

Số: 02/2020/BC-BTGD-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

**I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng tăng trưởng chậm lại với các yếu tố rủi ro, thách thức gia tăng, Việt Nam vẫn ghi nhận mức tăng trưởng GDP cả năm 2019 dự báo đạt 7,15%, cao nhất trong 9 năm gần đây. Trong sự tăng trưởng chung, ngành công nghiệp và xây dựng tăng trưởng 9,36% - cao nhất trong số các ngành đã khẳng định vị thế dẫn dắt nền kinh tế. Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư các đô thị lớn. Bên cạnh đó, đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á.

Thị trường bất động sản năm 2019 nhìn chung vẫn giữ được sự phát triển ổn định. Cụ thể thị trường đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” và vẫn đang trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Cùng với việc nguồn cung bị sụt giảm, thị trường năm 2019 cũng chứng kiến những cơn sốt đất xuất hiện và bùng phát ở hầu khắp các địa phương trên cả nước. Cơn sốt đất bắt đầu bùng phát ở Đà Nẵng và Quảng Nam ngay sau Tết Kỷ Hợi, sau đó tình trạng sốt đất cũng xảy ra ở các quận, huyện ngoại thành ở TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Đầu tiên phải kể đến việc chính quyền các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán vào cuối năm 2019. Nhiều doanh nghiệp cũng đang khắc phục những sai phạm trước đây để thị trường dần ổn định trở lại. Thứ hai là việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%. Đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội

Sau 5 năm hoạt động và phát triển, First Real đã từng bước khẳng định thương hiệu của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản. Với phương châm “Sự an tâm và hài lòng của khách hàng chính là mục tiêu cao nhất” First Real luôn phấn đấu mang đến thị trường các sản phẩm chất lượng, xứng tầm đẳng cấp, đạt được những tiêu chí khắt khe như vị trí đắc địa, tiện ích phong phú, giá cả hợp lý và giá trị gia tăng theo thời gian.

Trong năm 2019, First Real ghi nhận mức tăng 86% trong doanh thu thuần, đạt 328 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 93 tỷ đồng và đạt 103% kế hoạch do ĐHCĐ 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,...

## II. Tình hình tài chính

### ❖ Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>607.900</b>	<b>315.763</b>	<b>(48)</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.981	2.339	(80)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	84.602	9.871	(88)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	159.657	26.117	(84)
Phải thu ngắn hạn khác	55.075	87.722	59
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.532)	(5.032)	99
Hàng tồn kho	270.332	184.376	(32)
Tài sản ngắn hạn khác	28.785	10.370	(64)
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>44.562</b>	<b>134.454</b>	<b>202</b>
Các khoản phải thu dài hạn	1.395	914	(34)
Tài sản cố định	30.112	82.489	174
Tài sản dở dang dài hạn	9.289	49.123	429
Tài sản dài hạn khác	3.766	1.928	(49)
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>652.462</b>	<b>450.217</b>	<b>(31)</b>

Tổng tài sản của Công ty có sự biến động lớn khi giá trị tài sản tại thời điểm cuối năm tài chính 2019 đạt 450 tỷ đồng, giảm 31% so với cùng thời điểm năm 2018. Sự biến động chủ yếu đến từ sự giảm giá trị của tài sản ngắn hạn, cụ thể là các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước cho người bán ngắn hạn và giá trị hàng tồn kho. Giá trị của ba khoản mục tài sản này ghi nhận giảm lần lượt là 75 tỷ đồng, 134 tỷ đồng và 86 tỷ đồng. Nguyên nhân vì trong năm Công ty đã tích cực thực hiện đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản sẵn có trong bối cảnh nguồn cung thị trường yếu, đồng thời tích cực làm việc với các chủ đầu tư để hoàn thiện, bàn giao các sản phẩm công ty đã trả trước ở các dự án như Khu tái định cư Điện Ngọc – Điện Dương, dự án khu đô thị Dương Ngọc,... Việc này dẫn tới đẩy nhanh tốc độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng và làm giảm giá trị của tài sản ngắn hạn.

Trái ngược sự biến động của tài sản ngắn hạn, giá trị của tài sản dài hạn cuối năm tài chính 2019 đạt 134 tỷ đồng, tăng 202% so với năm 2018. Sự tăng trưởng này tới từ chiến lược phát triển dài hạn của Công ty khi tập trung vào phát triển, xây dựng sản phẩm bất động sản, cụ thể hóa bằng việc giá trị của Tài sản cố định và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2019 đã tăng 90 tỷ, chủ yếu đến từ giá trị của Dự án khu phức hợp thương mại dịch vụ First Real tại Tuy Hòa – Phú Yên và giá trị bất động sản nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

### ❖ Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2018 (triệu đồng)	2019 (triệu đồng)	Tăng (giảm) (%)
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>425.698</b>	<b>131.067</b>	<b>(69%)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	195.273	829	(100%)

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	75.451	2.700	(96%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.673	23.304	18%
Phải trả người lao động	408	756	85%
Chi phí phải trả ngắn hạn	9.443	117	(99%)
Phải trả ngắn hạn khác	94.872	102.555	8%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.578	806	(97%)
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.324</b>	<b>746</b>	<b>(44%)</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.324	746	(44%)
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>225.440</b>	<b>318.404</b>	<b>41%</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>652.462</b>	<b>450.217</b>	<b>(31)</b>

Nợ ngắn hạn của Công ty tại cuối năm tài chính 2019 là 131 tỷ đồng, giảm 69% so với 425 tỷ đồng tại thời điểm cùng kỳ 2018. Sự biến động chủ yếu đến từ giá trị khoản phải trả người bán ngắn hạn khi giảm từ 195 tỷ xuống còn 800 triệu. Như đã phân tích ở trên, việc Công ty đẩy mạnh hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạo thanh khoản tốt, giúp Công ty thanh toán khoản nợ các bên bán hàng mà lớn nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh với dự án khu nhà ở thương mại Trường Thịnh và dự án Biệt thự Bảo Ninh Sunrise. Bên cạnh đó số dư nợ vay ngân hàng đã giảm mạnh, chỉ còn 1,5 tỷ đồng cuối năm tài chính 2019 so với 32 tỷ tại thời điểm đầu năm. 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 quyền lợi của Cổ đông, đối tác và các tổ chức tín dụng.

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

Năm 2019 là năm đầu tiên CTCP Địa ốc First Real chính thức niêm yết trên thị trường chứng khoán. First Real đã phân nào nắm bắt được việc hoạt động và quản lý Công ty theo các quy chuẩn pháp luật của một Công ty đại chúng niêm yết. Hệ thống quy chế quản lý, quản trị nội bộ, điều lệ tổ chức hoạt động công ty dần được hoàn thiện, tạo được nền tảng để tổ chức các hoạt động kinh doanh.

Cũng trong năm 2019, lần đầu tiên Công ty CP Địa ốc First Real tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên dưới tư cách là tổ chức niêm yết.

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.

### IV. 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 cũng như những khó khăn do dịch bệnh, thị trường, chính sách... Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020 như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2019	Kế hoạch Năm 2020	% KH/TH
Doanh thu thuần	327.863	350.000	106,75%
Lợi nhuận sau thuế	92.864	100.000	107,7%

## **Căn cứ để hoàn thành kế hoạch**

### **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, Thành phố Hồ Chí Minh, 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.
  - Triển khai bán những sản phẩm đã đủ điều kiện chuyển nhượng, giảm lượng hàng tồn kho hiện tại của Công ty.
- 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 chủ động 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 sản phẩm, 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.
- Xây dựng quy trình quản trị rủi ro, đưa ra những chỉ số nhằm đánh giá rủi ro tài chính trong quá trình hoạt động.
- 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 2020.
- 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 kênh phân phối trực tuyến và 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,... Để tạo điều kiện cho người lao động nâng cao kiến thức, Công ty thường xuyên tổ chức các chuỗi chương trình đào tạo, tập huấn, cập nhật kiến thức về thị trường bất động sản, những thay đổi về pháp luật liên quan tới bất động sản cho đội ngũ môi giới của mình.

### **V. Báo cáo về trách nhiệm với môi trường và xã hội**

#### **Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường**

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.

#### **Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Như đã trình bày ở phần trên, 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.

#### **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, FIR 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.

STT	Thời gian	Tên chương trình	Địa điểm
1	12/9/2019	Tổ chức từ thiện Tết Trung Thu	Đà Nẵng
2	27/7/2019	Tổ chức chương trình từ thiện ngày thương binh liệt sỹ	Đà Nẵng Quảng Nam

3	24/5/2019	Tổ chức chương trình Quốc tế thiếu nhi 1/6 cho con em CBNV + Từ thiện Bệnh viện Ung bướu nhi	Đà Nẵng
4	19/5/2019	Tài trợ khám bệnh, cấp thuốc miễn phí cho bà con xã Quế An & Quế Minh	Quảng Nam
5	09/11/2018	Từ thiện cho trẻ em nghèo xã Thái Hòa	Nghệ An

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./.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

**NGUYỄN HÀO HIỆP**