Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán quý IV kết thúc
ngày 30 tháng 09 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 IV kết thúc ngày 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý IV kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0401623121 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Trương Thế Tùng
Tổng Giám đốc

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:
Date: 2026.10.30 18:42:48+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**767.029.452.659**	**724.010.520.816**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**4.317.303.216**	**4.143.893.403**
111	Tiền		4.317.303.216	4.143.893.403
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**504.287.321.520**	**425.517.860.184**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	66.407.692.319	35.077.644.214
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	56.428.015.302	77.355.906.182
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	396.067.847.946	335.814.186.275
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(14.616.234.047)	(22.729.876.487)
140	**Hàng tồn kho**	9	**250.087.376.820**	**294.156.393.101**
141	Hàng tồn kho		250.087.376.820	294.156.393.101
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**8.337.451.103**	**192.374.128**
151	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	0	207.048.581	192.374.128
152	Thuế GTGT được khấu trừ		8.130.402.522	-
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**502.844.370.053**	**504.049.853.771**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**132.624.770.079**	**132.624.770.079**
216	Phải thu dài hạn khác	7	132.624.770.079	132.624.770.079
220	**Tài sản cố định**		**304.800.346**	**561.421.561**
221	Tài sản cố định hữu hình	11	304.800.346	561.421.561
222	*Nguyên giá*		*1.473.440.909*	*1.473.440.909*
223	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(1.168.640.563)*	*(912.019.348)*
230	**Bất động sản đầu tư**	12	**3.496.083.216**	**3.544.794.077**
231	Nguyên giá		3.805.546.549	3.805.546.549
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(309.463.333)	(260.752.472)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**	13	**50.916.324.306**	**50.916.324.306**
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		50.916.324.306	50.916.324.306
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	14	**305.082.624.789**	**305.082.624.789**
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)
260	**Tài sản dài hạn khác**		**10.419.767.317**	**11.319.918.959**
261	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10(b)	10.419.767.317	11.319.918.959
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.269.873.822.712**	**1.228.060.374.587**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 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	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**519.761.696.809**	**484.549.203.788**
310	**Nợ ngắn hạn**		**441.761.696.809**	**406.549.203.788**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	32.927.533.484	9.516.370.266
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		105.892.440.252	107.805.937.379
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	82.430.903.948	70.204.006.223
314	Phải trả người lao động		1.391.606.236	522.450.076
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	46.745.988.559	31.222.369.293
319	Phải trả ngắn hạn khác	18	38.332.465.228	35.758.081.449
320	Vay ngắn hạn	0	134.040.759.102	151.519.989.102
330	**Nợ dài hạn**		**78.000.000.000**	**78.000.000.000**
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	78.000.000.000	78.000.000.000
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	20	**750.112.125.903**	**743.511.170.799**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**750.112.125.903**	**743.511.170.799**
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		40.331.075.903	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*		*6.600.955.104*	*1.387.840.551*
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**1.269.873.822.712**	**1.228.060.374.587**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Trương Thế Tùng
Kế toán trưởng	*Giám Đốc Tài Chính*	*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 IV kết thúc ngày 30 tháng 09 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 IV (01/07 – 30/09) Năm nay	Quý IV (01/07 – 30/09) Năm trước	Lũy kế 12 tháng (01/10 – 30/09) Năm nay	Lũy kế 12 tháng (01/10 – 30/09) Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	13.694.722.320	36.328.053.853	95.960.461.779	107.373.678.679
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	13.694.722.320	36.328.053.853	95.960.461.779	107.373.678.679
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(11.000.643.499)	(23.416.277.852)	(64.794.727.471)	(45.682.258.678)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.694.078.821	12.911.776.001	31.165.734.308	61.691.420.001
21	Doanh thu hoạt động tài chính		254.184	108.974.638	112.951.023	162.819.755
22	Chi phí tài chính	25	(4.939.836.778)	(5.160.192.883)	(17.374.008.317)	(27.776.576.298)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(4.939.836.778)*	*(5.157.122.835)*	*(17.374.008.317)*	*(26.766.815.343)*
25	Chi phí bán hàng	26	(18.578.487)	(551.354.818)	(355.169.471)	(1.128.117.294)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	5.690.029.084	(6.519.146.719)	(2.264.113.203)	(16.955.322.800)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.425.946.824	790.056.219	11.285.394.340	15.994.223.364
31	Thu nhập khác	28	1.177.514.750	-	1.389.014.750	681.818.181
32	Chi phí khác	29	(550.040.490)	(2.832.711.454)	(3.624.345.120)	(7.684.572.067)
40	Lỗ/lợi nhuận khác khác		627.474.260	(2.832.711.454)	(2.235.330.370)	(7.002.753.886)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.053.421.084	(2.042.655.235)	9.050.063.970	8.991.469.478
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	-	(5.384.399.639)	(2.449.108.866)	(7.603.628.927)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.053.421.084	(7.427.054.874)	6.600.955.104	1.387.840.551

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Trương Thế Tùng
Kế toán trưởng	*Giám Đốc Tài Chính*	*Tổng Giám đốc*

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 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 12 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
	LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**9.050.063.970**	**8.991.469.478**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao và phân bổ		305.332.076	411.632.751
03	Các khoản dự phòng		(8.113.642.440)	4.123.403.395
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(112.951.023)	(96.258.761)
06	Chi phí lãi vay		17.374.008.317	26.766.815.343
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**18.502.810.900**	**40.197.062.206**
09	Biến động các khoản phải thu		(78.786.221.418)	104.229.141.541
10	Biến động hàng tồn kho		44.069.016.281	(27.994.226.361)
11	Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác		44.714.830.413	101.520.229.919
12	Biến động chi phí chờ phân bổ		885.477.189	974.765.916
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.489.841.297)	(12.382.135.696)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(2.356.383.278)	(1.605.418.806)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**17.539.688.790**	**204.939.418.719**
	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		-	681.818.181
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		112.951.023	1.419.755
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**112.951.023**	**864.802.857**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 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		203.000.000.000	60.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(220.479.230.000)	(267.425.115.767)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(17.479.230.000)**	**(207.425.115.767)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**173.409.813**	**(1.620.894.191)**
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**	**4.317.303.216**	**4.143.893.403**

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Trương Thế Tùng
Kế toán trưởng	*Giám Đốc Tài Chính*	*Tổng Giám đốc*

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 30 tháng 09 năm 2026 là 30 người (tại ngày 31 tháng 06 năm 2026 là 27 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty sở hữu trực tiếp 1 công ty con (ngày 30 tháng 09 năm 2026: 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 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 IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 đề ngày 30 tháng 10 năm 2026.

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.

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 cấn 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:

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.

(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.

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.

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

(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 lệnh 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 lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Tiền mặt	3.620.863.129	591.114.499
Tiền gửi không kì hạn	696.440.087	3.552.778.904
	4.317.303.216	**4.143.893.403**

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
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	6.914.088.312	5.100.618.371
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Angroup	27.710.731.976	9.597.737.676
Các khoản phải thu khách hàng khác	12.695.479.778	847.272.727
	66.407.692.319	**35.077.644.214**
Dự phòng	*(9.616.234.047)*	*(9.616.234.047)*

6. Trả trước cho người bán

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Công ty Cổ phần Lasting Capital	8.225.278.125	8.273.158.125
Công ty Cổ phần BĐS Protech	13.811.699.579	20.811.699.579
Công ty TNHH C-Media	8.951.558.252	15.451.558.252
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Cơ Điện Stellar	20.052.820.627	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	3.122.046.653	3.002.057.533
	56.428.015.302	**77.355.906.182**
Dự phòng	-	-

7. Phải thu khác

Ngắn hạn

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
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 Quảng - Quảng Nam	*7.433.160.454*	*7.433.160.454*
- 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 Cương	*27.272.000.000*	*27.272.000.000*
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	290.060.032.693	230.011.551.022
Phải thu khác Công ty TNHH Hoàng Tiên (iii)	27.250.654.799	27.045.474.799
Phải thu khác	225.000.000	225.000.000
	396.067.847.946	**335.814.186.275**
Dự phòng	(13.113.642.440)	(13.113.642.440)

Dài hạn

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
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 Future (v)	24.524.770.079	24.524.770.079
	132.624.770.079	**132.624.770.079**

(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.

8. Nợ xấu

	30/09/2026		30/09/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA	9.616.234.047	-	9.616.234.047	-
Công ty Cổ phần Tân Cường Thành	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Hoàng Tiên	-	-	27.045.474.799	18.931.832.359
	14.616.234.047	**-**	**41.661.708.846**	**18.931.832.359**

9. Hàng tồn kho

	30/09/2026		30/09/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.894.093.177	-	11.879.237.009	-
Hàng hóa (*)	238.193.283.643	-	282.277.156.092	-
	250.087.376.820	**-**	**294.156.393.101**	**-**

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

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Dự án Khu dân cư An Phú	223.286.935.037	263.354.030.685
Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và 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 Ngọc và Điện Dương - Phân khu 1	296.381.313	1.126.962.053
	238.193.283.643	**282.277.156.092**

Tại ngày 30 tháng 09 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)

10. Chi phí chờ phân bổ

(a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí bảo hiểm	187.057.770	168.207.461
Chi phí khác	19.990.811	24.166.667
	207.048.581	**192.374.128**

(b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Chi phí thuê văn phòng	10.397.918.756	11.260.865.630
Chi phí khác	21.848.561	59.053.329
	10.419.767.317	**11.319.918.959**

11. Tài sản cố định hữu hình

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	**1.473.440.909**	**-**	**-**	**1.473.440.909**
Giá trị hao mòn lũy kế	**912.019.348**	**256.621.215**	**-**	**1.168.640.563**
Giá trị còn lại	**561.421.561**	**-**	**256.621.215**	**304.800.346**

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.362.327.119	1.443.219.430	3.805.546.549
Khấu hao lũy kế			
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	-	260.752.472	260.752.472
Khấu hao trong kỳ	-	48.710.861	48.710.861
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	-	309.463.333	309.463.333
Giá trị còn lại			
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	2.362.327.119	1.182.466.958	3.544.794.077
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	2.362.327.119	1.133.756.097	3.496.083.216

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên (*)	50.916.324.306	50.916.324.306
	50.916.324.306	**50.916.324.306**

(*) 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.

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026			30/09/2025		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Primo	99,9	107.300.000.000	(2.217.375.211)	99,9	107.300.000.000	(2.217.375.211)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng	22,2	200.000.000.000	-	22,2	200.000.000.000	-
		307.300.000.00	**(2.217.375.211)**		**307.300.000.00**	**(2.217.375.211)**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	30/09/2025 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	2.039.868.217	1.446.161.580
Công ty Cổ phần Di chuyển xanh và thông minh GSM	2.614.022.745	-
Các đối tượng khác	811.710.390	1.212.551.510
	32.927.533.484	**9.516.370.266**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ VND	Điều chỉnh	30/09/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	11.108.552.267	2.534.571.078	(231.165.041)	6.418.005.162	19.829.963.466
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.650.825.006	2.449.108.866	(2.356.383.278)	-	48.743.550.594
Thuế thu nhập cá nhân	209.612.562	46.605.141	(125.500)	-	256.092.203
Khác	10.235.016.388	3.366.281.297	-	-	13.601.297.685
	70.204.006.223	**8.396.566.382**	**(2.587.673.819)**	**6.418.005.162**	**82.430.903.948**

17. Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Lãi vay trích trước	46.745.988.559	30.960.055.293
Chi phí phải trả khác	-	262.314.000
	46.745.988.559	**31.222.369.293**

18. Các khoản phải trả khác

Ngắn hạn	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
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 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	5.106.687.454	2.532.303.675
	38.332.465.228	**35.758.081.449**

Dài hạn	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Công ty Cổ phần SSLand	78.000.000.000	78.000.000.000
	78.000.000.000	**78.000.000.000**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Người mua trả tiền trước liên quan đến dự án Khu dân cư An Phú, Phường An Phú, Thành phố Tam Kỳ	105.892.440.252	107.805.937.379
	105.892.440.252	**107.805.937.379**

19. Các khoản vay

(a) Vay ngắn hạn

	30/09/2025		Biến động trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	40.000.000.000	40.000.000.000	203.000.000.000	(192.000.000.000)	51.000.000.000	51.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	111.519.989.102	111.519.989.102	-	(28.479.230.000)	83.040.759.102	83.040.759.102
	151.519.989.102	**151.519.989.102**	**203.000.000.000**	**(220.479.230.000)**	**134.040.759.102**	**134.040.759.102**

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

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Vay ngân hàng 1 (i)	VND	9,8%	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay Công ty (i)	VND	16%	24.000.000.000	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	-
			51.000.000.000	**40.000.000.000**

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

(b) 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	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Vay ngân hàng 1 (ii)	VND	10,5-14%	2025-2026	-	18.479.230.000
Vay ngân hàng 2 (ii)	VND	11,01-14,8%	2024	83.040.759.102	93.040.759.102
				83.040.759.102	111.519.989.102
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				83.040.759.102	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).

20. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024	**642.452.810.000**	**67.328.240.000**	**32.342.280.248**	**742.123.330.248**
Tăng vốn	64.243.390.000	(64.243.390.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.387.840.551	1.387.840.551
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	**706.696.200.000**	**3.084.850.000**	**33.730.120.799**	**743.511.170.799**
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	**706.696.200.000**	**3.084.850.000**	**33.730.120.799**	**743.511.170.799**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	6.600.955.104	6.600.955.104
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	**706.696.200.000**	**3.084.850.000**	**40.331.075.903**	**750.112.125.903**

21. Vốn cổ phần

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

	30/09/2026		30/09/2025	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	70.669.620	706.696.200.000	70.669.620	706.696.200.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	70.669.620	706.696.200.000	70.669.620	706.696.200.000
Số cổ phiếu đang lưu hành 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:

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

	30/09/2026		30/09/2025	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ %	Vốn góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Anh Tuấn	107.517.580.000	15,21	107.517.580.000	15,21
Ông Vũ Hoàng Việt và Bà Vũ Hạnh Quyên	35.077.710.000	4,96	45.284.360.000	6,49
Các cổ đông khác	564.100.910.000	79,83	553.894.260.000	78,30
	706.696.200.000	100,00	706.696.200.000	100,00

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 huỷ ngang như sau:

	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
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:

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	13.694.722.320	36.328.053.853	95.960.461.779	107.373.678.679
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần	**13.694.722.320**	**36.328.053.853**	**95.960.461.779**	**107.373.678.679**

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

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng giá vốn	11.000.643.499	23.416.277.852	64.794.727.471	45.682.258.678
	11.000.643.499	**23.416.277.852**	**64.794.727.471**	**45.682.258.678**

25. Chi phí tài chính

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.939.836.778	5.157.122.835	17.374.008.317	26.766.815.343
Chi phí tài chính khác	-	3.070.048	-	1.009.760.955
	4.939.836.778	**5.160.192.883**	**17.374.008.317**	**27.776.576.298**

26. Chi phí bán hàng

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.578.487	551.354.818	355.169.471	1.128.117.294
	18.578.487	**551.354.818**	**355.169.471**	**1.128.117.294**

27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.448.125.333	1.348.773.700	5.628.200.129	4.984.284.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.826.326	434.582.907	1.356.476.205	2.139.735.057
Chi phí khấu hao TSCĐ	64.394.439	84.097.190	256.621.215	362.949.748
Thuế, phí và lệ phí	-	-	-	12.054.980
Chi phí bằng tiền khác	703.267.258	1.538.050.482	3.136.458.094	6.342.656.175
Chi phí dự phòng	(8.113.642.440)	3.113.642.440	(8.113.642.440)	3.113.642.439
	(5.690.029.084)	**6.519.146.719**	**2.264.113.203**	**16.955.322.800**

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

28. Thu nhập khác

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	1.177.514.750	-	1.389.014.750	681.818.181
	1.177.514.750	**-**	**1.389.014.750**	**681.818.181**

29. Chi phí khác

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	550.040.490	2.832.711.454	3.624.345.120	7.684.572.067
	550.040.490	**2.832.711.454**	**3.624.345.120**	**7.684.572.067**

30. Chi phí thương mại và kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	10.988.462.915	23.404.104.352	64.746.016.610	45.633.575.675
Chi phí nhân công	1.448.125.333	1.348.773.700	5.628.200.129	4.984.284.401
Chi phí khấu hao	76.575.023	96.270.690	305.332.076	411.632.751
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.404.813	985.937.725	1.711.645.676	3.267.852.351
Chi phí bằng tiền khác	703.267.258	1.538.050.482	3.136.458.094	6.354.711.155
Chí phí dự phòng	(8.113.642.440)	3.113.642.440	(8.113.642.440)	-
	5.329.192.902	**30.486.779.389**	**67.414.010.145**	**60.652.056.333**

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

31. Thuế thu nhập

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

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	5.384.399.639	2.449.108.866	7.603.628.927
	-	**5.384.399.639**	**2.449.108.866**	**7.603.628.927**

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Quý IV (01/07-30/09)		Lũy kế 12 tháng (1/10-30/09)	
	Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**4.053.421.084**	**(2.042.655.235)**	**9.050.063.970**	**8.991.469.478**
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	810.684.217	(408.531.047)	1.810.012.794	1.798.293.896
Chi phí không được trừ	(810.684.217)	5.792.930.686	639.096.072	5.805.335.031
	-	**5.384.399.639**	**2.449.108.866**	**7.603.628.927**

(c) Thuế suất áp dụng

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

32. 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:

	Giá trị giao dịch Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Bên liên quan		
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ - KHÁCH SẠN BẠCH ĐẰNG		
Tiền điện, nước, đỗ xe, thuê sảnh	345.649.549	205.653.120
Phí quản lý văn phòng	577.090.800	1.442.727.000
Các bên liên quan khác		
Thu nhập thành viên HĐQT và Ban TGĐ		
Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch	480.000.000	462.500.000
Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng Giám đốc	480.000.000	462.500.000
Ông Nguyễn Thế Trung – Phó Tổng Giám đốc	480.000.000	462.500.000
Ông Nguyễn Xuân Trung - thành viên	480.000.000	240.000.000
Ông Lê Tuấn – thành viên	60.000.000	60.000.000

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng này.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đức Toàn	Nguyễn Xuân Trung	Trương Thế Tùng
Kế toán trưởng	*Giám Đốc Tài Chính*	*Tổng Giám đốc*

M.S.D.N: 0401623121 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG