

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 32/2024/TB-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2024

THÔNG BÁO THAY ĐỔI NHÂN SỰ

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam;
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 20/3/2024, của Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real, chúng tôi trân trọng thông báo việc thay đổi nhân sự của Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real như sau:

- Bà: PHAN THỊ CẨM THANH
- Không còn đảm nhận chức vụ: Thành viên Hội Đồng Quản Trị
- Lý do miễn nhiệm: Lý do cá nhân
- Ngày bắt đầu có hiệu lực: 20/03/2024

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/03/2024 tại đường dẫn <https://fir.vn/>

Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR;
- Danh sách người nội bộ và những người có liên quan.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hà Chân Chúc Luân

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số: 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-FIR

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Căn cứ vào:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty cổ phần Địa Ốc First Real ngày 20/03/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2023

Nội dung Báo cáo được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2023

Nội dung Báo cáo được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024

Nội dung Báo cáo được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

Nội dung Báo cáo được đính kèm theo Nghị quyết này.

Điều 5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023

Nội dung Phương án được đính kèm theo Nghị quyết này

Điều 6. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

Điều 7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2024

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

Điều 8. Thông qua báo cáo về việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 và kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

Điều 9. Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này



Điều 10. Thông qua việc sửa đổi Điều Lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

Điều 11. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Địa Ốc FIRST REAL thông qua ngày 20/03/2024 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty cổ phần Địa Ốc First Real có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Lưu TCHC

- Như Điều 11 *mb*

TM. HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn



Số: 01/2024/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị (HĐQT) được quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp, HĐQT Công ty CP Địa Ốc First Real xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) về hoạt động của HĐQT trong năm 2023, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2024 như sau:

1. Báo cáo về hoạt động của HĐQT

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

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2022, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2023 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2022 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2023; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 theo đúng quy định vào ngày 17/03/2023;
- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua;
- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh; Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và

hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.

Trong năm 2023, Công ty đã đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên Hội đồng quản trị. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của Hội đồng quản trị, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn Hệ thống Công ty và các Công ty con.

2. Thù lao của Hội đồng quản trị, tổng giám đốc và các người quản lý khác

- Trong năm 2023, công ty đã thực hiện việc chi trả tiền thù lao cho các thành viên HĐQT theo đúng nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, cụ thể mức thù lao chi trả đối với mỗi thành viên HĐQT là 5 triệu đồng/người/tháng. Tiền thù lao được chi trả hàng tháng và được chi trả tương ứng với thời gian đảm nhiệm vị trí của từng thành viên.
- Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác trong năm 2023 (không bao gồm thù lao kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT như nêu trên) cụ thể như sau:
 - + Tổng giám đốc: 750 triệu đồng/năm
 - + Phó tổng giám đốc: 766 triệu đồng/năm
 - + Giám đốc tài chính: 750 triệu đồng/năm

3. Báo cáo về hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, HĐQT có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phân biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

Đồng thời, First Real cũng đã thực hiện việc bổ nhiệm tách biệt cũng như phân tách quyền giữa Tổng giám đốc và Chủ tịch HĐQT, đảm bảo tính tuân thủ quy định về quản trị công ty.

3.1. Về việc tổ chức các cuộc họp HĐQT

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ thường niên đã đề ra.
- Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phân biện trong HĐQT và với Ban TGD.

3.2. Về việc giám sát đối với hoạt động của Ban TGD

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các

quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

- Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban TGD đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Các quyết sách của Ban TGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.
- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

3.3. Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2023 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các thông lệ chuẩn mực quản trị Công ty.
- Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.
- HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.
- HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2023, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động. HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động văn hoá bền vững của doanh nghiệp. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho Công ty.

4. Báo cáo về hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện tốt vai trò của mình theo quy định của pháp luật và quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán cụ thể như sau:

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

5. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

- Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2023, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng của Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, đồng thời nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng giám đốc trong một số ưu điểm nổi bật như sau:
 - + Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
 - + Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho Hội đồng quản trị giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
 - + Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.
 - + Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của Công ty.
 - + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
- Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên thì chất lượng hoạt động của Ban Tổng giám đốc ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc năng động, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

6. Các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch

Các giao dịch có liên quan như nêu trên (nếu có) được thể hiện đầy đủ trên Báo cáo tài chính của Công ty và được Công bố thông tin đầy đủ theo quy định của pháp luật.

7. Mục tiêu và kế hoạch hoạt động năm 2024

Dựa trên tình hình hiện tại, HĐQT Công ty sẽ tăng cường chỉ đạo, quản lý, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc để hoàn thành các công tác, kế hoạch của Công ty như sau:

- First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, đón đầu nhu cầu của Khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân khu vực Đà Nẵng, miền Trung.
- Trong năm 2024, First Real sẽ tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu. Ngoài ra, đối với những Dự án không phù hợp với chiến lược kinh doanh của Công ty, Công ty cũng có thể cơ cấu để bán/chuyển nhượng cho đối tác khác;
- Đồng thời, HĐQT Công ty cũng đang nghiên cứu, xúc tiến hợp tác với một số tổ chức/đơn vị có kinh nghiệm và có năng lực tốt để cùng đầu tư vào lĩnh vực y tế. Với mục tiêu đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe ngày càng cao của người dân, Công ty hướng tới mục tiêu sẽ đầu tư hệ thống bệnh viện, phòng khám, khu nghỉ dưỡng có chất lượng quốc tế, đặc biệt tại những địa điểm thuộc hoặc gần với những khu vực Công ty đầu tư/kinh doanh.
- Năm 2023, First Real đã chính thức gia nhập và thực hiện thành công thương vụ chuyển nhượng thỏa thuận 10 triệu cổ phiếu Bạch Đằng Complex – là một doanh nghiệp đang sở

hữu dự án Khu Phúc hợp Khách sạn Bạch Đằng có vị trí đắc địa tại “siêu đất vàng” 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, thương vụ này có giá trị thỏa thuận lên đến 200 tỷ đồng. Đây là một bước đi quan trọng và mang tính chiến lược, cho phép First Real mở rộng hoạt động kinh doanh và tăng cường vị thế của mình trong lĩnh vực cho thuê căn hộ ở TP. Đà Nẵng. Việc trở thành cổ đông lớn và đưa Bạch Đằng Complex trở thành công ty liên kết là một bước đi chiến lược mang tính chất cạnh tranh cao, giúp First Real mở rộng tính chủ động về định hướng hoạt động cũng như tăng cường lợi thế cạnh tranh trong ngành bất động sản “dòng tiền”. Không chỉ dừng lại ở việc mở rộng hoạt động trong lĩnh vực du lịch, khách sạn và văn phòng căn hộ cho thuê, First Real còn quyết tâm lấn sân vào mảng y tế. Cụ thể công ty đã quyết định sẽ chi hơn 64 tỷ đồng để góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư FQ, có trụ sở tại số 81 đường Lam Sơn, phường Tân Thạnh, TP Tam Kỳ (Quảng Nam). Đây được xem là một bước tiến quan trọng trong lĩnh vực đầu tư y tế. Bệnh viện Đa khoa Quốc tế có quy mô 500 giường và sẽ được xây dựng tại Khu đô thị An Phú – The Trident City. Được thiết kế theo mô hình bệnh viện chuẩn quốc tế và tập trung vào các chuyên khoa như sản, nhi, lão khoa cùng hệ thống phòng khám đa khoa vệ tinh. Dự kiến, công trình xây dựng bệnh viện sẽ bắt đầu xây dựng và đi vào hoạt động vào cuối năm 2025. Với những bước tiến quan trọng này, First Real khẳng định tham vọng của mình trong việc lấn sân vào các “cuộc chơi lớn”. Công ty không chỉ muốn trở thành một trong những tên tuổi hàng đầu trong ngành bất động sản, mà còn khao khát đóng góp vào sự phát triển toàn diện của xã hội.

- Đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:
 - + Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.
 - + Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án đồng thời cố gắng tối đa thu hồi các khoản công nợ còn tồn tại của Công ty
 - + Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.
 - + Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.
 - + Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.
 - + Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.

Kính thưa Quý vị Cổ đông, trên đây là báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty CP Địa ốc First Real, kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Trân trọng./.

mb

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



The stamp is circular and red. It contains the text: "M.S.D.N: 0401623121" at the top, "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL" in the center, and "THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Nguyễn Anh Tuấn

ING * P.C.C

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/2024/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VÀ
KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VỀ
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023**

Thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”) độc lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”) báo cáo hoạt động và kết quả đánh giá của thành viên hội đồng quản trị độc lập về hoạt động của hội đồng quản trị Công ty năm 2023 như sau:

Trong năm 2023, HĐQT có tất cả 05 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phân biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

Đồng thời, First Real cũng đã thực hiện việc bổ nhiệm tách biệt giữa Tổng giám đốc và Chủ tịch HĐQT, đảm bảo tính tuân thủ quy định về quản trị công ty.

1. Về việc tổ chức các cuộc họp HĐQT

– Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

– Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHCĐ thường niên đã đề ra.

– Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phân biện trong HĐQT và với Ban TGD.

2. Về việc giám sát đối với hoạt động của Ban TGD

– Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

– Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban TGD đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Các quyết sách của Ban TGD được phân tích, phân biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty.



Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

– HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

3. Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị

– Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2023 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các thông lệ chuẩn mực quản trị Công ty.

– Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.

– HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.

– HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2023, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động. HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động văn hoá bền vững của doanh nghiệp. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho Công ty.

Trân trọng./.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
FIRST REAL

LÊ TUẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 03/2024/BC-UBKT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP
TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN**

Thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”) độc lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”) báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2023 như sau:

1. Danh sách thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Tại ngày báo cáo, cơ cấu thành viên HDQT của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real có 1/5 thành viên độc lập (chiếm 20% số lượng thành viên HDQT), phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/07/2020 đồng thời cũng phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán.

Danh sách thành viên độc lập HDQT như sau:

Họ tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức vụ
Lê Tuấn	17/03/2023	Thành viên độc lập HDQT Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

2. Báo cáo của thành viên độc lập HDQT trong Ủy ban kiểm toán

2.1. Đánh giá về hoạt động của HDQT và Ban điều hành:

Thành viên độc lập HDQT đã thực hiện giám sát hoạt động của HDQT và Ban điều hành trong năm tài chính 2023 trên các phương diện cụ thể như sau:

• **Công tác báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của First Real:**

- Báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính được lập phản ánh hợp lý, trung thực tình hình tài chính của Công ty.
- Các nghị quyết, quyết định được ban hành hợp lệ, đúng thẩm quyền và tuân thủ chế độ công bố thông tin đối với công ty niêm yết.
- Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán.
- Tình hình tài chính First Real năm 2023 được duy trì lành mạnh, với các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động, khả năng sinh lời giữ ở mức ổn định với năm 2022.



- **Tuân thủ quy định tổ chức các cuộc họp HĐQT:**
 - Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện đúng theo quy định về trình tự, thủ tục được nêu tại Điều lệ công ty. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất cho Công ty.
 - Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên và phù hợp với chiến lược được thông qua và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông.
- **Hoạt động giám sát với Ban điều hành:**

HĐQT đã thực hiện giám sát Ban điều hành và các cán bộ quản lý trong việc tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty nhưng không làm ảnh hưởng đến tính chủ động, sáng tạo của Ban điều hành.
- **Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty:**
 - HĐQT và Ban điều hành đã thường xuyên bám sát diễn biến thị trường, dự báo và đề ra các phương án kinh doanh phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro môi trường, kinh tế, luật pháp, rủi ro đặc thù ngành và các rủi ro khác.
 - Ban điều hành công ty đã thực hiện rà soát, bổ sung và ban hành mới các văn bản, bao gồm, quy chế tổ chức và hoạt động các khối chuyên môn, các quy định liên quan tới hoạt động vận hành, nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
 - Thành viên độc lập HĐQT đã nhận diện các quy định pháp luật thay đổi có liên quan đến hoạt động của thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán và kiểm toán nội bộ; tư vấn cho HĐQT cách thức tổ chức phù hợp với quy định pháp luật mới, thông lệ thị trường và nhu cầu của Công ty.
- **Giao dịch giữa người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do First Real nắm quyền kiểm soát:**

Công ty đã tuân thủ những quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh giao dịch giữa người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, công ty con, công ty do First Real nắm quyền kiểm soát. Các giao dịch này đã được công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Luật doanh nghiệp 2020 quy định trường hợp công ty không tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình có Ban kiểm soát thì ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và phải thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. Các tiêu chuẩn, điều kiện của thành viên Ủy ban kiểm toán và chức năng, nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán được quy định tại Luật doanh nghiệp 2020 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Trên cơ sở này, HĐQT đã thông qua:

6231
 ĐNG T
 3 PHẢ
 ĐA OC
 RST RE
 PHỐ T

- + Thành lập Ủy ban kiểm toán Công ty cổ phần Địa Ốc First Real vào ngày 01/07/2022.
- + Bổ nhiệm các thành viên Ủy ban kiểm toán phù hợp với quy định pháp luật.
- + Ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán phù hợp với quy định pháp luật.
- + Ngày 10/04/2023, HĐQT đã ban hành Nghị quyết về việc thay đổi thành viên UBKT của công ty. Theo đó, quyết định miễn nhiệm chức danh Chủ tịch UBKT đối với ông Thân Hà Nhất Thống và đồng thời bổ nhiệm ông Lê Tuấn làm Chủ tịch UBKT của Công ty.

• **Phối hợp hoạt động giữa UBKT và HĐQT, TGD và các cổ đông:**

UBKT tích cực phối hợp với HĐQT, TGD và các cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ tuân thủ theo quy định trong quy chế UBKT đã được ban hành.

• **Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT và từng thành viên UBKT:**

Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT và từng thành viên UBKT tuân thủ đúng theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Thông tin chi tiết đã được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023.

3. Kiến nghị của thành viên độc lập HĐQT:

Thành viên độc lập HĐQT đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Công ty luôn cập nhật và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị, quản lý và điều hành nội bộ, quy trình hoạt động các phòng/ban của First Real nhằm chuẩn hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Ban điều hành nâng cao hơn nữa chất lượng báo cáo quản trị để hỗ trợ cho quá trình quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tăng cường các cuộc họp giữa thành viên độc lập HĐQT và Ban điều hành để nâng cao vai trò phản biện của thành viên độc lập HĐQT, tăng tính giám sát và giảm thiểu rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty, tích cực trao đổi thông tin thông qua các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp giao ban của Ban điều hành, cuộc họp đột xuất khác (nếu cần thiết) để bám sát tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua toàn văn Báo cáo.

Trân trọng./.



THÀNH VIÊN NỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
FIRST REAL
Độc lập


Lê Tuấn



Số: 04/2024/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

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

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

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

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

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

Theo thống kê về tổng lượng giao dịch, cả nước có khoảng 187.000 giao dịch thành công, đạt 36,13% so với 06 tháng cuối năm 2022. Lượng giao dịch giảm chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền. Lượng giao dịch đối với nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ chỉ bằng 40,69% so với 06 tháng cuối năm 2022. Giá chung cư tại các địa phương giảm từ 3-7% so với kỳ trước, nhà ở riêng lẻ giảm từ 7-10%, đất nền tại các dự án giảm khoảng từ 9-12%.

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

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

Với quan điểm thị trường dù đang trong giai đoạn “tĩnh lặng” nhưng đây cũng chính là lúc để Công ty chứng minh thực lực, nâng cao nội lực và gia tăng tính cạnh tranh, thông qua việc tái cấu trúc và đưa ra chiến lược đầu tư phù hợp. First Real tin rằng sau mỗi lần đối diện cùng khó khăn hay thách thức, khủng hoảng, Công ty chắc chắn lại đứng dậy mạnh mẽ, quyết tâm hơn. Với “con bão lớn” lần này, điều có thể thấy rõ nhất là Công ty First Real đang tiến hành tái cấu trúc mạnh mẽ - một chuyển động tích cực sau cuộc khủng hoảng.

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

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

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2023 VND	2022 VND	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	866.935.374.558	1.173.872.652.965	(26%)
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.287.141.956	49.135.701.600	(77%)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24.326.130.739	47.566.696.632	(49%)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	235.020.460.418	230.747.070.303	2%
Phải thu ngắn hạn khác	302.245.140.583	362.350.075.938	(17%)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.616.234.047)	(19.616.234.047)	0%

Hàng tồn kho	310.883.838.250	370.887.817.075	(16%)
Tài sản ngắn hạn khác	2.788.896.659	2.801.525.464	(0,45%)
Tài sản dài hạn	535.986.849.198	128.990.882.081	316%
Các khoản phải thu dài hạn	210.246.000.000	0	100%
Tài sản cố định	2.000.835.899	2.865.419.324	(30%)
Bất động sản đầu tư	57.750.270.321	58.450.751.311	(1%)
Tài sản dở dang dài hạn	51.269.299.940	50.826.928.160	1%
Đầu tư tài chính dài hạn	201.476.000.000	1.800.000.000	11093%
Tài sản dài hạn khác	13.244.443.038	15.047.783.286	(12%)
TỔNG TÀI SẢN	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%

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

2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2023 (VND)	2022 (VND)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	525.424.755.947	464.203.103.559	13%
Phải trả người bán ngắn hạn	1.153.615.762	898.999.044	28%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	140.926.943.944	92.283.023.302	53%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	56.281.607.743	39.669.222.370	42%
Phải trả người lao động	1.367.820.543	656.376.180	108%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.214.880.731	1.005.068.610	21%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%

Phải trả ngắn hạn khác	37.791.146.153	89.208.074.053	(58%)
Vay ngắn hạn	285.798.801.071	239.593.500.000	19%
Nợ dài hạn	136.074.727.164	116.324.345.719	17%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.251.398.000	9.140.238.000	(10%)
Phải trả dài hạn khác	36.520.386	83.440.386	(56%)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	127.787.908.778	107.100.667.333	19%
Vốn chủ sở hữu	741.422.740.645	722.336.085.768	3%
TỔNG NGUỒN VỐN	1.402.922.223.756	1.302.863.535.046	8%

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2023 là 661 tỷ đồng, tăng 14% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó chủ yếu là sự gia tăng giá trị các khoản vay nợ ngắn hạn/dài hạn để tăng vốn lưu động và đầu tư dự án mới của Công ty và người mua trả tiền trước của các Dự án tăng. Nhìn chung cơ cấu Nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định và an toàn, thể hiện cam kết của Công ty khi luôn đảm bảo tính thanh khoản, quyền lợi của khách hàng, cổ đông và các đối tác khác.

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

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

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

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

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: đồng

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

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

Các biện pháp thực hiện:

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

- + Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản
 - Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Quảng Nam...
 - Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.
- + Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án
 - Để có lượng sản phẩm bất động sản phân phối chất lượng và ổn định, Công ty tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư các dự án với mục tiêu đồng hành cùng với chủ đầu tư các dự án trong quá trình phát triển sản phẩm.
 - Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Sau khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô, Công ty sẽ nhận lại số lô đất tương ứng với số vốn góp ban đầu. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

- Về quản lý tài chính:

- + Đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của First Real luôn nằm trong tầm kiểm soát. Nhằm tạo nên một nền tảng tài chính ổn định và hạn chế các tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, First Real đưa ra các biện pháp sau:
 - Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng

cao chất lượng doanh thu của Công ty

- Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.
- Thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024.
- Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính
- Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.

- *Về hoạt động Marketing:*

- + Tiếp tục đẩy mạnh vào hoạt động truyền thông Marketing, xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu để khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản.
- + Hoàn thiện các website của Công ty nhằm cung cấp thông tin về các dự án Công ty phân phối hoặc những dự án công ty đầu tư. Bên cạnh phương thức quảng bá truyền thống, mở rộng thêm các kênh quảng bá mới trên các phương tiện truyền thông phổ biến hiện nay như Facebook, Youtube, ... Nhờ vậy, tập khách hàng của Công ty sẽ ngày càng được mở rộng và số lượng các sản phẩm bất động sản môi giới thành công sẽ tăng lên.

- *Về quản lý nhân sự:*

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

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không

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

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

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

6.2 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

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

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

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

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

- Khi phát triển một dự án, First Real luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng. Đây là điều kiện đầu tiên để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị.
- Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.
- Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

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

Kính thưa Quý vị Cổ đông, trên đây là báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc First Real, kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Trân trọng./ *mlb*



Số: 05/2024/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc: *Thông qua BCTC năm 2023 đã kiểm toán, Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023, Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2024*

Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc FIRST REAL

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“Đại hội”) xem xét và thông qua các nội dung sau:

I. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán

HĐQT kính trình Đại hội thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY) thực hiện kiểm toán với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính riêng (VNĐ)	Báo cáo tài chính hợp nhất (VNĐ)
1. Tổng giá trị tài sản	1.389.541.400.722	1.402.922.223.756
2. Vốn chủ sở hữu	741.412.008.569	741.422.740.645
3. Doanh thu thuần	167.773.556.684	169.124.770.174
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	35.875.269.496	35.591.029.202
5. Lợi nhuận trước thuế	28.107.899.253	27.774.418.892
6. Lợi nhuận sau thuế	19.406.294.103	19.086.654.877



Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 được kiểm toán đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.fir.vn.

Công ty đã thực hiện Công bố thông tin Báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật.

HĐQT kính trình Đại hội xem xét thông qua.

II. Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023

Dựa trên số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY), lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 30/09/2022 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL trên Báo cáo tài chính riêng là: **208.527.324.466 đồng**, trong đó:

- LNST đã dùng để chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 30/6/2022 là: **89.228.450.000 đồng** và Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 17/3/2023 là: **107.074.210.000 đồng**.
- LNST chưa phân phối lũy kế còn lại đến thời điểm 30/9/2023 là: **31.630.958.569 đồng**.

Căn cứ số liệu trên, Công ty không thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn Lợi nhuận sau thuế năm 2023.

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét và phê duyệt.

III. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024

HĐQT Công ty kính trình Đại hội thông qua việc ủy quyền cho HĐQT để quyết định:

- Lựa chọn một trong các Công ty có tên trong danh sách tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép thực hiện kiểm toán đối với các công ty đại chúng để thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính của Công ty;
- Đánh giá, đàm phán để ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2024 của Công ty với đơn vị kiểm toán đã được lựa chọn.

Hội đồng quản trị báo cáo và kính trình ĐHCĐ thông qua nội dung nêu trên.

IV. Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2024

HĐQT Công ty xin Kính trình ĐHCĐ phê duyệt thù lao của các thành viên HĐQT trong năm 2024, cụ thể như sau:

- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2024 sẽ được chi trả cụ thể như sau: Chi trả thù lao cho mỗi thành viên HĐQT là 05 triệu đồng/người/tháng. Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị được Công ty chi trả theo thời gian đảm nhiệm chức vụ thực tế của từng thành viên, chi trả định kỳ hàng tháng.

Trên đây là các nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn

CTCP
AL
ĐÀ NẴNG

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC FIRST REAL**

*Về việc: Báo cáo về việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
và tờ trình về kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty*

Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Căn cứ kế hoạch kinh doanh, nhu cầu huy động vốn của Công ty CP Địa ốc First Real, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 và kế hoạch tăng vốn năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

1. Báo cáo về việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 (được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2023)

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Đại hội đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành là 100:20 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 20 cổ phiếu). Nguồn vốn thực hiện được lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2022 (chốt tại thời điểm 30/09/2022).

Ngày 28/06/2023, Công ty đã thực hiện chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu như nêu trên. Theo đó, có tổng cộng 10.707.421 cổ phiếu được phát hành thêm để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Sau khi phát hành thành công, tổng vốn điều lệ của Công ty tăng lên 642.452.810.000 đồng, tương ứng với 64.245.281 cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành.

Ngày 19/07/2023, toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm được Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho phép được giao dịch bổ sung.

Như vậy, việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông hiện hữu đã được Hội đồng quản trị hoàn thành.

Trên đây là nội dung HĐQT báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

2. Kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty

Căn cứ dựa vào kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty và kế hoạch sử dụng vốn trong thời gian sắp tới, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án tăng vốn năm 2024 của Công ty. Phương án phát hành cụ thể như sau:

2.1. Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu



4. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 64.245.281 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : Tối đa là 21.415.093 cổ phiếu
6. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán thêm (theo mệnh giá) : Tối đa là 214.150.930.000 đồng
8. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập
9. Phương thức chào bán : Theo phương thức thực hiện quyền
10. Tỷ lệ thực hiện quyền : 3:1 (cổ đông sở hữu 03 cổ phiếu sẽ có 03 quyền, 03 quyền được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm)
11. Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba*). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 300 cổ phần, sẽ được hưởng 100 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 50 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 50 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.
12. Nguyên tắc làm tròn xuống, xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phần chào bán thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị hủy
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 520 cổ phiếu, sẽ được hưởng 520 quyền mua. Khi đó, số cổ phiếu phát hành thêm mà A được mua là 173,3 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu thực tế được mua là 173 cổ phiếu; 0,3 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy.
13. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2024 và/hoặc năm 2025, sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

14. Chào mua công khai : Trường hợp cổ đông/nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền mua, nhận mua thêm cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua và các trường hợp khác (nếu có) dẫn đến phải chào mua công khai thì cổ đông/nhà đầu tư phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và tại các văn bản pháp luật khác.
15. Mục đích chào bán : Chào bán cổ phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, như: (i) Bổ sung nguồn vốn trong một số Công ty con và Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành, và (ii) Mua cổ phần và phần vốn góp trong các Công ty khác phù hợp với quy định của pháp luật; (iii) Đầu tư vào Dự án mới của Công ty; (iv) Các mục đích chung khác cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.
- Giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể mục đích sử dụng vốn
16. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : Căn cứ mục đích/phương án sử dụng vốn, giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu, đảm bảo quy định của pháp luật.
17. Phương án sử dụng vốn : Nguồn vốn thu được từ phát hành cổ phiếu dự kiến sẽ được phân bổ cho sử dụng cho các hoạt động của Công ty theo mục đích nêu trên căn cứ theo thực tế nguồn vốn của Công ty khi thực hiện việc chào bán. Giao cho HĐQT căn cứ theo tình hình cụ thể của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán chứng khoán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
18. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến : Trong trường hợp cổ phần đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sẽ cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay ngân hàng, vay từ cá nhân, tổ chức khác...
19. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành : Trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành, bao gồm:
- (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần;
 - (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần;
 - (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết;
 - (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra

đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.

20. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các Nhà đầu tư khác theo phương án xử lý cổ phiếu từ chối mua sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định.
21. Đăng ký lưu ký chứng khoán, đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
22. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị : Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:
- Quyết định các vấn đề, hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, phù hợp số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm phát hành và tình hình thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
 - Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh thực tế của Công ty;
 - Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
 - Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được - nếu có) để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua và chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
 - Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành

thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;

- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc chào bán, phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu.

2.2. Thông qua chủ trương Phương Án Phát Hành Trái phiếu riêng lẻ cụ thể như sau:

2.2.1. Phương án phát hành

Nội dung	Điều kiện và điều khoản chính
1. Tổ Chức Phát Hành	: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Tên Trái phiếu	: Trái phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
3. Loại hình Trái Phiếu	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm (“ Trái Phiếu ”)
4. Số lượng đợt phát hành dự kiến	: Trái Phiếu phát hành thành một đợt hoặc chia thành nhiều đợt. Tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành của đợt chào bán đầu tiên.
5. Phương thức phát hành	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành
6. Hình thức Trái Phiếu	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử.
7. Kỳ hạn Trái Phiếu	: Tối thiểu 36 (<i>Bằng chữ: Ba mươi sáu</i>) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu (“ Ngày Phát Hành ”).
8. Ngày Phát Hành	: Dự kiến trong năm 2024 hoặc 2025, thời điểm phát hành cụ thể do HĐQT quyết định phụ thuộc vào điều kiện thị trường sau khi có được chấp thuận từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền.
9. Đồng tiền phát hành và thanh toán	: Đồng Việt Nam (VND).
10. Khối lượng phát hành	: Tối đa 1.200 (<i>Bằng chữ: Một nghìn hai trăm</i>) Trái Phiếu và có thể được phát hành thành một đợt hoặc chia thành nhiều đợt nhưng tổng khối lượng phát hành các đợt không vượt quá khối lượng tối đa Trái Phiếu dự kiến phát hành
11. Mệnh giá Trái Phiếu	: 1.000.000.000 VND (<i>Bằng chữ: Một tỷ đồng</i>)/Trái Phiếu.
12. Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá	: Tối đa 1.200.000.000.000 VND (<i>Bằng chữ: Một nghìn hai trăm tỷ đồng</i>).

13. Giá phát hành : 100% mệnh giá
14. Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu : Giao cho HĐQT quyết định mức lãi suất tại thời điểm phát hành đối với từng đợt phát hành
15. Tài sản đảm bảo : Không có
16. Mua lại trước hạn/Bán lại trước hạn : HĐQT sẽ quyết định điều khoản mua lại trước hạn/bán lại trước hạn cụ thể căn cứ tình hình thực tế.
17. Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE
18. Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE
19. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu : Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE

2.2.2. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ (các) đợt phát hành Trái Phiếu để thực hiện các chương trình/kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

HĐQT sẽ quyết định kế hoạch sử dụng vốn cụ thể của (các) đợt phát hành phù hợp với nhu cầu hoạt động của Công Ty và quy định của pháp luật hiện hành.

2.2.3. Giao và ủy quyền của HĐQT thực hiện các công việc sau

Giao và ủy quyền cho HĐQT chịu trách nhiệm thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các nội dung sau:

- a) Quyết định số lượng đợt phát hành, thời điểm phát hành và các điều khoản và điều kiện cụ thể của từng đợt phát hành, chủ trì việc thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, đàm phán, quyết định chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện, ký kết và thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu nêu tại mục I Tờ trình này (gọi chung là “**Tài Liệu Giao Dịch**”).
- b) Lựa chọn, chỉ định hoặc thay đổi các tổ chức tham gia cung cấp dịch vụ liên quan đến (các) đợt phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu, đại lý phát hành, tổ chức đăng ký, lưu ký Trái Phiếu, đại lý quản lý tài sản bảo đảm (nếu có), tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có), tổ chức xếp hạng tín nhiệm (nếu có).
- c) Lập phương án và kế hoạch chi tiết về việc sử dụng nguồn vốn thu được từ (các) đợt phát hành Trái Phiếu;
- d) Trong trường hợp cần thiết, HĐQT được quyền thay đổi/ điều chỉnh phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông. Việc thay đổi/điều chỉnh phương án phát hành, phương án sử dụng vốn

của HĐQT phải đảm bảo các nội dung thay đổi/điều chỉnh thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT và đáp ứng các quy định của pháp luật có liên quan;

- e) Lập kế hoạch chi tiết về việc bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu theo yêu cầu của Nhà Đầu Tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty tại thời điểm phát hành;
- f) Ký kết, chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch; tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- g) Ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản, thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Công ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- h) Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, các Tài Liệu Giao Dịch để hoàn tất (các) đợt phát hành Trái Phiếu;
- i) Chủ động tìm kiếm, lập danh sách các Nhà Đầu Tư có nhu cầu mua Trái Phiếu và lựa chọn (các) Nhà Đầu Tư tham gia (các) đợt phát hành/chào bán Trái Phiếu.
- j) Quyết định, thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc chào bán Trái Phiếu, hoàn tất việc đăng ký giao dịch và các nội dung phát sinh trong quá trình chào bán Trái Phiếu theo quy định pháp luật và các nội dung phát sinh trong thời gian Trái Phiếu lưu hành.
- k) HĐQT được quyền giao/ủy quyền lại cho cá nhân/đơn vị khác thuộc Công ty có chuyên môn có liên quan thực hiện bất kỳ công việc nào nêu trên. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản riêng.

Trên đây là các nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.



Nguyễn Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 07/2024/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty cổ phần Địa Ốc First Real nhiệm kỳ 2020 - 2025 có tất cả 05 thành viên là ông Nguyễn Anh Tuấn, ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, bà Phan Thị Cẩm Thanh và ông Lê Tuấn.

Tuy nhiên, hiện nay Bà Phan Thị Cẩm Thanh có nguyện vọng xin thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị vì lý do cá nhân.

Vì vậy, HĐQT kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị đối với bà Phan Thị Cẩm Thanh cụ thể như sau:

- Thời điểm miễn nhiệm: Kể từ ngày được ĐHCĐ Công ty thông qua.
- Giao Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét và giải quyết các vấn đề về quyền lợi, chế độ của Bà Phan Thị Cẩm Thanh theo đúng quy định của Công ty và pháp luật liên quan.

Trên đây là nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!
mb

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn

Số: 08/2024/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2024

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Về việc: Thông qua việc sửa đổi Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty)

Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Điều lệ tổ chức và hoạt động (“Điều Lệ”) được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua ngày 29/03/2021, sửa đổi bổ sung ngày 11/07/2023 cùng với Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (“Quy Chế Quản Trị”) của Công ty CP Địa ốc First Real được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua vào ngày 30/06/2022 được xây dựng dựa trên cơ sở các quy định tại Luật doanh nghiệp 2020, Luật chứng khoán 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành bảo đảm tính tuân thủ quy định pháp luật đồng thời thực hiện đúng mục tiêu xây dựng Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị ngày càng hoàn thiện, chặt chẽ và minh bạch.

Hiện nay, số lượng thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty cổ phần Địa Ốc First Real gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên là thành viên hội đồng quản trị độc lập theo đúng quy định tại Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị của Công ty.

Thời gian vừa qua, cổ phiếu FIR đã thu hút được nhiều sự quan tâm của các Nhà đầu tư trong và ngoài nước nên số lượng cổ đông của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real đã tăng lên đáng kể. Căn cứ theo tình hình thực tế, nhằm đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông muốn tham gia vào HĐQT để góp phần điều hành doanh nghiệp cũng như để chủ động trong công tác quản trị Công ty khi có nhà đầu tư chiến lược tham gia, HĐQT kính đề nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông chấp thuận việc sửa đổi số lượng thành viên HĐQT quy định tại Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị công ty cụ thể như sau:

1. Sửa đổi Điều Lệ Công Ty

STT	Điều/ Khoản sửa đổi	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Căn cứ pháp lý
1	Khoản 27.1 Điều 27. Thành phần và nhiệm kỳ	Số thành viên của HĐQT là năm (05) người. Thành viên của HĐQT không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty hoặc có quốc tịch Việt Nam hoặc cư trú tại Việt Nam và cần đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Tổng số thành viên HĐQT không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3)	Số thành viên của HĐQT từ ba (03) đến bảy (07) người. Thành viên của HĐQT không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty hoặc có quốc tịch Việt Nam hoặc cư trú tại Việt Nam và cần đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Tổng số thành viên HĐQT không điều hành phải chiếm	Điều 154 Luật Doanh nghiệp 2020



		tổng số thành viên HĐQT. Công ty phải đảm bảo có ít nhất 01 thành viên HĐQT là thành viên độc lập.	ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT. Công ty phải đảm bảo có ít nhất 01 thành viên HĐQT là thành viên độc lập.
--	--	--	--

2. Sửa đổi Quy Chế Quản Trị Công Ty

STT	Điều/ Khoản sửa đổi	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Căn cứ pháp lý
1	Khoản 1 Điều 7. Thành phần HĐQT	Số thành viên của HĐQT là năm (05) người. Thành viên của HĐQT không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty hoặc có quốc tịch Việt Nam hoặc cư trú tại Việt Nam và cần đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Tổng số thành viên HĐQT không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT. Công ty phải đảm bảo có ít nhất 01 thành viên HĐQT là thành viên độc lập.	Số thành viên của HĐQT từ ba (03) đến bảy (07) người. Thành viên của HĐQT không nhất thiết phải là Cổ Đông của Công Ty hoặc có quốc tịch Việt Nam hoặc cư trú tại Việt Nam và cần đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty. Tổng số thành viên HĐQT không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT. Công ty phải đảm bảo có ít nhất 01 thành viên HĐQT là thành viên độc lập.	Điều 154 Luật Doanh nghiệp 2020



3. Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT

Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công ty thực hiện các công việc sau:

- Xem xét hoàn thiện nội dung và triển khai việc rà soát, hoàn thiện và ký ban hành Điều Lệ Công Ty và Quy Chế Quản Trị Công Ty mới theo đúng nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp quy định pháp luật.
- Tổ chức rà soát lại và thực hiện ký ban hành các Quy chế nội bộ của Công ty để sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định pháp luật, Điều Lệ mới, Quy Chế Quản Trị mới và thực tiễn hoạt động của Công Ty.

Trên đây là các vấn đề Hội đồng quản trị kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

Trân trọng.
mb

T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Nguyễn Anh Tuấn

Nguyễn Anh Tuấn