

CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
ĐỊA ỐC  
FIRST  
REAL

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC  
FIRST REAL  
DN: C=VN, S=Đà Nẵng,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC FIRST REAL,  
OID.0.9.2342.19200300.  
100.1.1=MST:  
0401623121  
Reason: I am the author  
of this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2026.05.04 08:37:  
12+07'00'  
Foxit Reader Version:  
10.1.0

## Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng  
cho kỳ kế toán Quý II kết thúc  
ngày 31 tháng 03 năm 2026

## **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

### **Thông tin về Công ty**

#### **Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

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, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

#### **Hội đồng Quản trị**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Anh Tuấn   | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Thế Trung  | Thành viên |
| Ông Hà Thân Thúc Luân | Thành viên |
| Ông Lê Tuấn           | Thành viên |
| Ông Nguyễn Xuân Trung | Thành viên |

#### **Ban Giám đốc**

|                      |                   |                          |
|----------------------|-------------------|--------------------------|
| Ông Trương Thế Tùng  | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 26/01/2026 |
| Ông Nguyễn Thế Trung | Phó Tổng Giám đốc |                          |

#### **Ban Kiểm toán nội bộ**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Bà Lê Thị Trinh | Trưởng ban |
|-----------------|------------|

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Trương Thế Tùng, Tổng Giám đốc

## **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

### **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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.

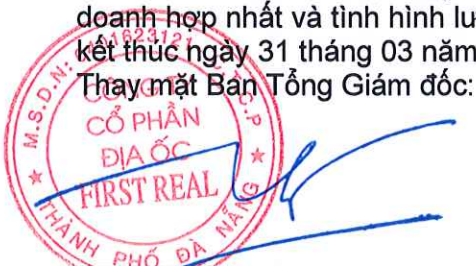
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### **CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán Quý II 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về 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 cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trương Thế Tùng  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2026

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026**

**Mẫu B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

| <b>Mã số</b> | <b>TÀI SẢN</b>                            | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/03/2026<br/>VND</b> | <b>30/09/2025<br/>VND</b> |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |                    | <b>739.428.841.165</b>    | <b>724.010.520.816</b>    |
| <b>110</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>           | <b>2.385.725.648</b>      | <b>4.143.893.403</b>      |
| 111          | Tiền                                      |                    | 2.385.725.648             | 4.143.893.403             |
| <b>130</b>   | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |                    | <b>453.219.878.913</b>    | <b>425.517.860.184</b>    |
| 131          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5                  | 50.902.431.199            | 35.077.644.214            |
| 132          | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6                  | 77.584.274.155            | 77.355.906.182            |
| 136          | Phải thu ngắn hạn khác                    | 7                  | 347.463.050.046           | 335.814.186.275           |
| 137          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 8                  | (22.729.876.487)          | (22.729.876.487)          |
| <b>140</b>   | <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>9</b>           | <b>283.735.302.779</b>    | <b>294.156.393.101</b>    |
| 141          | Hàng tồn kho                              |                    | 283.735.302.779           | 294.156.393.101           |
| <b>150</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              |                    | <b>87.933.825</b>         | <b>192.374.128</b>        |
| 151          | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 1(w)               | 87.933.825                | 192.374.128               |
| <b>200</b>   | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |                    | <b>503.444.482.750</b>    | <b>504.049.853.771</b>    |
| <b>210</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>         |                    | <b>132.624.770.079</b>    | <b>132.624.770.079</b>    |
| 216          | Phải thu dài hạn khác                     | 7                  | 132.624.770.079           | 132.624.770.079           |
| <b>220</b>   | <b>Tài sản cố định</b>                    |                    | <b>433.340.597</b>        | <b>561.421.561</b>        |
| 221          | Tài sản cố định hữu hình                  | 11                 | 433.340.597               | 561.421.561               |
| 222          | Nguyên giá                                |                    | 1.473.440.909             | 1.473.440.909             |
| 223          | Giá trị hao mòn lũy kế                    |                    | (1.040.100.312)           | (912.019.348)             |
| <b>230</b>   | <b>Bất động sản đầu tư</b>                | <b>12</b>          | <b>3.520.441.507</b>      | <b>3.544.794.077</b>      |
| 231          | Nguyên giá                                |                    | 3.805.546.549             | 3.805.546.549             |
| 232          | Giá trị hao mòn lũy kế                    |                    | (285.105.042)             | (260.752.472)             |
| <b>240</b>   | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>13</b>          | <b>50.916.324.306</b>     | <b>50.916.324.306</b>     |
| 242          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |                    | 50.916.324.306            | 50.916.324.306            |
| <b>250</b>   | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>14</b>          | <b>305.082.624.789</b>    | <b>305.082.624.789</b>    |
| 251          | Đầu tư vào công ty con                    |                    | 107.300.000.000           | 107.300.000.000           |
| 252          | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |                    | 200.000.000.000           | 200.000.000.000           |
| 254          | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |                    | (2.217.375.211)           | (2.217.375.211)           |
| <b>260</b>   | <b>Tài sản dài hạn khác</b>               |                    | <b>10.866.981.472</b>     | <b>11.319.918.959</b>     |
| 261          | Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 10(b)              | 10.866.981.472            | 11.319.918.959            |
| <b>270</b>   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  |                    | <b>1.242.873.323.915</b>  | <b>1.228.060.374.587</b>  |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 (Tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/03/2026<br>VND        | 31/12/2025<br>VND        |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              |             | <b>496.114.140.098</b>   | <b>484.549.203.788</b>   |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                              |             | <b>418.114.140.098</b>   | <b>406.549.203.788</b>   |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn                     | 15          | 32.725.627.104           | 9.516.370.266            |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn               |             | 106.861.837.379          | 107.805.937.379          |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 16          | 72.256.185.327           | 70.204.006.223           |
| 314        | Phải trả người lao động                         |             | 1.462.708.833            | 522.450.076              |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 17          | 38.582.070.951           | 31.222.369.293           |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác                          | 18          | 36.329.721.402           | 35.758.081.449           |
| 320        | Vay ngắn hạn                                    | 1(y)        | 129.895.989.102          | 151.519.989.102          |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                               |             | <b>78.000.000.000</b>    | <b>78.000.000.000</b>    |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                           | 19(b)       | 78.000.000.000           | 78.000.000.000           |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | 20          | <b>746.759.183.817</b>   | <b>743.511.170.799</b>   |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           |             | <b>746.759.183.817</b>   | <b>743.511.170.799</b>   |
| 411        | Vốn cổ phần                                     | 21          | 706.696.200.000          | 706.696.200.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 706.696.200.000          | 706.696.200.000          |
| 412        | Thặng dư vốn                                    |             | 3.084.850.000            | 3.084.850.000            |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               |             | 36.978.133.817           | 33.730.120.799           |
| 4211       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 33.730.120.799           | 32.342.280.248           |
| 4212       | - LNST chưa phân phối năm này                   |             | 3.248.013.018            | 1.387.840.551            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>1.242.873.323.915</b> | <b>1.228.060.374.587</b> |

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2026

  
Nguyễn Đức Toàn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Trung  
Giám Đốc Tài Chính



  
Trương Thế Tùng  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc  
ngày 31 tháng 03 năm 2026**

**Mẫu B 02- DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

| Mã số | Diễn giải                                       | Thuyết minh | Quý II (01/01 – 31/03) |                  | Lũy kế 06 tháng (01/10 – 31/03) |                  |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
|       |                                                 |             | Năm nay                | Năm trước        | Năm nay                         | Năm trước        |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 23          | 30.437.573.177         | 45.548.134.261   | 50.985.059.206                  | 45.602.679.716   |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 23          | -                      | -                | -                               | -                |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23          | 30.437.573.177         | 45.548.134.261   | 50.985.059.206                  | 45.602.679.716   |
| 11    | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 0           | (16.101.756.856)       | (14.092.430.395) | (31.113.286.006)                | (14.104.599.775) |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 14.335.816.321         | 31.455.703.866   | 19.871.773.200                  | 31.498.079.941   |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                   |             | 106.540.195            | 52.873.324       | 106.586.899                     | 53.548.008       |
| 22    | Chi phí tài chính                               | 25          | (6.808.824.705)        | (14.418.201.569) | (8.847.408.644)                 | (16.504.228.034) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                       |             | (6.808.824.705)        | (13.411.510.662) | (8.847.408.644)                 | (15.497.537.127) |
| 25    | Chi phí bán hàng                                | 26          | -                      | (175.501.450)    | (46.817.473)                    | (547.992.554)    |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 27          | (2.266.343.448)        | 3.380.007.217    | (4.741.859.232)                 | (7.029.337.740)  |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 5.367.188.363          | 20.294.881.388   | 6.342.274.750                   | 7.470.069.621    |
| 31    | Thu nhập khác                                   | 28          | -                      | -                | -                               | -                |
| 32    | Chi phí khác                                    | 29          | (1.767.989.950)        | (4.211.272.133)  | (1.840.260.990)                 | (4.220.783.918)  |
| 40    | Lỗ/lợi nhuận khác khác                          |             | (1.767.989.950)        | (4.211.272.133)  | (1.840.260.990)                 | (4.220.783.918)  |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               |             | 3.599.198.413          | 16.083.609.255   | 4.502.013.760                   | 3.249.285.703    |
| 51    | Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 31          | (1.073.437.673)        | (653.441.982)    | (1.254.000.742)                 | (653.441.982)    |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                         |             | 2.525.760.740          | 15.430.167.273   | 3.248.013.018                   | 2.595.843.721    |

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2026

  
Nguyễn Đức Toàn  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Trung  
Giám Đốc Tài Chính



  
Trương Thế Tùng  
Tổng Giám đốc

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

| Mã số                              | Chỉ tiêu                                                            | Thuyết minh | Kỳ 06 tháng kết thúc ngày |                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------|
|                                    |                                                                     |             | 31/03/2026<br>VND         | 31/03/2025<br>VND |
| LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH |                                                                     |             |                           |                   |
| 01                                 | Lợi nhuận kế toán trước thuế                                        |             | 4.502.013.760             | 3.249.285.703     |
|                                    | Điều chỉnh cho các khoản                                            |             |                           |                   |
| 02                                 | Khấu hao và phân bổ                                                 |             | 152.433.534               | 269.970.663       |
| 03                                 | Các khoản dự phòng                                                  |             | -                         | 1.006.690.907     |
| 05                                 | Lãi từ hoạt động đầu tư                                             |             | (106.586.899)             | (1.048.008)       |
| 06                                 | Chi phí lãi vay                                                     |             | 8.847.408.644             | 15.497.537.127    |
| 08                                 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động |             | 13.395.269.039            | 20.022.436.392    |
| 09                                 | Biến động các khoản phải thu                                        |             | (27.702.018.729)          | 111.731.336.182   |
| 10                                 | Biến động hàng tồn kho                                              |             | 10.421.090.322            | (11.788.842.553)  |
| 11                                 | Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác                    |             | 24.349.289.565            | 61.298.972.272    |
| 12                                 | Biến động chi phí chờ phân bổ                                       |             | 557.377.790               | 678.982.472       |
| 14                                 | Tiền lãi vay đã trả                                                 |             | (963.241.624)             | (10.443.753.889)  |
| 15                                 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                   | 16          | (298.521.017)             | (324.579.491)     |
| 20                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                       |             | 19.759.245.346            | 171.174.551.385   |
| LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ     |                                                                     |             |                           |                   |
| 21                                 | Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác  |             | -                         | (18.435.079)      |
| 22                                 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác   |             | -                         | -                 |
| 25                                 | Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác                                    |             | -                         | -                 |
| 26                                 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                         |             | -                         | 200.000.000       |
| 27                                 | Tiền thu lãi tiền gửi                                               |             | 106.586.899               | 1.048.008         |
| 30                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                           |             | 106.586.899               | 182.612.929       |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
 ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|    |                                              |   |                   |                   |
|----|----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| 33 | Tiền thu từ đi vay                           |   | 133.000.000.000   | -                 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay                      |   | (154.624.000.000) | (172.450.115.949) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính |   | (21.624.000.000)  | (172.450.115.949) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ               |   | (1.758.167.755)   | (1.092.951.635)   |
| 60 | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ    | 4 | 4.143.893.403     | 5.764.787.594     |
| 70 | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ   | 4 | 2.385.725.648     | 4.671.835.959     |

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2026

  
 Nguyễn Đức Toàn  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Xuân Trung  
 Giám Đốc Tài Chính



  
 Trương Thế Tùng  
 Tổng Giám đốc

## **Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

## **1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17 tháng 9 năm 2014. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

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, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 25 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 27 người).

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1 công ty con) với thông tin cụ thể như sau:

| STT | Tên công ty                                                 | Tỷ lệ<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết | Địa chỉ trụ sở chính                                                | Hoạt động<br>chính trong kỳ |
|-----|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 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, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. | Kinh doanh bất động sản.    |

## **2. Cơ sở trình bày**

### **(a) Mục đích lập báo cáo tài chính**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đề ngày 30 tháng 04 năm 2026.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

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

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

- 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**(c) Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**(d) Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

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

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

**(f) Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**(g) Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**(h) Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

*Hàng tồn kho bất động sản khác*

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**(i) 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

**(j) Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**(k) Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**(l) Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc: 30 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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.

**(m) 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.

**(n) Khấu hao và hao mòn**

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

**(o) Chi phí chờ phân bổ**

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

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

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

**(p) Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

**(q) 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**(r) 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 các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

**(s) Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi 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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**(t) Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào 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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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
- 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.

**(u) Thông tin theo bộ phận**

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

**(v) Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

|                       | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Tiền mặt              | 1.597.859.757                   | 591.114.499                     |
| Tiền gửi không kì hạn | 787.865.891                     | 3.552.778.904                   |
|                       | <b>2.385.725.648</b>            | <b>4.143.893.403</b>            |

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

|                                       | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Khách hàng dự án Mỹ Cảnh              | 9.471.158.206                   | 9.915.781.393                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA  | 9.616.234.047                   | 9.616.234.047                   |
| Công ty Cổ Phần Green Motion          | 6.324.555.800                   | 5.100.618.371                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup | 17.858.751.170                  | 9.597.737.676                   |
| Các khoản phải thu khách hàng khác    | 7.631.731.976                   | 847.272.727                     |
|                                       | <b>50.902.431.199</b>           | <b>35.077.644.214</b>           |
| <i>Dự phòng</i>                       | <i>(9.616.234.047)</i>          | <i>(9.616.234.047)</i>          |

**6. Trả trước cho người bán**

|                                             | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Lasting Capital             | 8.225.278.125                   | 8.273.158.125                   |
| Công ty Cổ phần BĐS Protech                 | 20.811.699.579                  | 20.811.699.579                  |
| Công ty TNHH C-Media                        | 15.451.558.252                  | 15.451.558.252                  |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Cơ Điện Stellar | 27.552.820.627                  | 27.552.820.627                  |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Địa Ốc SCD         | 2.264.612.066                   | 2.264.612.066                   |
| Các công ty khác                            | 3.278.305.506                   | 3.002.057.533                   |
|                                             | <b>77.584.274.155</b>           | <b>77.355.906.182</b>           |
| <i>Dự phòng</i>                             | <i>-</i>                        | <i>-</i>                        |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**7. Phải thu khác**

**Ngắn hạn**

|                                                | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Các khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng (i)       | 78.532.160.454                  | 78.532.160.454                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất | 7.433.160.454                   | 7.433.160.454                   |
| Quảng - Quảng Nam                              |                                 |                                 |
| - Công ty Cổ phần Tân Cường Thành              | 5.000.000.000                   | 5.000.000.000                   |
| - Ông Lưu Thái Hải                             | 38.827.000.000                  | 38.827.000.000                  |
| - Ông Vũ Đình Cường                            | 27.272.000.000                  | 27.272.000.000                  |
| Tạm ứng cho nhân viên (ii)                     | 241.660.414.793                 | 230.011.551.022                 |
| Phải thu khác Công ty TNHH Hoàng Tiên (iii)    | 27.045.474.799                  | 27.045.474.799                  |
| Phải thu khác                                  | 225.000.000                     | 225.000.000                     |
|                                                | <b>347.463.050.046</b>          | <b>335.814.186.275</b>          |
| <i>Dự phòng</i>                                | <i>(13.113.642.440)</i>         | <i>(13.113.642.440)</i>         |

**Dài hạn**

|                                             | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Phải thu khác từ các đối tượng cá nhân (iv) | 108.100.000.000                 | 108.100.000.000                 |
| Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Green | 24.524.770.079                  | 24.524.770.079                  |
| Future (v)                                  |                                 |                                 |
|                                             | <b>132.624.770.079</b>          | <b>132.624.770.079</b>          |

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

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

(iii) Đây là hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện đầu tư xây dựng dự án và thực hiện các hoạt động quảng bá, tiếp thị và phân phối các sản phẩm, tìm kiếm bên thứ ba có nhu cầu mua sản phẩm và đảm bảo các sản phẩm được phân phối hết. Lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp.

(iv) Đây là khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân có năng lực xúc tiến và tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực mua bán sáp nhập doanh nghiệp, hợp tác đầu tư phát triển kinh doanh dịch vụ - du lịch.

(v) Đây là khoản đặt cọc cho dịch vụ cho thuê xe điện giữa Công ty và Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Green Future theo HĐ số 25032025/HDDVCT/GREEN FUTURE-FIRST REAL ngày 25 tháng 03 năm 2025 với thời hạn hợp đồng là 5 năm.

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**8. Nợ xấu**

|                                         | <b>31/03/2026</b>      |                                           | <b>30/09/2025</b>      |                                           |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|
|                                         | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Giá trị có thể<br/>thu hồi<br/>VND</b> | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Giá trị có thể<br/>thu hồi<br/>VND</b> |
| Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn Đầu tư GAIA | 9.616.234.047          | -                                         | 9.616.234.047          | -                                         |
| Công ty Cổ phần<br>Tân Cường Thành      | 5.000.000.000          | -                                         | 5.000.000.000          | -                                         |
| Công ty TNHH Hoàng<br>Tiên              | 27.045.474.799         | 18.931.832.359                            | 27.045.474.799         | 18.931.832.359                            |
|                                         | <b>41.661.708.846</b>  | <b>18.931.832.359</b>                     | <b>41.661.708.846</b>  | <b>18.931.832.359</b>                     |

**9. Hàng tồn kho**

|                                        | <b>31/03/2026</b>      |                         | <b>30/09/2025</b>      |                         |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                        | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> |
| Chi phí sản xuất<br>kinh doanh dở dang | 21.045.252.643         | -                       | 11.879.237.009         | -                       |
| Hàng hóa (*)                           | 262.690.050.136        | -                       | 282.277.156.092        | -                       |
|                                        | <b>283.735.302.779</b> | <b>-</b>                | <b>294.156.393.101</b> | <b>-</b>                |

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

|                                                                                    | <b>31/03/2026<br/>VND</b> | <b>30/09/2025<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dự án Khu dân cư An Phú                                                            | 247.783.701.530           | 263.354.030.685           |
| Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và<br>Mỹ Cảnh                              | 14.239.914.911            | 17.426.110.972            |
| 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<br>Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1 | 296.381.313               | 1.126.962.053             |
|                                                                                    | <b>262.690.050.136</b>    | <b>282.277.156.092</b>    |

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 một số hàng tồn kho của Công ty được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 19)

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
 ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**10. Chi phí chờ phân bổ**

**(w) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

|                  | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí bảo hiểm | 78.428.269                      | 168.207.461                     |
| Chi phí khác     | 9.505.556                       | 24.166.667                      |
|                  | <b>87.933.825</b>               | <b>192.374.128</b>              |

**(x) Chi phí chờ phân bổ dài hạn**

|                        | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí thuê văn phòng | 10.830.574.312                  | 11.260.865.630                  |
| Chi phí khác           | 36.407.160                      | 59.053.329                      |
|                        | <b>10.866.981.472</b>           | <b>11.319.918.959</b>           |

**11. Tài sản cố định hữu hình**

|                               | <b>Số đầu năm</b>    | <b>Tăng trong năm</b> | <b>Giảm trong năm</b> | <b>Số cuối năm</b>   |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             | <b>1.473.440.909</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>1.473.440.909</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>912.019.348</b>   | <b>128.080.964</b>    | <b>-</b>              | <b>1.040.100.312</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | <b>561.421.561</b>   | <b>-</b>              | <b>128.080.964</b>    | <b>433.340.597</b>   |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**12. Bất động sản đầu tư**

|                           | <b>Quyền sử<br/>dụng đất<br/>VND</b> | <b>Khác<br/>VND</b> | <b>Tổng cộng<br/>VND</b> |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>         |                                      |                     |                          |
| Ngày 30 tháng 09 năm 2025 | 2.362.327.119                        | 1.443.219.430       | 3.805.546.549            |
| Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | 2.362.327.119                        | 1.443.219.430       | 3.805.546.549            |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>    |                                      |                     |                          |
| Ngày 30 tháng 09 năm 2025 | -                                    | 260.752.472         | 260.752.472              |
| Khấu hao trong kỳ         | -                                    | 24.352.570          | 24.352.570               |
| Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | -                                    | 285.105.042         | 285.105.042              |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |                                      |                     |                          |
| Ngày 30 tháng 09 năm 2025 | 2.362.327.119                        | 1.182.466.958       | 3.544.794.077            |
| Ngày 31 tháng 03 năm 2026 | 2.362.327.119                        | 1.158.114.388       | 3.520.441.507            |

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

|                                                                                            | <b>31/03/2026<br/>VND</b> | <b>30/09/2025<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ<br>và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên<br>(*) | 50.916.324.306            | 50.916.324.306            |
|                                                                                            | <b>50.916.324.306</b>     | <b>50.916.324.306</b>     |

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**14. Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                                   | 31/03/2026              |                        |                        | 30/09/2025              |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                   | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>% | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>% | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                                     |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Công ty Primo                                                     | 99,9                    | 107.300.000.000        | (2.217.375.211)        | 99,9                    | 107.300.000.000        | (2.217.375.211)        |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                             |                         |                        |                        |                         |                        |                        |
| Công ty Cổ phần<br>Thương mại - Dịch<br>Vụ Khách sạn<br>Bạch Đằng | 22,2                    | 200.000.000.000        | -                      | 22,2                    | 200.000.000.000        | -                      |
|                                                                   |                         | <b>307,300,000,000</b> | <b>(2,217,375,211)</b> |                         | <b>307,300,000,000</b> | <b>(2,217,375,211)</b> |

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                  | 31/03/2026<br>VND     | 30/09/2025<br>VND    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Công ty CP TM và DV Green Future                 | 27.461.932.132        | 6.857.657.176        |
| Công ty Cổ Phần TM-DV-Khách sạn Bạch Đằng        | 2.059.155.475         | 1.446.161.580        |
| Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM | 2.614.022.745         | -                    |
| Các đối tượng khác                               | 590.516.752           | 1.212.551.510        |
|                                                  | <b>32.725.627.104</b> | <b>9.516.370.266</b> |

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

|                               | 30/09/2025<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã nộp/ khấu<br>trừ trong kỳ<br>VND | 31/03/2026<br>VND     |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng         | 11.108.552.267        | 1.139.317.204                  | (1.787.511.409)                        | 10.460.358.062        |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp | 48.650.825.006        | 1.254.000.742                  | (298.521.017)                          | 49.606.304.731        |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân      | 209.612.562           | 8.739.084                      | (125.500)                              | 218.226.146           |
| Khác                          | 10.235.016.388        | 1.736.280.000                  | -                                      | 11.971.296.388        |
|                               | <b>70.204.006.223</b> | <b>4.138.337.030</b>           | <b>(2.086.157.926)</b>                 | <b>72.256.185.327</b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**17. Chi phí phải trả**

|                       | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lãi vay trích trước   | 38.582.070.951                  | 30.960.055.293                  |
| Chi phí phải trả khác | -                               | 262.314.000                     |
|                       | <b>38.582.070.951</b>           | <b>31.222.369.293</b>           |

**18. Các khoản phải trả khác**

| <b>Ngắn hạn</b>                                                                  | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Khách hàng dự án Khu đô thị mới An Phú                                           | 9.445.250.000                   | 9.445.250.000                   |
| Khách hàng dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc<br>tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc | 12.503.614.189                  | 12.503.614.189                  |
| Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Protech                                             | 1.500.000.000                   | 1.500.000.000                   |
| Công ty Cổ phần tập đoàn Việt AnGroup                                            | 8.326.913.585                   | 8.326.913.585                   |
| Công ty Cổ phần Green Motion                                                     | 1.450.000.000                   | 1.450.000.000                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                | 3.103.943.628                   | 2.532.303.675                   |
|                                                                                  | <b>36.329.721.402</b>           | <b>35.758.081.449</b>           |

| <b>Dài hạn</b>         | <b>31/03/2026</b><br><b>VND</b> | <b>30/09/2025</b><br><b>VND</b> |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần SSLand | 78.000.000.000                  | 78.000.000.000                  |
|                        | <b>78.000.000.000</b>           | <b>78.000.000.000</b>           |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**19. Các khoản vay**

**(y) Vay ngắn hạn**

|                            | 30/09/2025             |                                 | Biến động trong kỳ     |                          | 31/03/2026             |                                 |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
|                            | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND              | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| Vay ngắn hạn               | 40.000.000.000         | 40.000.000.000                  | 133.000.000.000        | (146.000.000.000)        | 27.000.000.000         | 27.000.000.000                  |
| Vay dài hạn đến hạn<br>trả | 111.519.989.102        | 111.519.989.102                 | -                      | (8.624.000.000)          | 102.895.989.102        | 102.895.989.102                 |
|                            | <b>151.519.989.102</b> | <b>151.519.989.102</b>          | <b>133.000.000.000</b> | <b>(154.624.000.000)</b> | <b>129.895.989.102</b> | <b>129.895.989.102</b>          |

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

| Ngân hàng                                        | Loại tiền | Lãi suất năm | 31/03/2026<br>VND     | 30/09/2025<br>VND     |
|--------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng 1 (i)                              | VND       | 9,8%         | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| Vay Công ty CP công nghệ tài chính Encapital (i) | VND       | 16%          | -                     | 20.000.000.000        |
| Vay cá nhân 1 (i)                                | VND       | 16%          | 5.000.000.000         | -                     |
| Vay cá nhân 2 (i)                                | VND       | 16%          | 2.000.000.000         | -                     |
|                                                  |           |              | <b>27.000.000.000</b> | <b>40.000.000.000</b> |

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho của Công ty (thuyết minh 9)

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN**(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)**(z) Vay dài hạn**

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

| Ngân hàng                             | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 31/03/2026<br>VND | 30/09/2025<br>VND |
|---------------------------------------|-----------|--------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Vay ngân hàng 1 (ii)                  | VND       | 10,5-14%     | 2025-2026   | 9.855.230.000     | 18.479.230.000    |
| Vay ngân hàng 2 (ii)                  | VND       | 11,01-14,8%  | 2024        | 93.040.759.102    | 93.040.759.102    |
|                                       |           |              |             | 102.895.989.102   | 111.519.989.102   |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng |           |              |             | 102.895.989.102   | 111.519.989.102   |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        |           |              |             | -                 | -                 |

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số hàng tồn kho (thuyết minh 9).

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**20. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

|                                            | Vốn cổ phần<br>VND     | Thặng dư vốn<br>VND   | Lợi nhuận<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024</b>  | <b>642.452.810.000</b> | <b>67.328.240.000</b> | <b>32.342.280.248</b>              | <b>742.123.330.248</b> |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                   | -                      | -                     | 2.595.843.721                      | 2.595.843.721          |
| <b>Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025</b> | <b>706.696.200.000</b> | <b>67.328.240.000</b> | <b>34.938.123.969</b>              | <b>744.719.173.969</b> |
| <b>Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025</b> | <b>706.696.200.000</b> | <b>3.084.850.000</b>  | <b>33.730.120.799</b>              | <b>743.511.170.799</b> |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                   | -                      | -                     | 3.248.013.018                      | 3.248.013.018          |
| <b>Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026</b> | <b>706.696.200.000</b> | <b>3.084.850.000</b>  | <b>36.978.133.817</b>              | <b>746.759.183.817</b> |

**21. Vốn cổ phần**

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

|                                  | 31/03/2026  |                 | 30/09/2025  |                 |
|----------------------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
|                                  | Số cổ phiếu | VND             | Số cổ phiếu | VND             |
| <b>Vốn cổ phần được duyệt</b>    | 70.669.620  | 706.696.200.000 | 70.669.620  | 706.696.200.000 |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>  |             |                 |             |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 70.669.620  | 706.696.200.000 | 70.669.620  | 706.696.200.000 |
| <b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b> |             |                 |             |                 |
| Cổ phiếu phổ thông               | 70.669.620  | 706.696.200.000 | 70.669.620  | 706.696.200.000 |

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

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

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

|                     | <b>31/03/2026</b>      |                    | <b>30/09/2025</b>      |                    |
|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                     | <b>Vốn góp<br/>VND</b> | <b>Tỷ lệ<br/>%</b> | <b>Vốn góp<br/>VND</b> | <b>Tỷ lệ<br/>%</b> |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | 107.517.580.000        | 15,21              | 107.517.580.000        | 15,21              |
| Ông Vũ Hoàng Việt   | 46.188.710.000         | 6,54               | 45.284.360.000         | 6,49               |
| Các cổ đông khác    | 552.989.910.000        | 78,25              | 553.894.260.000        | 78,30              |
|                     | <b>706.696.200.000</b> | <b>100,00</b>      | <b>706.696.200.000</b> | <b>100,00</b>      |

## **22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

### **Cam kết thuê hoạt động**

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

|             | <b>31/03/2026<br/>VND</b> | <b>30/09/2025<br/>VND</b> |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Đến một năm | 16.998.456.994            | 16.998.456.994            |

## **23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

|                              | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                          | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                          |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                              | <b>Năm nay<br/>VND</b>      | <b>Năm trước<br/>VND</b> | <b>Năm nay<br/>VND</b>              | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Tổng doanh thu               | <b>30.437.573.177</b>       | <b>45.548.134.261</b>    | <b>50.985.059.206</b>               | <b>45.602.679.716</b>    |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | -                           | -                        | -                                   | -                        |
| <b>Doanh thu thuần</b>       | <b>30.437.573.177</b>       | <b>45.548.134.261</b>    | <b>50.985.059.206</b>               | <b>45.602.679.716</b>    |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

|              | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                       | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                       |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|              | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>      | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>      |
|              | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>            |
| Tổng giá vốn | 16.101.756.856              | 14.092.430.395        | 31.113.286.006                      | 14.104.599.775        |
|              | <b>16.101.756.856</b>       | <b>14.092.430.395</b> | <b>31.113.286.006</b>               | <b>14.104.599.775</b> |

**25. Chi phí tài chính**

|                        | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                       | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                       |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                        | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>      | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>      |
| Chi phí lãi vay        | 6.808.824.705               | 13.411.510.662        | 8.847.408.644                       | 15.497.537.127        |
| Chi phí tài chính khác | -                           | 1.006.690.907         | -                                   | 1.006.690.907         |
|                        | <b>6.808.824.705</b>        | <b>14.418.201.569</b> | <b>8.847.408.644</b>                | <b>16.504.228.034</b> |

**26. Chi phí bán hàng**

|                           | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                    | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                    |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                           | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>   | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>   |
|                           | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>         | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | -                           | 175.501.450        | 46.817.473                          | 547.992.554        |
|                           | <b>-</b>                    | <b>175.501.450</b> | <b>46.817.473</b>                   | <b>547.992.554</b> |

**27. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                        | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                      |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                  | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>       | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>     |
|                                  | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>           |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 1.214.985.085               | 1.324.972.883          | 2.541.501.655                       | 2.356.554.404        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 290.101.682                 | 534.421.703            | 572.932.547                         | 996.213.467          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 64.040.482                  | 122.815.951            | 128.080.964                         | 245.631.903          |
| Chi phí bằng tiền khác           | 697.216.199                 | (5.362.217.754)        | 1.499.344.066                       | 3.430.937.966        |
|                                  | <b>2.266.343.448</b>        | <b>(3.380.007.217)</b> | <b>4.741.859.232</b>                | <b>7.029.337.740</b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**28. Chi phí khác**

|              | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                      | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                      |
|--------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|              | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>     | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>     |
|              | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>           |
| Chi phí khác | 1.767.989.950               | 4.211.272.133        | 1.840.260.990                       | 4.220.783.918        |
|              | <b>1.767.989.950</b>        | <b>4.211.272.133</b> | <b>1.840.260.990</b>                | <b>4.220.783.918</b> |

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

|                                    | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                       | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                       |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                                    | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>      | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>      |
|                                    | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>            |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 16.089.580.571              | 14.080.261.015        | 31.088.933.436                      | 14.080.261.015        |
| Chi phí nhân công                  | 1.214.985.085               | 1.324.972.883         | 2.541.501.655                       | 2.356.554.404         |
| Chi phí khấu hao                   | 76.216.767                  | 134.985.331           | 152.433.534                         | 269.970.663           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 290.101.682                 | 709.923.153           | 619.750.020                         | 1.544.206.021         |
| Chi phí bằng tiền khác             | 697.216.199                 | (5.362.217.754)       | 1.499.344.066                       | 3.430.937.966         |
|                                    | <b>18.368.100.304</b>       | <b>10.887.924.628</b> | <b>35.901.962.711</b>               | <b>21.681.930.069</b> |

**30. Thuế thu nhập**

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

|                             | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                    | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                    |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                             | <b>Năm nay</b>              | <b>Năm trước</b>   | <b>Năm nay</b>                      | <b>Năm trước</b>   |
|                             | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>         | <b>VND</b>                          | <b>VND</b>         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.073.437.673               | 653.441.982        | 1.254.000.742                       | 653.441.982        |
|                             | <b>1.073.437.673</b>        | <b>653.441.982</b> | <b>1.254.000.742</b>                | <b>653.441.982</b> |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

**Đối chiếu thuế suất thực tế**

|                                      | <b>Quý II (01/01-31/03)</b> |                          | <b>Lũy kế 06 tháng (1/10-31/03)</b> |                          |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                      | <b>Năm nay<br/>VND</b>      | <b>Năm trước<br/>VND</b> | <b>Năm nay<br/>VND</b>              | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế         | <b>3.599.198.413</b>        | <b>16.083.609.255</b>    | <b>4.502.013.760</b>                | <b>3.249.285.703</b>     |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 719.839.683                 | 3.216.721.851            | 900.402.752                         | 649.857.141              |
| Chi phí không được trừ               | 353.597.990                 | (2.563.279.869)          | 353.597.990                         | 3.584.841                |
|                                      | <b>1.073.437.673</b>        | <b>653.441.982</b>       | <b>1.254.000.742</b>                | <b>653.441.982</b>       |

**(bb) Thuế suất áp dụng**

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

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

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

|                                                                   | <b>Giá trị giao dịch</b>                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                   | <b>Kỳ 06 tháng kết thúc ngày<br/>31/03/2026<br/>VND</b> | <b>31/03/2025<br/>VND</b> |
| <b>Bên liên quan</b>                                              |                                                         |                           |
| <b>CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - KHÁCH SẠN BẠCH ĐẰNG</b> |                                                         |                           |
| Tiền điện, nước, đỗ xe, thuê sảnh                                 | 78.516.807                                              | 86.545.312                |
| Phí quản lý văn phòng                                             | 577.090.800                                             | -                         |
| <b>Các bên liên quan khác</b>                                     |                                                         |                           |
| <i>Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGD</i>                        |                                                         |                           |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch                                    | 240.000.000                                             | 222.500.000               |
| Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc                             | 240.000.000                                             | 222.500.000               |
| Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc                          | 240.000.000                                             | 222.500.000               |
| Ông Nguyễn Xuân Trung - thành viên                                | 240.000.000                                             | 28.000.000                |
| Ông Lê Tuấn – thành viên                                          | 30.000.000                                              | 30.000.000                |

**Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán Quý II kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2026 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý II kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng này.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 04 năm 2026



Nguyễn Đức Toàn  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Trung  
Giám Đốc Tài Chính

  
Trương Thế Tùng  
Tổng Giám đốc