

Số: .../2023/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2023

**DỰ THẢO**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

**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 2022, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2023 như sau:

**1. Báo cáo về hoạt động của HĐQT**

Trong năm tài chính 2022, 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 Thân Hà Nhất Thống, 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 2022, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Đưa ra chiến lược phù hợp, linh hoạt trong bối cảnh kinh tế vĩ mô có nhiều biến động phức tạp do ảnh hưởng từ dịch Covid – 19. Đồng thời, đưa ra những chỉ đạo, dự báo về tình hình kinh tế sau covid và có những giải pháp nhằm phát triển kinh doanh cũng như ổn định tài chính của Công ty;
- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2021, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2022 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2021 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2022; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;
- Hoàn thành kế hoạch chào bán cổ phiếu ra công chúng cũng như phát hành cổ phiếu trả cổ tức đã được ĐHĐCĐ thông qua năm 2021. Qua đó, mang lại cho Công ty nguồn tài chính dồi dào để đáp ứng mục tiêu kinh doanh trong năm cũng như giải tỏa được bài toán thiếu hụt nguồn vốn mà nhiều Công ty Bất động sản khác đang gặp phải;
- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo đúng quy định vào ngày 30/06/2022;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua;
- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng. Trong năm 2022, HĐQT của Công ty đã chỉ đạo và thực hiện thành công việc mua và phân phối thành công các sản phẩm của Dự án Khu dân cư The Trident City, mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty.
- 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 2022, 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.

Bộ phận quan hệ cổ đông của Công ty đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và Nhà đầu tư.

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

- Trong năm 2022, 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 2022, 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 2022 (không bao gồm thù lao kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT như nêu trên) cụ thể như sau:
  - + Tổng giám đốc: 862 triệu đồng/năm
  - + Phó tổng giám đốc: 966,5 triệu đồng/năm
  - + Giám đốc tài chính: 775 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 2022, 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, phản 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.

### **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, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân 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 phản 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 2022 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 can thiệp 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 2022, 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 2022, Ủy ban kiểm toán được thành lập bao gồm 02 thành viên 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:

- Xây dựng và trình ban hành Quy chế Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị công ty.

- 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 2022.
- 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 2022, 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 2023**

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 2023, 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;
- Ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản, với sự phục hồi của du lịch sau đại dịch Covid, Công ty cũng có thể nghiên cứu, đầu tư nguồn vốn trong phạm vi cho phép để đầu tư vào những lĩnh vực/ngành nghề có liên quan đến du lịch trên quan điểm phải mang tới lợi nhuận tốt cho cổ đông và Công ty.
- 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.
  - + 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./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

**Nguyễn Anh Tuấn**