoạn "tĩnh lặng" 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. Với "cơn bão lớn" lần này, điều có thể thấy rõ nhất là Công ty First Real đang tiến hành tái cấu trúc mạnh mẽ - một chuyển động tích cực sau cuộc khủng hoảng.

Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2023, First Real đã hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Trong năm 2023, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 169.124.770.174 đồng và đạt 34% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 19.086.654.877 đồng và đạt 16% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Với đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp cùng với các dự án chất lượng, First Real hoàn toàn có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của khách hàng: Từ các dự án đất nền đến các chung cư, cao ốc văn phòng, nhà ở,...



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2023 VND	2022 VND	% tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	866.935.374.558	1.173.872.652.965	(26%)
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.287.141.956	49.135.701.600	(77%)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24.326.130.739	47.566.696.632	(49%)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	235.020.460.418	230.747.070.303	2%
Phải thu ngắn hạn khác	302.245.140.583	362.350.075.938	(17%)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)	0%
Hàng tồn kho	310.883.838.250	370.887.817.075	(16%)
Tài sản ngắn hạn khác	2.788.896.659	2.801.525.464	(0,45%)
Tài sản dài hạn	535.986.849.198	128.990.882.081	316%
Các khoản phải thu dài hạn	210.246.000.000	0	100%
Tài sản cố định	2.000.835.899	2.865.419.324	(30%)
Bất động sản đầu tư	57.750.270.321	58.450.751.311	(1%)
Tài sản dở dang dài hạn	51.269.299.940	50.826.928.160	1%
Đầu tư tài chính dài hạn	201.476.000.000	1.800.000.000	11093%
Tài sản dài hạn khác	13.244.443.038	15.047.783.286	(12%)
TỔNG TÀI SẢN	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2023 tăng 8% so với cùng kỳ, đạt 1.403 tỷ đồng. Trong đó cơ cấu giá trị tài sản tăng chủ yếu ở các khoản mục Tài sản dài hạn. Trong đó khoản mục Tài sản dài hạn có giá trị tuyệt đối tăng 407 tỷ tương đương khoảng 316% đến từ việc trong năm Công ty đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng .

2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2023 VND	2022 VND	% tăng giảm
Nợ ngắn hạn	525.424.755.947	464.203.103.559	13%
Phải trả người bán ngắn hạn	1.153.615.762	898.999.044	28%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	140.926.943.944	92.283.023.302	53%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	56.281.607.743	39.669.222.370	42%
Phải trả người lao động	1.367.820.543	656.376.180	108%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.214.880.731	1.005.068.610	21%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%
Phải trả ngắn hạn khác	37.791.146.153	89.208.074.053	(58%)
Vay ngắn hạn	285.798.801.071	239.593.500.000	19%
Nợ dài hạn	136.074.727.164	116.324.345.719	17%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.251.398.000	9.140.238.000	(10%)
Phải trả dài hạn khác	36.520.386	83.440.386	(56%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	127.787.908.778	107.100.667.333	19%
Vốn chủ sở hữu	741.422.740.645	722.336.085.768	3%
TỔNG NGUỒN VỐN	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2023 là 661 tỷ đồng, tăng 14% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó chủ yếu là sự gia tăng giá trị các khoản vay nợ ngắn hạn/dài hạn để tăng vốn lưu động và đầu tư dự án mới của Công ty và người mua trả tiền trước của các Dự án tăng. 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 2024 như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2023	Kế hoạch Năm 2024	% KH/TH
Doanh thu thuần	169.124.770.174	350.000.000.000	207%
Lợi nhuận sau thuế	19.086.654.877	80.000.000.000	419%
Vốn điều lệ	642.452.810.000	860.000.000.000	133.9%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2023 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2023)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, First Real càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn 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

Thị trường bất động sản suy yếu mạnh từ đầu năm 2022, tình trạng này vẫn tiếp tục duy trì đến tận thời điểm này và chưa thấy dấu hiệu dừng lại, lợi nhuận ngành bắt đầu giảm mạnh theo sự “đóng băng” thị trường. Đặc biệt, tình hình càng khó khăn hơn khi lãi suất tăng và tâm lý e ngại rủi ro của chính quyền địa phương dẫn đến vướng mắc pháp lý kéo dài của nhiều dự án bất động sản trong giai đoạn vừa qua. Tình hình này đến nay cũng chưa được cải thiện đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhưng với sự nỗ lực và quyết tâm cao vượt qua khó khăn của toàn bộ hệ thống, sự thích ứng nhanh chóng trước sự thay đổi của điều kiện thị trường, năm 2023, Công ty tiếp tục đạt

được nhiều thành tích trong hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt các mục tiêu Hội đồng quản trị đã đề ra. Doanh thu thuần cả năm đạt 169.124.770.174 đồng giảm 56% so với năm 2022 và đạt 34% so với kế hoạch đặt ra, tổng lợi nhuận sau thuế là 19.086.654.877 đồng giảm 83% so với năm tài chính 2022, hoàn thành 16% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023. Với kết quả kinh doanh tốt, quy mô và vị thế của Công ty cũng được nâng lên một tầm cao mới, trở thành Công ty bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại khu vực Miền Trung.

Với 2 sản phẩm dịch vụ chính của Công ty là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản thì trong năm 2023, Công ty đã tiếp tục 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 và đã thành công trong việc tiếp cận các đối tác chiến lược.

Về quy mô:

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

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

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

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

Bên cạnh đó, nhận thấy rằng 2023 là một năm nhiều khó khăn nhưng cũng đầy ắp cơ hội cho các công ty biết nắm bắt và công ty Cổ phần Địa ốc First Real với hai bước tiến quan trọng trong việc lấn sân vào các lĩnh vực mới.

Ngày 08/9/2023, First Real đã chính thức gia nhập và thực hiện thành công thương vụ chuyển nhượng thỏa thuận 10 triệu cổ phiếu Bạch Đằng Complex – là một doanh nghiệp

đang sở hữu dự án Khu Phúc hợp Khách sạn Bạch Đằng có vị trí đắc địa tại “siêu đất vàng” 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, thương vụ này có giá trị thỏa thuận lên đến 200 tỷ đồng. Đây là một bước đi quan trọng và mang tính chiến lược, cho phép First Real mở rộng hoạt động kinh doanh và tăng cường vị thế của mình trong lĩnh vực cho thuê căn hộ ở TP. Đà Nẵng. Việc trở thành cổ đông lớn và đưa Bạch Đằng Complex trở thành công ty liên kết là một bước đi chiến lược mang tính chất cạnh tranh cao, giúp First Real mở rộng tính chủ động về định hướng hoạt động cũng như tăng cường lợi thế cạnh tranh trong ngành bất động sản “dòng tiền”.

Không chỉ dừng lại ở việc mở rộng hoạt động trong lĩnh vực du lịch, khách sạn và văn phòng căn hộ cho thuê, First Real còn quyết tâm lấn sân vào mảng y tế. Cụ thể công ty quyết định sẽ chi hơn 64 tỷ đồng để góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư FQ, có trụ sở tại số 81 đường Lam Sơn, phường Tân Thạnh, TP Tam Kỳ (Quảng Nam). Đây được xem là một bước tiến quan trọng trong lĩnh vực đầu tư y tế. Bệnh viện Đa khoa Quốc tế có quy mô 500 giường và sẽ được xây dựng tại Khu đô thị An Phú – The Trident City. Được thiết kế theo mô hình bệnh viện chuẩn quốc tế và tập trung vào các chuyên khoa như sản, nhi, lão khoa cùng hệ thống phòng khám đa khoa vệ tinh. Dự kiến, công trình xây dựng bệnh viện sẽ bắt đầu xây dựng vào cuối 2023 và đi vào hoạt động vào cuối năm 2025.

Với những bước tiến quan trọng này, First Real khẳng định tham vọng của mình trong việc lấn sân vào các “cuộc chơi lớn”. Công ty không chỉ muốn trở thành một trong những tên tuổi hàng đầu trong ngành bất động sản, mà còn khao khát đóng góp vào sự phát triển toàn diện của xã hội.

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

- Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2023, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, đồng thời nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng giám đốc trong một số ưu điểm nổi bật như sau:
 - + Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
 - + Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho Hội đồng quản trị giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
 - + Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.
 - + Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của Công ty.
 - + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với

cộng đồng.

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

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

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

- Trong năm 2024, First Real sẽ tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.

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

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

- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.

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

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

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

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



V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

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

- 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



PHAN THỊ CẨM THANH
Thành viên Hội đồng quản trị
kiêm Giám Đốc tài chính



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	Phan Thị Cẩm Thanh
Giới tính	Nữ
Năm sinh	01/01/1986
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ học vấn	12/12
Năng lực chuyên môn:	Cử nhân tài chính kế toán
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ	127.951 cổ phần Tỷ lệ: 0,199%



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	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 %



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%

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 2023, 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	16	100%	
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	16	100%	
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	16	100%	
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	16	100%	
5	Ông Lê Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	10	100%	Bổ nhiệm từ 17/03/2023
6	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	06	100%	Miễn nhiệm từ 17/03/2023

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị thông qua trong năm 2023:

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT-FIR	04/01/2023	Thông qua việc bổ sung/ sửa đổi các nội dung liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty
2	02/2023/NQ-HĐQT-FIR	06/01/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

3	03/2023/NQ-HĐQT-FIR	30/01/2023	Thông qua việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty
4	04/2023/NQ-HĐQT-FIR	01/02/2023	Thông qua việc điều chỉnh ngày đăng ký cuối cùng thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty.
5	06/2023/NQ-HĐQT-FIR	06/03/2023	Phê duyệt việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành việc phát hành để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
6	07/2023/QĐ-HĐQT-FIR	29/03/2023	Thông qua việc Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real thực hiện góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư FQ Việt Nam
7	08/2023/NQ-HĐQT-FIR	10/04/2023	Thông qua việc thay đổi thành viên Ủy ban kiểm toán, miễn nhiệm và bổ nhiệm chức danh Chủ tịch Ủy ban kiểm toán của công ty
8	09/2023/NQ-HĐQT-FIR	15/05/2023	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán và ký kết Hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2023 của Công ty.
9	10/2023/NQ-HĐQT-FIR	15/05/2023	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

10	11/2023/NQ-HĐQT-FIR	31/05/2023	Thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu tái định cư các dự án tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
11	12/2023/NQ-HĐQT-FIR	15/06/2023	Thông qua việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu của Công ty.
12	13/2023/NQ-HĐQT-FIR	11/07/2023	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty sau khi hoàn thành việc phát hành để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
13	14/2023/NQ-HĐQT-FIR	07/09/2023	Thông qua việc Công ty CP Địa ốc First Real nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TM-DV-KS Bạch Đằng từ ông Nguyễn Anh Tuấn
14	16/2023/HĐQT-FIR	15/11/2023	Thông qua việc chuyển nhượng bất động sản của Công ty
15	17/2023/HĐQT-FIR	17/11/2023	Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech
16	18/2023/HĐQT-FIR	19/12/2023	Thông qua việc gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty

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

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2023, 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 2022 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2022, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2023 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2022 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2023; 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 2023 theo đúng quy định vào ngày 17/03/2023;
 - Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 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 2023, 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 Thân Hà Nhất Thống	Chủ tịch UBKT	01/07/2022	Thạc sĩ quản trị KD	Không còn là Chủ tịch UBKT ngày 10/04/2023
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên UBKT	01/07/2022	Kỹ sư kiến trúc	
3	Ông Lê Tuấn	Chủ tịch UBKT	10/04/2023	Thạc sĩ quản trị kinh doanh	

2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

2.2.1. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Thân Hà Nhất Thống	0	100%	Miễn nhiệm ngày 10/04/2023
2	Ông Nguyễn Anh Tuấn	02	100%	
3	Ông Lê Tuấn	02	100%	

2.2.2. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị công ty.
- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, các báo cáo tài chính năm 2023.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

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

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

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao (VNĐ)/tháng	Ghi chú
1	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	5.000.000	
2	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
3	Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
4	Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	
5	Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	Thôi làm Thành viên HĐQT ngày 17/03/2023
6	Lê Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	5.000.000	Bắt đầu làm Thành viên HĐQT ngày 17/03/2023

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Trong năm 2023, Người nội bộ đã đăng ký thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm	Thời gian thực hiện giao dịch
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	7.845.272	14,62	8.145.272	15,21	Mua	03/03/2023 - 31/03/2023

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 2023, Công ty luôn cố gắng tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật về quản trị Công ty và công bố thông tin.

Nhằm nâng cao chất lượng quản trị Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty luôn có ý thức tự hoàn thiện và bổ sung các kiến thức về quản trị Công ty theo các thông lệ tốt nhất và những quy định pháp luật hiện hành.



VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	
Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên	
Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên	
Ông Lê Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2023
Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 3 năm 2023

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Bà Phạm Thị Phượng Trưởng ban

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài

sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trịnh Xuân Hòa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Lê Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 12 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trịnh Xuân Hòa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Lê Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ngày 30 tháng 9 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số cuối năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		866.935.374.558	1.173.872.652.965
110	I. Tiền	5	11.287.141.956	49.135.701.600
111	1. Tiền		11.287.141.956	49.135.701.600
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		541.975.497.693	751.047.608.826
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	24.326.130.739	47.566.696.632
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	235.020.460.418	230.747.070.303
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	130.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	302.245.140.583	362.350.075.938
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)
140	III. Hàng tồn kho	9	310.883.838.250	370.887.817.075
141	1. Hàng tồn kho		310.883.838.250	370.887.817.075
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.788.896.659	2.801.525.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		167.586.293	162.968.171
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	2.621.310.366	2.638.557.293
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		535.986.849.198	128.990.882.081
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		210.246.000.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	210.246.000.000	-
220	II. Tài sản cố định		2.000.835.899	2.865.419.324
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.000.835.899	2.865.419.324
222	Nguyên giá		6.684.444.987	7.766.190.442
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.683.609.088)	(4.900.771.118)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	57.750.270.321	58.450.751.311
231	1. Nguyên giá		59.839.461.277	59.839.461.277
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.089.190.956)	(1.388.709.966)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		51.269.299.940	50.826.928.160
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	51.269.299.940	50.826.928.160
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	201.476.000.000	1.800.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		200.000.000.000	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.800.000.000	1.800.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(324.000.000)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		13.244.443.038	15.047.783.286
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	13.244.443.038	15.047.783.286
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.402.922.223.756	1.302.863.535.046

Mã số		Thuyết minh	Số cuối năm	Số cuối năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		661.499.483.111	580.527.449.278
310	I. Nợ ngắn hạn		525.423.655.947	464.203.103.559
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.153.615.762	898.999.044
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	140.926.943.944	92.283.023.302
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.281.607.743	39.669.222.370
314	4. Phải trả người lao động		1.367.820.543	656.376.180
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.214.880.731	1.005.068.610
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	888.840.000	888.840.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	37.791.146.153	89.208.074.053
320	8. Vay ngắn hạn	21	285.798.801.071	239.593.500.000
330	II. Nợ dài hạn		136.075.827.164	116.324.345.719
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	8.251.398.000	9.140.238.000
337	2. Phải trả dài hạn khác		36.520.386	83.440.386
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	127.787.908.778	107.100.667.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		741.422.740.645	722.336.085.768
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	741.422.740.645	722.336.085.768
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		642.452.810.000	446.150.150.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		642.452.810.000	446.150.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		67.328.240.000	67.328.240.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		31.541.786.346	208.757.471.830
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		12.454.811.830	94.167.061.964
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		19.086.974.516	114.590.409.866
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		99.904.299	100.223.938
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.402.922.223.756	1.302.863.535.046



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng
Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 29 tháng 12 năm 2023



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	169.124.770.174	384.512.017.497
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	169.124.770.174	384.512.017.497
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(69.184.456.256)	(129.329.348.284)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		99.940.313.918	255.182.669.213
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.3	16.984.153.529	367.341.831
22	7. Chi phí tài chính	25	(52.943.977.138)	(21.043.590.244)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.475.777.138)	(21.036.790.244)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	(8.901.484.612)	(58.223.293.014)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(19.487.976.495)	(28.509.054.294)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.591.029.202	147.774.073.492
31	11. Thu nhập khác		100.000.000	50.377
32	12. Chi phí khác	27	(7.916.610.310)	(2.882.304.948)
40	13. Lỗ khác		(7.816.610.310)	(2.882.254.571)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.774.418.892	144.891.818.921
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(8.687.764.015)	(30.301.110.205)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		19.086.654.877	114.590.708.716
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		19.086.974.516	114.590.409.866
62	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(319.639)	298.850
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	297	1.784
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	297	1.784



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.774.418.892	144.891.818.921
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.565.064.415	2.113.906.854
03	Các khoản dự phòng		324.000.000	5.000.000.000
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(17.070.266.387)	(277.210.964)
06	Chi phí lãi vay	25	48.475.777.138	21.036.790.244
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.068.994.058	172.765.305.055
09	Tăng các khoản phải thu		(131.156.641.940)	(220.569.122.525)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		59.756.170.606	(280.154.448.633)
11	Tăng các khoản phải trả		5.312.362.480	82.857.360.671
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.798.722.126	728.410.691
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.334.965.017)	(20.574.018.676)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(61.447.299)	(27.509.914.153)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(51.616.804.986)	(292.456.427.570)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(442.371.780)	(4.693.438.281)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		100.000.000	545.454.546
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.000.000.000)	(130.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		138.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		17.218.074.606	91.116.837
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(53.124.297.174)	(134.056.866.898)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	202.526.720.000
33	Tiền thu từ đi vay		338.159.909.098	420.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(271.267.366.582)	(154.734.282.673)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		66.892.542.516	468.692.437.327
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(37.848.559.644)	42.179.142.859
60	Tiền đầu năm		49.135.701.600	6.956.558.741
70	Tiền cuối năm	5	11.287.141.956	49.135.701.600



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam
Ngày 29 tháng 12 năm 2023



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3.2. Các công ty con, công ty liên kết

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 12 ngày 12 tháng 7 năm 2023.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 38 người (ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 36 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty sở hữu 1 công ty con (ngày 30 tháng 9 năm 2022: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primo (“Công ty Primo”)	99,9%	99,9%	320 Đường 2 tháng 9, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty có khoản đầu tư vào công ty liên kết như trình bày tại Thuyết minh số 14.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng 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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê

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

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

Tiền lãi

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

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

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

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Các bên liên quan

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



4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đầu tư vào công ty liên kết

Theo Nghị quyết số 14/2023/NQ-HDQT-FIR ngày 7 tháng 9 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đằng (“Công ty Bạch Đằng Complex”) từ Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch của Công ty. Vào ngày 21 tháng 9 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 10.000.000 cổ phần, tương ứng với 22,22% vốn cổ phần của Công ty Bạch Đằng, với tổng giá phí chuyển nhượng là 200.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Bạch Đằng đã trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Công ty Bạch Đằng là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401300561 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 9 tháng 9 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê căn hộ và văn phòng.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Bạch Đằng.



5. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	545.328.741	644.998.919
Tiền gửi ngân hàng	10.741.813.215	48.490.702.681
TỔNG CỘNG	11.287.141.956	49.135.701.600

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	9.616.234.047
Khách hàng Dự án Mỹ Cảnh	9.174.243.181	-
Khách hàng dự án An Phú	4.982.416.250	37.837.254.750
Các khoản phải thu khách hàng khác	553.237.261	113.207.835
TỔNG CỘNG	24.326.130.739	47.566.696.632

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.099.133.250	-
Phải thu ngắn hạn của bên khác	22.226.997.489	47.566.696.632
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.616.234.047)	(9.616.234.047)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Lasting Capital (*)	54.401.171.325	54.668.482.780
Công ty Cổ phần Xây dựng và Cơ điện Stellar	60.347.347.940	52.042.470.366
Công ty TNHH C-Media(*)	32.736.187.797	38.970.217.024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn	13.181.050.000	13.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa Ốc SCD	4.619.200.894	4.399.900.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây BĐS World Building	4.116.818.712	4.333.600.000
Khác	3.873.528.526	4.486.850.984
Trả trước cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 30)	61.973.282.851	58.858.870.742
TỔNG CỘNG	235.020.460.418	230.747.070.303
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)

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

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số dư	Dự phòng	Số dư	Dự phòng
Phải thu khác Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đất Quảng Nam (i)	34.505.005.328	-	34.505.005.328	-
Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (ii)	105.577.635.253	(5.000.000.000)	124.247.558.454	(5.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	7.433.160.454	-	27.090.160.454	-
- Công ty TNHH Hoàng Tiên	27.045.474.799	-	23.330.398.000	-
- Ông Lưu Thái Hải	38.827.000.000	-	38.827.000.000	-
- Ông Vũ Đình Cương	27.272.000.000	-	30.000.000.000	-
- Ông Trương Tử Minh	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Tạm ứng cho nhân viên (iii)	162.157.500.002	-	49.087.811.936	-
Phải thu khác Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch Vụ Thái Dương	-	-	7.789.531.800	-
Phải thu khác đối tượng cá nhân	-	-	139.500.000.000	-
Phải thu khác	5.000.000	-	7.220.168.420	-
TỔNG CỘNG	362.350.075.938	(5.000.000.000)	341.592.173.800	(5.000.000.000)
Dài hạn				
Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv)	210.246.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	210.246.000.000	-	-	-
Trong đó:				
Phải thu khác từ bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu khác từ bên thứ ba	512.491.140.583	(5.000.000.000)	362.350.075.938	(5.000.000.000)

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

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

(iii) Đây là các khoản tạm ứng cho các nhân viên thực hiện các hoạt động đầu tư của Nhóm Công ty.

(iv) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân để đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp và hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

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

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư An Phú (**)	234.725.491.582	296.051.588.772
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh (**)	53.780.730.450	59.999.469.105
Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung	370.052.382	370.052.382
Dự án Khu tái định cư các dự án tại phường Điện Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	296.381.313
Khác	-	137.641.409
TỔNG CỘNG	356.855.132.981	82.246.214.951

(**) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và Mỹ Cảnh và Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 21.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng	12.989.123.616	13.852.070.490
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	27.603.094	434.802.221
Chi phí sửa chữa	227.013.284	460.527.960
Chi phí trả trước khác	703.044	300.382.615
TỔNG CỘNG	13.244.443.038	15.047.783.286

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
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
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	1.388.709.966	1.388.709.966
Khấu hao trong năm	-	700.480.990	700.480.990
Số cuối năm	-	2.089.190.956	2.089.190.956
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	44.922.686.392	13.528.064.919	58.450.751.311
Số cuối năm	44.922.686.392	12.827.583.929	57.750.270.321

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 19 số 320 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty, đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.879.454.148	50.826.928.160
Chi phí tư vấn thiết kế kiến trúc dự án toàn nhà 320 đường 2/9, thành phố Đà Nẵng	389.845.792	-
TỔNG CỘNG	51.269.299.940	50.826.928.160

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên 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 21.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng ("Công ty Bạch ĐằngComplex") (i) (Thuyết minh số 4)	22,22%	200.000.000.000	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Bất động sản Protech ("Công ty Protech")	18%	1.800.000.000	(324.000.000)	18%	1.800.000.000	-
		201.800.000.000	(324.000.000)		1.800.000.000	-

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

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư vào Công ty Bạch Đằng Complex

Giá trị đầu tư:

Số đầu năm	-
Tăng trong năm	200.000.000.000
Số cuối năm	200.000.000.000

Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	-
Số cuối năm	-

Giá trị còn lại

Số đầu năm	-
Số cuối năm	200.000.000.000

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đối tượng khác	1.153.615.762	898.999.044
TỔNG CỘNG	1.153.615.762	898.999.044

Đơn vị tính: VND

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước liên quan đến Dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	140.897.460.768	92.210.764.069
Các khoản khác	27.399.171	-
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 30)	2.084.005	72.259.233
TỔNG CỘNG	140.926.943.944	92.283.023.302

Đơn vị tính: VND

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cấn trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	2.638.557.293	4.494.862	(25.043.016)	2.621.310.366
TỔNG CỘNG	2.638.557.293	4.494.862	(25.043.016)	2.621.310.366

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.892.956.909	16.921.315.346	(10.275.620.850)	11.538.651.405
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.301.110.205	8.687.764.015	(61.447.299)	38.927.426.921
Thuế thu nhập cá nhân	150.672.425	409.876.985	(471.128.919)	89.420.491
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.324.482.831	4.333.183.570	(2.931.557.475)	5.726.108.926
TỔNG CỘNG	39.669.222.370	30.352.139.916	(13.739.754.543)	56.281.607.743

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	730.880.731	590.068.610
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	484.000.000	415.000.000
TỔNG CỘNG	1.214.880.731	1.005.068.610

Đơn vị tính: VND

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	888.840.000	888.840.000
TỔNG CỘNG	888.840.000	888.840.000
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.251.398.000	9.140.238.000
TỔNG CỘNG	8.251.398.000	9.140.238.000

Đơn vị tính: VND

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng Dự án Khu dân cư An Phú (i)	22.924.274.000	43.274.038.400
Khách hàng Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (ii)	12.503.614.189	43.796.330.689
Các khoản phải trả, phải nộp khác	863.257.964	637.704.964
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.500.000.000	1.500.000.000
TỔNG CỘNG	37.791.146.153	89.208.074.053

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

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

21. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	119.340.000.000	119.340.000.000	140.500.000.000	(172.140.703.251)	87.699.296.749	87.699.296.749
Vay dài hạn	120.253.500.000	120.253.500.000	176.972.667.653	(99.126.663.331)	198.099.504.322	198.099.504.322
TỔNG CỘNG	239.593.500.000	239.593.500.000	317.472.667.653	(271.267.366.582)	285.798.801.071	285.798.801.071
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	107.100.667.333	107.100.667.333	197.659.909.098	(176.972.667.653)	127.787.908.778	127.787.908.778
TỔNG CỘNG	107.100.667.333	107.100.667.333	197.659.909.098	(176.972.667.653)	127.787.908.778	127.787.908.778

21.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP An Bình	VND 37.999.296.749	Kỳ hạn vay 9 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	11,70% - 12,20%	Quyền sử dụng đất tại một số thửa đất tại thôn Mỹ Cảnh, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình của Công ty. Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bản Việt	8.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 10 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	14,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Kiên Long	4.700.000.000	Kỳ hạn vay 12 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 22 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	13,90%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	20.000.000.000	Kỳ hạn vay 175 ngày theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 21 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,00% - 9,90%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	13.000.000.000	Kỳ hạn vay 6 tháng theo từng kế ước nhận nợ tính từ ngày giải ngân vốn vay với ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	12,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, Chi nhánh Hùng Vương	4.000.000.000	Gốc vay và lãi vay phải trả từ ngày 19 tháng 4 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2024.	11,3%	Tin chấp

TỔNG CỘNG

87.699.296.749

21.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn được trình bày như sau:

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND 85.712.000.000	Kỳ hạn vay từ tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 26 tháng 4 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	12,5%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 256A, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	77.340.504.000	Kỳ hạn vay 27 - 36 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 3 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	10,50% - 14%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại tờ bản đồ số 28 tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Bảo Việt	151.397.409.100	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 25 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	11,01% - 14,8%	Quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với một số thửa đất tại 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của Công ty Primo, công ty con của Công ty. Quyền sử dụng một số thửa đất ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	11.437.500.000	Kỳ hạn vay 24 tháng. Ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	11,20%	Quyền sử dụng một số thửa đất tại Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam của Công ty.

TỔNG CỘNG

119.340.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

127.787.908.778

Vay dài hạn

198.099.504.322

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
					Tổng cộng	
Số đầu năm	270.398.640.000	-	134.720.091.964	99.925.088	405.218.657.052	
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức	40.553.030.000	-	(40.553.030.000)	-	-	
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu	135.198.480.000	67.599.240.000	-	-	202.797.720.000	
- Giảm khác	-	(271.000.000)	-	-	(271.000.000)	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	114.590.409.866	298.850	114.590.708.716	
Số cuối năm	446.150.150.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768	
Năm nay						
Số đầu năm	446.150.150.000	67.328.240.000	208.757.471.830	100.223.938	722.336.085.768	
- Tăng vốn bằng phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	196.302.660.000	-	(196.302.660.000)	-	-	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	19.086.974.516	(319.639)	19.086.654.877	
Số cuối năm	642.452.810.000	67.328.240.000	31.541.786.346	99.904.299	741.422.740.645	

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 30 tháng 9 năm 2021	
	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	97.743.260.000	15,21	57.377.270.000	12,86
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	50.224.650.000	7,82	-	-
Ông Nguyễn Hào Hiệp	43.085.980.000	6,71	60.219.710.000	13,50
Công ty TNHH Superfine	900.000	0,00014	41.249.750.000	9,25
Các cổ đông khác	451.398.020.000	70,26	287.303.420.000	64,40
TỔNG CỘNG	642.452.810.000	100,00	446.150.150.000	100,00

22.3 Cổ phiếu

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	446.150.150.000	270.398.640.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 22.1)	196.302.660.000	175.751.510.000
Số cuối năm	642.452.810.000	446.150.150.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	196.302.660.000	40.553.030.000

22.5 Cổ tức

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	169.124.770.174	384.512.017.497
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	149.915.414.311	363.576.133.495
Doanh thu môi giới bất động sản	17.543.186.361	18.810.487.500
Doanh thu cho thuê	1.666.169.502	2.125.396.502
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	169.124.770.174	384.512.017.497
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	147.575.449.412	384.512.017.497
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	21.549.320.762	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.666.169.502	2.125.396.502
Chi phí hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	812.145.438	778.506.103

23.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay, tiền gửi	16.971.003.529	338.925.056
Chênh lệch tỷ giá	13.150.000	28.416.775
TỔNG CỘNG	16.984.153.529	367.341.831

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	68.372.310.818	122.434.800.136
Giá vốn môi giới bất động sản	-	6.116.042.045
Giá vốn dịch vụ cho thuê	812.145.438	778.506.103
TỔNG CỘNG	69.184.456.256	129.329.348.284

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	48.475.777.138	21.036.790.244
Chi phí khác	4.468.200.000	6.800.000
TỔNG CỘNG	<u>52.943.977.138</u>	<u>21.043.590.244</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.898.429.057	58.031.519.504
Chi phí bằng tiền khác	3.055.555	191.773.510
TỔNG CỘNG	<u>8.901.484.612</u>	<u>58.223.293.014</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	9.041.544.727	10.845.808.872
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.993.268.033	5.285.002.493
Chi phí khấu hao và hao mòn	864.583.425	1.423.718.383
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000
Chi phí bằng tiền khác	4.588.580.310	5.954.524.546
TỔNG CỘNG	<u>19.487.976.495</u>	<u>28.509.054.294</u>

27. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác		
Chi trả lãi dự án đất nền Điện Nam Bắc	3.324.110.222	1.028.588.071
Các khoản phạt	4.509.020.021	1.530.251.291
Chi phí khác	83.480.067	323.465.586
TỔNG CỘNG	<u>7.916.610.310</u>	<u>2.882.304.948</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản	68.372.310.818	122.434.800.136
Chi phí nhân công	9.041.544.727	10.845.808.872
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.565.064.415	2.113.906.853
Chi phí dự phòng	-	5.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.681.859.967	79.842.551.226
Chi phí khác	4.591.635.865	1.617.967.327
TỔNG CỘNG	<u>105.252.415.792</u>	<u>221.855.034.414</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.687.764.015	30.301.110.205
TỔNG CỘNG	<u>8.687.764.015</u>	<u>30.301.110.205</u>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.774.418.892	144.891.818.921
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	5.554.883.778	28.978.363.784
Các khoản điều chỉnh		
Chi phí không được khấu trừ khác	918.347.454	322.746.421
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	1.000.000.000
Điều chỉnh do các bút toán hợp nhất	2.181.450.117	-
Giảm trừ 30% thuế TNDN phải nộp	33.082.666	-
Chi phí thuế TNDN	<u>8.687.764.015</u>	<u>30.301.110.205</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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 30/09/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/09/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/09/2023
2023	2028 (i)	10.907.250.585	-	-	10.907.250.585
TỔNG CỘNG		10.907.250.585	-	-	10.907.250.585

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

Nhóm 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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Công ty Bạch Đằng Complex

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Protech ("Công ty Protech")

Ông Nguyễn Anh Tuấn

Bà Phan Thị Cẩm Thanh

Ông Nguyễn Thế Trung

Ông Hà Thân Thúc Luân

Ông Lê Tuấn

Ông Nguyễn Thế Trung

Bà Phạm Thị Phượng

Ông Nguyễn Hào Hiệp

Công ty TNHH Superfine

Ông Vũ Hoàng Việt và bà Vũ Hạnh Quyên

Ông Nguyễn Xuân Trung

Ông Nguyễn Thanh Tâm

Mối quan hệ

Công ty liên kết từ ngày 21 tháng 9 năm 2023

Bên liên quan khác

Chủ tịch/Cổ đông lớn

Thành viên Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị
Phó tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Thành viên Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị

Phó Tổng Giám đốc

Trưởng ban Kiểm toán nội bộ

Cổ đông lớn

Cổ đông lớn đến ngày 14 tháng 8 năm 2023

Cổ đông lớn

Kế toán trưởng

Bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Một số cổ đông lớn của Công ty đang sử dụng cổ phiếu được sở hữu bởi các cổ đông này làm tài sản đảm bảo cho các khoản trả trước và khoản phải thu như được trình bày tại Thuyết minh số 6.2 và Thuyết minh số 7.

Ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho nhà cung cấp tại Thuyết minh số 6.2, số dư các khoản phải thu, phải trả cho các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (30 tháng 9 năm 2022: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Nguyễn Thanh Tâm	Bên liên quan khác	Bán hàng	2.099.133.250	-
			2.099.133.250	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	61.973.282.851	58.858.870.742
			61.973.282.851	58.858.870.742
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay	-	130.000.000.000
			-	130.000.000.000
Người mua trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho vay	2.084.005	72.259.233
			2.084.005	72.259.233
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	888.840.000	888.840.000
			888.840.000	888.840.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Cho thuê văn phòng	8.251.398.000	9.140.238.000
			8.251.398.000	9.140.238.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Protech	Bên liên quan khác	Phí dịch vụ môi giới	1.500.000.000	1.500.000.000
			1.500.000.000	1.500.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

31. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG**31.1 Các cam kết****Cam kết đi thuê hoạt động**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.998.456.994	16.998.456.994
TỔNG CỘNG	16.998.456.994	16.998.456.994

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	445.820.491	741.654.660
Từ 1 - 5 năm	151.136.364	379.090.892
TỔNG CỘNG	16.998.456.994	16.998.456.994

Cam kết góp vốn

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

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

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

31.2 Nợ tiềm tàng

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

Tên	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	19.086.974.516	114.590.409.866
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	19.086.974.516	114.590.409.866
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	64.245.281	64.245.281
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (số lượng)	64.245.281	64.245.281
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	297	1.784
Lãi suy giảm	297	1.784

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 đã được điều chỉnh lại do việc tăng vốn điều lệ trong năm thông qua phát hành cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo phê duyệt tại Nghị quyết số 01/2022/FIR/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và Nghị quyết số 01/2023/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

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

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

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

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



Nguyễn Xuân Trung
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Đà Nẵng, Việt Nam

Ngày 29 tháng 12 năm 2023



Hà Thân Thúc Luân
Tổng Giám đốc