

Số: .../2023/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày      tháng      năm 2023

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

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

Năm 2021 dù bị tác động nặng nề của dịch Covid - 19 nhưng thị trường bất động sản vẫn nóng từ Bắc đến Nam. Bước sang năm 2022, thị trường được dự báo sẽ tiếp tục "nóng" nhờ tín hiệu lạc quan của kinh tế vĩ mô và nhu cầu về nhà ở của người dân vẫn còn rất lớn.

Tuy nhiên, trong 6 tháng đầu năm 2022, thị trường bất động sản chứng kiến trạng thái kẹt thanh khoản cục bộ. Theo đó ba xung lực chính về tài chính tiền tệ vào bất động sản được kiểm soát chặt chẽ hơn.

Thứ nhất, về tín dụng, theo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước, tính đến thời điểm ngày 31/5, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản là 2,33 triệu tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 20,66% tổng dư nợ tín dụng chung đối với nền kinh tế. Dư nợ tín dụng lĩnh vực bất động sản tập trung chủ yếu vào mục đích tự sử dụng là 1,55 triệu tỷ đồng, tăng 14,41%, chiếm tỷ trọng 66,3%. Dư nợ tín dụng với mục đích kinh doanh bất động sản hơn 786.000 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 33,7%.

Thứ hai, về trái phiếu doanh nghiệp, sau một vài sự cố thị trường, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản bị thắt chặt. Tính chung 6 tháng đầu năm 2022, quy mô phát hành trái phiếu doanh nghiệp đạt trên 180.000 tỷ đồng, giảm gần 27% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong quý II tiếp tục suy giảm khi tổng số đợt phát hành trong quý chỉ đạt 16 đợt, giảm 63% so với quý I, tương ứng với giá trị gần 8.600 tỷ đồng, giảm sâu tới 79% so với quý trước.

Thứ ba là về thuế bất động sản, thống kê của Tổng cục Thuế cho thấy, tính chung trong cả nước, năm 2021, số thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản đạt 21.000 tỷ đồng, tăng hơn 4,9 nghìn tỷ đồng (tăng 30%) so với năm 2020. Sang năm 2022, kết quả thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản những tháng đầu năm đạt 16,6 nghìn tỷ đồng, tăng 73% so cùng kỳ năm 2021. Theo một số thống kê, giá bất động sản ở một số phân khúc và khu vực nhất định hiện đang cao gấp 20-25 lần thu nhập của người dân và con số này có thể vẫn còn tiếp tục tăng trong thời gian tới.

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.

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. 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 2022, First Real đã hoàn thành vượt trội 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 2022, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 384.512.017.497 đồng và đạt 85% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 114.590.708.716 đồng và đạt 95% 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,...

## II. Tình hình tài chính

### 2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2022 VND	2021 VND	Tăng (giảm) (%)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.173.872.652.965</b>	<b>505.874.930.181</b>	<b>132%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.135.701.600	6.956.558.741	606%
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	47.566.696.632	9.927.706.778	379%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	230.747.070.303	68.566.491.191	237%
Phải thu về cho vay ngắn hạn	130.000.000.000	-	
Phải thu ngắn hạn khác	362.350.075.938	341.592.173.800	6%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.616.234.047)	(14.616.234.047)	34%
Hàng tồn kho	370.887.817.075	90.485.560.223	310%
Tài sản ngắn hạn khác	2.801.525.464	2.962.673.495	-5%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>128.990.882.081</b>	<b>127.594.130.531</b>	<b>1%</b>
Tài sản cố định	2.865.419.324	2.202.571.025	30%
Bất động sản đầu tư	58.450.751.311	58.625.416.012	0%
Tài sản dở dang dài hạn	50.826.928.160	49.342.748.969	3%

Đầu tư tài chính dài hạn	1.800.000.000	1.800.000.000	0%
Tài sản dài hạn khác	15.047.783.286	15.623.394.525	-4%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>	<b>106%</b>

Tổng tài sản của Công ty biến động tương đối mạnh khi giá trị tổng tài sản tại thời điểm cuối năm tài chính 2022 đạt 1.302.863.535.046 đồng, tăng 106% so với cùng thời điểm năm 2021. Sự biến động chủ yếu đến từ việc tăng giá trị của tài sản ngắn hạn, cụ thể là khoản tiền và các khoản tương đương tiền. Giá trị của khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền ghi nhận tại thời điểm cuối năm là 49.135.701.600 đồng, tăng 606% so với thời điểm cuối năm trước. Nguyên nhân là do Công ty thực hiện các khoản thu tiền từ dự án Khu đô thị mới An Phú.

## 2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2022 (VND)	2021 (VND)	Tăng (giảm) (%)
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>464.203.103.559</b>	<b>218.099.079.274</b>	<b>113%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	898.999.044	4.690.498.739	-81%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	92.283.023.302	167.022.277	55152%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	39.669.222.370	43.557.538.502	-9%
Phải trả người lao động	656.376.180	401.303.181	64%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.005.068.610	362.297.042	177%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%
Phải trả ngắn hạn khác	89.208.074.053	87.503.129.527	2%
Vay ngắn hạn	239.593.500.000	80.528.450.006	198%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>116.324.345.719</b>	<b>10.151.324.386</b>	<b>1046%</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.140.238.000	9.999.450.000	-9%
Phải trả dài hạn khác	83.440.386	151.874.386	-45%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	107.100.667.333	-	
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>722.336.085.768</b>	<b>405.218.657.052</b>	<b>78%</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.302.863.535.046</b>	<b>633.469.060.712</b>	<b>106%</b>

Tổng nợ ngắn hạn của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2022 là 464.203.103.559 đồng, tăng 113% so với cùng kỳ năm 2021. Sự biến động chủ yếu đến từ việc khách hàng dự án Khu đô thị mới An Phú trả trước tiền mua hàng. 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 khách hàng, cổ đông và các đối tác khác.

### III. 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.

### 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, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2022	Kế hoạch Năm 2023	% KH/TH
Doanh thu thuần	<b>384.512.017.497</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>156</b>
Lợi nhuận sau thuế	<b>114.590.708.716</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>130</b>
Vốn điều lệ	<b>446.150.150.000</b>	<b>510.000.000.000</b>	<b>114</b>

*(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2022 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2022)*

#### **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 thông 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 2023.
- 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, ...

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

**5.1. 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.

**5.2. 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.

**5.3. 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./.

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

**Hà Thân Thúc Luân**