

Số: 37/2020/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 5 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL (“Công ty”)

Mã chứng khoán: FIR

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Khu Văn phòng – Khu Phục hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50  
Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: (84-2363) 616 767

Người thực hiện công bố thông tin: Phan Thị Cẩm Thanh

Loại công bố:  24 giờ  Bất thường  Theo yêu cầu  Định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:**

- Ngày 22/05/2020, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã tiến hành tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.  
Công ty xin được gửi kèm nội dung Biên bản và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/5/2020 tại website [www.fir.vn](http://www.fir.vn).

Chúng tôi xin cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung thông tin đã công bố.

Đại diện tổ chức *nt*  
Người ủy quyền công bố thông tin  
  
Phan Thị Cẩm Thanh

Số: 01/2020/FIR/BB-ĐHĐCĐ

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 5 năm 2020

**BIÊN BẢN HỌP**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real

Trụ sở chính: Tầng 5, Khu Văn phòng – Khu Phúc hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, thay đổi lần thứ 6 ngày 10/02/2020

**II. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM HỌP**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL được tổ chức từ 8h00' ngày 22/05/2020 tại Sảnh Grand Ballroom tầng 1 tòa nhà Khách sạn Hilton, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Đà Nẵng.

**III. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI**

Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 gồm các nội dung chính sau đây:

- Báo cáo của HĐQT Công ty về hoạt động năm 2019;
- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020;
- Báo cáo hoạt động của BKS năm 2019;
- Tờ trình các nội dung về Báo cáo tài chính năm 2019 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020; Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020;
- Tờ trình thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty;
- Tờ trình thông qua việc bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025;
- Tờ trình về việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung;
- Tờ trình Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty;
- Tờ trình Thông qua việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến
- Bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước đại hội;
- Bỏ phiếu bầu cử các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025.

- Thông qua Biên bản cuộc họp.

#### **IV. DIỄN BIẾN VÀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA CUỘC HỌP**

##### **1. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông:**

Ban tổ chức Đại hội báo cáo kết quả đăng ký cổ đông dự họp Đại hội như sau:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty tính đến ngày chốt danh sách họp Đại hội đồng cổ đông là: **20.799.997** Cổ phần.
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tính đến ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông là: **20.799.997** cổ phần.
- Số cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông đại diện cho tổng số cổ phần là **18.535.780** cổ phần, chiếm **89.11 %** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL đã đủ điều kiện tiến hành.

##### **2. Chủ tọa, thành viên đoàn Chủ tịch và thư ký Đại hội gồm:**

- Ông Nguyễn Hào Hiệp - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội
- Ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó Chủ tịch HĐQT
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên HĐQT
- Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên HĐQT
- Chủ tọa Đại hội đã chỉ định Bà Mai Thị Thùy Trang– làm Thư ký Đại hội

Đại hội đã biểu quyết thông qua thành viên Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội như nêu trên với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

##### **3. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội, Ban Kiểm phiếu của Đại hội và Chương trình Đại hội:**

- Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội (Phụ lục đính kèm Biên bản này) với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.
- Đại hội đã biểu quyết thông qua thành phần Ban kiểm phiếu với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Thành phần ban Kiểm phiếu gồm:
  - Ông Hồ Xuân Phương – Trưởng ban
  - Bà Lê Thị Hương Giang – Thành viên
  - Bà Đỗ Thị Kim Hiền – Thành viên
- Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung Chương trình Đại hội với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Nội dung chương trình cụ thể nêu tại Phụ lục đính kèm Biên bản này.

##### **4. Trình bày các Báo cáo và Tờ trình về các vấn đề xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội:**

- Ông Nguyễn Hào Hiệp - Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo của HĐQT về hoạt động 2019.
- Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020.
- Ông Nguyễn Xuân Trung – thay mặt BKS trình bày Báo cáo về hoạt động của BKS năm 2019.
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên HĐQT trình bày Tờ trình các nội dung về Báo cáo tài chính năm 2019 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020; Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020;
- Ông Nguyễn Hào Hiệp – Chủ tịch HĐQT trình bày các Tờ trình thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty; Ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung; Thông qua việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty trình bày các Tờ trình Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty và Bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

#### 5. Thảo luận tại Đại hội

STT	Nội dung cổ đông hỏi	Nội dung Công ty trả lời
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp là người có đóng góp lớn cũng là cổ đông lớn của Công ty từ khi thành lập. Ông Hiệp có thể nói rõ nguyên nhân ông không gắn bó tiếp với Công ty?	<p><b>Ông Nguyễn Hào Hiệp trả lời:</b></p> <p>Do có kế hoạch cá nhân, tôi tạm gác lại công tác điều hành để lui về thực hiện những kế hoạch đó. Đối với dự định cá nhân xin phép không trao đổi sâu.</p> <p>Về khía cạnh với Công ty, tôi cam kết luôn là người đồng hành và luôn luôn theo dõi Công ty. Dù ở đâu, làm gì tôi vẫn luôn luôn đóng vai trò là một Cổ vấn cho Công ty.</p> <p>Về dự định tương lai, tôi khẳng định sẽ quay lại tiếp tục xây dựng First Real khi mà dự định cá nhân đã được hoàn thành.</p> <p>Xin cảm ơn</p>
2	Trong danh sách đề cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 có ông Thân Hà Nhất Thống, Đoàn chủ tọa có thể chia sẻ thêm thông tin về anh Thân Hà Nhất Thống?	<p><b>Ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó Chủ tịch trả lời:</b></p> <p>Anh Thống là Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Thương mại- Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng. Anh Thống là người có nhiều kinh nghiệm và mối quan hệ, có thể hỗ trợ First Real trong chiến lược kinh doanh giai đoạn mới. Anh Thống cũng đã làm chủ đầu tư nhiều công trình, phù hợp với định hướng của</p>

		First Real khi chuyển mình trở thành Chủ đầu tư. Hội đồng quản trị cũng đã xem xét rất kỹ lưỡng và thấy anh Thống là người vô cùng phù hợp để hỗ trợ Công ty dưới tư cách là một thành viên HĐQT độc lập.
3	Dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng rất nhiều đến các Doanh nghiệp. Vậy First Real có chiến lược như thế nào để có thể vượt qua và phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới?	<p><b>Ông Nguyễn Hào Hiệp và ông Nguyễn Anh Tuấn trả lời:</b></p> <p>Ngay tại thời điểm 2018-2019 khi mà các Doanh nghiệp tại Đà Nẵng ồ ạt tuyển nhân viên, Ban lãnh đạo First Real đã thực hiện một việc rất ngược đó là cắt giảm bớt nhân sự. Theo đó, First Real đã giảm từ hơn 1000 nhân viên (bao gồm cả sale) và giờ cả Công ty và các công ty con chỉ còn gần 200 nhân viên. Nguyên nhân chính vì Ban lãnh đạo First Real đã nhìn nhận trước được sự suy giảm mạnh của thị trường, đã đi trước thị trường, nhìn nhận được rủi ro ngay tại thời điểm mà toàn thị trường đang rất lạc quan. Không chỉ cắt giảm nhân sự, First Real cũng tuyển dụng được nhiều nhân sự chất lượng từ Hà Nội, Sài Gòn về hỗ trợ Công ty. Những việc này góp phần xây dựng một First Real với chất nhiều hơn lượng.</p> <p>Dịch bệnh Covid-19 có thể được coi là sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng đến toàn thị trường. Tuy nhiên, Công ty đã thanh toán nhiều Dự án và thực hiện hạch toán vào giai đoạn 2020-2021. Chính vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty nghĩ rằng Công ty hoàn toàn có thể đạt được những kế hoạch đã đề ra. Trường hợp ảnh hưởng dịch bệnh vẫn tiếp diễn, Ban lãnh đạo cũng sẽ cố gắng để hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh và Quý 1-Quý 2 năm sau.</p>

#### **6. Biểu quyết:**

Đại hội tiến hành bỏ phiếu biểu quyết thông qua các nội dung xin ý kiến biểu quyết theo các báo cáo và các tờ trình của HĐQT.

Đại hội đã tiến hành bỏ phiếu bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025.

Ban kiểm phiếu đã tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả biểu quyết tại Đại hội.

### **V. CÁC QUYẾT ĐỊNH ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUÁ**

#### **1. Thông qua Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2019**

Đại hội đã thông qua Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2019.

(Nội dung của báo cáo được thông qua nêu tại Phụ lục đính kèm).

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.938.980 phiếu, chiếm 96.8% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **2. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020**

Đại hội đã thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020.

(Nội dung của báo cáo được thông qua nêu tại Phụ lục đính kèm).

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 18.468.900 phiếu, chiếm 99.6% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019**

Đại hội đã thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019

(Nội dung của báo cáo được thông qua nêu tại Phụ lục đính kèm).

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.872.100 phiếu, chiếm 96.4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **4. Thông qua nội dung Báo cáo Tài chính năm 2019 đã được kiểm toán**

Đại hội thông qua Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 18.468.900 phiếu, chiếm 99.6% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019**

Đại hội đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.872.100 phiếu, chiếm 96.4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty**

Đại hội đã thông qua việc ủy quyền cho HĐQT để lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.872.100 phiếu, chiếm 96.4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **7. Thông qua việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020**

Đại hội đã thông qua việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020 theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.983.980 phiếu, chiếm 96.4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

### **8. Thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty**

Đại hội đã thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 18.535.780 phiếu, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

#### **9. Thông qua việc bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025**

Đại hội đã thông qua việc bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025 theo Tờ trình của Hội đồng quản trị.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.938.980 phiếu, chiếm 96.8% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp*

#### **10. Thông qua việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung**

Đại hội đã thông qua việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung theo Tờ trình của Hội đồng quản trị.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 18.535.780 phiếu, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp*

#### **11. Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty**

Đại hội đã thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

Nội dung cụ thể của Điều lệ mới được đính kèm theo Biên bản này.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.872.100 phiếu, chiếm 96.4% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

#### **12. Thông qua việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đã thông qua việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 17.938.980 phiếu, chiếm 96.8% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

#### **13. Bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025 của Công ty**

- Căn cứ kết quả kiểm phiếu và Quy chế Đại hội, các thành viên có tên sau đây được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu
1	Nguyễn Anh Tuấn	19.018.510
2	Thân Hà Nhất Thống	18.518.410
3	Hà Thân Thúc Luân	18.518.410
4	Nguyễn Thế Trung	18.418.658
5	Phan Thị Cẩm Thanh	18.201.296

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm kể từ ngày 22/05/2020.

## VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Biên bản này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc FIRST REAL thông qua toàn văn tại Đại hội với tỷ lệ tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Căn cứ và Biên bản này, Giao và ủy quyền cho ông Nguyễn Hào Hiệp - Chủ tịch HĐQT Công ty có trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội cam kết liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác và đầy đủ của Biên bản này.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty kết thúc vào 11h30' cùng ngày.

Thư ký đại hội

Mai Thị Thùy Trang



Chủ tọa Đại hội

Nguyễn Hào Hiệp





Số: 01./2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

\*\*\*\*\*

**Căn cứ vào:**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- 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 2020 Công ty cổ phần Địa Ốc First Real ngày 22/05/2020.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2019**

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

**Điều 2. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020**

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

**Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019**

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

**Điều 4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2019 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 2019**

Nội dung Phương án được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 6. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 7. Thông qua việc chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 8. Thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 9. Thông qua việc bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này



**Điều 10. Thông qua việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung**

Nội dung cụ thể Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 11. Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty**

Nội dung cụ thể được đính kèm Nghị quyết này.

**Điều 12. Thông qua việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông**

Nội dung cụ thể được đính kèm Nghị quyết này.

**Điều 13. Thông qua danh sách thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025, cụ thể như sau:**

Các thành viên có tên sau đây được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn
- Ông Thân Hà Nhất Thống
- Ông Hà Thân Thúc Luân
- Ông Nguyễn Thế Trung
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm kể từ ngày 22/05/2020

**Điều 14. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL thông qua ngày 22/05/2020 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 HC;
- Như Điều 14.



Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**QUY CHẾ  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014 và Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 (“ĐHĐCĐ”) của Công ty được tiến hành theo những quy định sau đây:

**Điều 1. Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ**

1. Cổ đông có thể tự mình tham dự họp hoặc ủy quyền bằng văn bản cho một người khác tham dự họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
2. Cổ đông có thể ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ theo mẫu văn bản ủy quyền của Công ty. Người đại diện tới dự ĐHĐCĐ phải xuất trình Giấy ủy quyền theo quy định.
3. Cổ đông, người đại diện được ủy quyền hợp lệ của cổ đông (sau đây gọi chung là Cổ đông) có quyền tham dự, thảo luận và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.
4. Khi tiến hành đăng ký dự họp, Cổ đông sẽ được phát các phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của Cổ đông, mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết của Cổ đông đó.
5. Cổ đông đến dự ĐHĐCĐ sau khi cuộc họp khai mạc phải thực hiện các thủ tục đăng ký tham dự ĐHĐCĐ với Ban tổ chức và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Trường hợp này Chủ tọa không có trách nhiệm dừng ĐHĐCĐ để cho Cổ đông đăng ký và hiệu lực của các nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi và không bị ảnh hưởng.
6. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp ĐHĐCĐ, tôn trọng kết quả làm việc của ĐHĐCĐ và sự điều hành của Chủ tọa ĐHĐCĐ.

**Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Ban tổ chức ĐHĐCĐ**

1. Ban tổ chức ĐHĐCĐ do HĐQT Công ty quyết định. Ban tổ chức ĐHĐCĐ có trách nhiệm triệu tập, đón tiếp, bố trí chỗ ngồi, phát tài liệu, thẻ biểu quyết và phiếu bầu cử cho các Cổ đông có đủ tư cách tham dự ĐHĐCĐ.
2. Ban tổ chức tiếp nhận giấy tờ những người đến tham dự ĐHĐCĐ xuất trình, kiểm tra và báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả kiểm tra tư cách các cổ đông dự ĐHĐCĐ. Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ tư cách tham dự ĐHĐCĐ thì Ban tổ chức có quyền từ chối việc đăng ký dự họp.

**Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Thư ký ĐHĐCĐ**

1. Chủ tọa ĐHĐCĐ là Chủ tịch HĐQT, Thư ký ĐHĐCĐ do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Thư ký ĐHĐCĐ thực hiện các công việc trợ giúp theo yêu cầu của chủ



toạ, phản ánh trung thực, chính xác nội dung ĐHĐCĐ trong Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

2. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

#### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không phải là người có tên trong danh sách đề cử hay ứng cử vào HĐQT.
2. Ban kiểm phiếu có quyền và nhiệm vụ: (i) Phát phiếu bầu, phiếu bầu cử cho các cổ đông, (ii) kiểm tra, hướng dẫn và giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông, (iii) tổ chức thực hiện kiểm phiếu theo quy định, (iv) lập Biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước ĐHĐCĐ.
3. Mọi công việc kiểm tra, lập Biên bản và công bố kết quả kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành một cách trung thực, chính xác và phải chịu trách nhiệm về kết quả đó.

#### **Điều 5. Cách thức tiến hành ĐHĐCĐ**

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2020 lần thứ nhất được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ lần lượt được tiến hành theo nội dung chương trình của ĐHĐCĐ.
3. Việc thảo luận sẽ được thực hiện sau khi tất cả các báo cáo và tờ trình đã được trình bày tại ĐHĐCĐ.
4. Việc biểu quyết thông qua từng nội dung trong ĐHĐCĐ được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Quy chế này.
5. Việc ứng cử/đề cử thành viên HĐQT được thực hiện theo Điều lệ công ty và quy chế này. Nguyên tắc bầu cử, biểu quyết và kiểm phiếu được thực hiện theo Điều lệ công ty và Quy chế này.

#### **Điều 6. Nguyên tắc biểu quyết**

1. ĐHĐCĐ biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình ĐHĐCĐ.
2. Biểu quyết trực tiếp và công khai: Các vấn đề có thể thực hiện biểu quyết trực tiếp công khai tại ĐHĐCĐ thì Chủ tọa, Ban tổ chức sẽ xin biểu quyết trực tiếp tại ĐHĐCĐ bằng cách giơ thẻ biểu quyết công khai.
3. Biểu quyết bằng bỏ phiếu kín: Các vấn đề cần bỏ phiếu kín thì Ban tổ chức sẽ phát phiếu biểu quyết cho các Cổ đông và sẽ được tiến hành bằng cách bỏ phiếu kín vào hòm phiếu.
4. Chỉ có phiếu biểu quyết hợp lệ mới có giá trị để tính tỷ lệ biểu quyết. Phiếu biểu quyết được coi là hợp lệ khi đáp ứng được các tiêu chuẩn sau:
  - Là phiếu do Ban tổ chức ĐHĐCĐ phát cho các cổ đông, không bị rách, tẩy, xóa, sửa chữa các ký hiệu điền trong phiếu.
  - Được cổ đông điền thông tin biểu quyết theo đúng quy định. Cổ đông không được điền vào từ 2 ô trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết hoặc bỏ trống không điền ô nào.
  - Được cổ đông bỏ phiếu đúng nơi và đúng thời gian quy định.
5. Ban kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết, kiểm phiếu, thống kê kết quả biểu quyết và ghi vào Biên bản kiểm phiếu.

## **Điều 7. Bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới**

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”) được bầu tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 như sau:
  - Số lượng thành viên HĐQT: 05 thành viên;
2. Tiêu chuẩn làm thành viên HĐQT:

Ứng viên được đề cử, ứng cử làm thành viên HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trước khi tiến hành bỏ phiếu bầu cử thì Ban tổ chức ĐHĐCĐ sẽ công bố công khai danh sách các ứng viên được đề cử/ứng cử đủ điều kiện (hoặc không đủ điều kiện) bầu vào HĐQT.
3. Quyền đề cử, ứng cử làm thành viên HĐQT, BKS:

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 9.3 Điều lệ Công ty được quyền đề cử thành viên HĐQT.
4. Hồ sơ ứng cử, đề cử ứng viên bầu làm thành viên HĐQT gồm:
  - Đơn ứng cử hoặc đề cử ứng viên để bầu vào HĐQT;
  - Bản thông tin cá nhân/sơ yếu lý lịch do ứng viên khai theo mẫu quy định;
  - Bản sao có công chứng/chứng thực: (i) Giấy CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu còn hiệu lực; (ii) Các bằng cấp và tài liệu chứng minh ứng viên đáp ứng đủ các điều kiện làm thành viên HĐQT;
  - Văn bản lập nhóm cổ đông (nếu ứng viên được nhóm cổ đông đề cử).

Hồ sơ ứng cử, đề cử ứng viên bầu làm thành viên HĐQT phải được gửi đến Ban tổ chức ĐHĐCĐ trước ngày họp ĐHĐCĐ ít nhất 03 ngày. Các hồ sơ ứng cử, đề cử gửi sau thời hạn nêu trên đều được coi là không hợp lệ.
5. Phiếu bầu và nguyên tắc ghi phiếu bầu:
  - Phiếu bầu được in thống nhất theo mẫu của Công ty;
  - Cổ đông được nhận Phiếu bầu khi đăng ký dự họp ĐHĐCĐ;
  - Cổ đông phải lựa chọn/ghi số phiếu bầu cho từng ứng viên vào ô tương ứng của ứng viên đó trên phiếu bầu.
  - Phiếu bầu không hợp lệ là các phiếu bầu thuộc các trường hợp sau đây: (i) Phiếu bầu không theo mẫu quy định của Công ty, không có dấu treo của Công ty; (ii) Phiếu bầu bị gạch xóa, sửa chữa hoặc ghi không rõ nội dung bầu; (iii) Phiếu bầu ghi tên ứng viên không đúng/không thuộc danh sách ứng viên đã được ĐHĐCĐ công bố khi tiến hành bỏ phiếu; (iv) Phiếu bầu có tổng số phiếu bầu cho các ứng viên của cổ đông vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông.
6. Phương thức bầu thành viên HĐQT:
  - Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu và bằng cách bỏ phiếu kín. Mỗi cổ đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết nhân với số thành viên được bầu của HĐQT;
  - Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng viên. Số phiếu bầu cho mỗi ứng viên không bắt buộc phải bằng nhau. Cổ đông có thể chỉ sử dụng một phần trong tổng số phiếu bầu của mình, số phiếu bầu còn lại có thể không bầu cho bất kỳ ứng viên nào khác. Tổng số phiếu bầu cho ứng viên của một cổ đông không được vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông đó.
7. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:
  - Việc bỏ phiếu có thể được bắt đầu ngay khi phiếu bầu cử được phát cho cổ đông và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu hoặc kết thúc thời gian bỏ phiếu (tùy thời điểm nào đến trước).
  - Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc. Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và phải được công bố trước ĐHĐCĐ.

8. Nguyên tắc xác định người trúng cử HĐQT:

- Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo tổng số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định (05 thành viên HĐQT).
- Trường hợp có từ 02 ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên HĐQT cuối cùng thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau đó.

**Điều 8.** Nguyên tắc phát biểu tại ĐHĐCĐ

1. Việc phát biểu tại ĐHĐCĐ phải thực hiện theo nguyên tắc sau:
  - Cổ đông chỉ được tham gia phát biểu, đóng góp ý kiến trong phần thảo luận của ĐHĐCĐ.
  - Cổ đông phải xin ý kiến của Chủ tọa và chỉ được phát biểu sau khi được Chủ tọa cho phép. Trong cùng một thời điểm chỉ có một cổ đông được quyền phát biểu.
  - Trường hợp nhiều cổ đông có ý kiến cùng lúc thì Chủ tọa sẽ mời tuần tự từng cổ đông trình bày ý kiến của mình.
  - Chủ tọa có quyền cắt ngang phần trình bày ý kiến của các cổ đông nếu thấy cần thiết.
  - Các ý kiến đóng góp hoặc chất vấn sẽ được tập hợp cùng lúc và được giải đáp tuần tự sau.
  - Trường hợp có những ý kiến khác nhau thì có thể tiến hành biểu quyết theo đa số.
2. Các đề xuất của cổ đông phải đảm bảo các điều kiện sau:
  - Ngắn gọn và rõ ràng.
  - Không trình bày lại những vấn đề đã được đề cập trước đó.
  - Không đề xuất các vấn đề không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.
  - Nội dung đề xuất không được vi phạm pháp luật, mang tính cá nhân hoặc vượt quá quyền hạn của ĐHĐCĐ.

**Điều 9.** Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ

Các nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ phải được Thư ký ĐHĐCĐ ghi vào biên bản của ĐHĐCĐ. Biên bản của ĐHĐCĐ được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ tại Công ty.

Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ năm 2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real sau khi được ĐHĐCĐ phê chuẩn thông qua thì sẽ có giá trị áp dụng đối với tất cả các hoạt động liên quan đến việc tổ chức họp ĐHĐCĐ năm 2020, gồm cả các hoạt động đã thực hiện trước khi ĐHĐCĐ thông qua Quy chế này.

TM. BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ  
CÔNG TY  
CHỦ TỊCH HĐQT  
ĐỊA ỐC  
FIRST REAL  
NGUYỄN Hào HIỆP



**CHƯƠNG TRÌNH**  
**HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Thời gian họp: Từ 8h00' ngày 22 tháng 05 năm 2020

Địa điểm họp: Sảnh Grand Ballroom, tầng 1 tòa nhà Hilton, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Đà Nẵng.

Thời gian	Nội dung
8h00' ÷ 8h30'	Đón tiếp đại biểu, kiểm tra tư cách cổ đông
8h30' ÷ 8h35'	Khai mạc Đại hội
8h35' ÷ 8h40'	Báo cáo kết quả đăng ký cổ đông dự họp
8h40' ÷ 8h45'	Thông qua Đoàn chủ tịch, Thư ký, Ban kiểm phiếu
8h45' ÷ 8h50'	Thông qua Chương trình họp, Quy chế tổ chức Đại hội
8h50' ÷ 9h50'	Các nội dung chính của Đại hội:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2019</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tờ trình các nội dung về: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2019 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020; Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tờ trình thông qua việc bầu HĐQT công ty nhiệm kỳ 2020-2025</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tờ trình thông qua việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế quản trị nội bộ mới của Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung</li> </ul>
9h50' ÷ 10h20'	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tờ trình thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tờ trình về việc giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông</li> </ul>
10h20' ÷ 10h30'	Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến
10h30' ÷ 10h33'	Thực hiện bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước Đại hội
10h33' ÷ 11h00'	<i>Nghỉ giải lao</i>
11h00' ÷ 11h10'	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung trình Đại hội
11h10' ÷ 11h30'	Thông qua Biên bản họp
11h30'	Bế mạc Đại hội

CÔNG TY CỔ PHẦN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỊA ỐC FIRST REAL

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/2020/ BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

**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 2019, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2020 như sau:

**1. Báo cáo về hoạt động của HĐQT**

Trong năm tài chính 2019, HĐQT 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 5 người gồm Ông Nguyễn Hào Hiệp (Chủ tịch HĐQT), Ông Hà Thân Thúc Luân, Bà Phan Thị Cẩm Thanh, Ông Nguyễn Anh Tuấn, ông Nguyễn Thế Trung, trong đó có 02 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành.

HĐQT và thành viên HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ theo Điều lệ công ty và Luật doanh nghiệp, phát huy tốt vai trò lãnh đạo trong quá trình tham gia giám sát, định hướng, quyết định chiến lược, kế hoạch kinh doanh, phương án đầu tư, giải pháp phát triển Công ty nhằm tiếp tục củng cố vững chắc vị thế của First Real trên thị trường Bất động sản tại khu vực Miền Trung và cả nước.

Trong năm 2019, HĐQT 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 tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể, HĐQT đã ban hành tổng cộng 11 Nghị quyết/quyết định.

HĐQT 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 HĐQT đã ban hành về các lĩnh vực kinh doanh của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2019, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các Báo cáo tài chính, Báo cáo quản trị Công ty; Công bố thông tin các sự kiện định kỳ và bất thường theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019;
- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2019, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2019 thông qua;
- Hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019;
- 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 HĐQT và ĐHĐCĐ 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.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty áp dụng cho Công ty đại chúng cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Trong năm 2019, 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 HĐQT. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của HĐQT, 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.

**Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:** Các thành viên HĐQT độc lập và thành viên HĐQT không điều hành đã tích cực tham gia vào các hoạt động quản trị của Công ty, đưa ra các ý kiến đóng góp kịp thời liên quan đến các hoạt động của Công ty.

## 2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2019, với tình hình biến động không ngừng của thị trường Bất động sản, Ban TGD Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, HĐQT vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban TGD, giúp các hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn.

Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên trong Ban điều hành thì chất lượng hoạt động của HĐQT ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc dân chủ, 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.

## 3. Mục tiêu và Kế hoạch năm 2020

Năm 2020, First Real tiếp tục đẩy mạnh công tác quản trị, quản lý theo hướng chuẩn hóa các quy trình, tinh gọn bộ máy để hướng tới mục tiêu tự động hóa các công đoạn thực hiện, nhằm tăng năng suất, hiệu quả hoạt động kinh doanh.

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:

### 3.1. Về hoạt động kinh doanh

- Tập trung khai thác, phát triển các quỹ đất, Dự án Bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng, Quảng Nam. Thực hiện tái cấu trúc danh mục hàng tồn kho của Công ty. Hội đồng quản trị nhận định thị trường Đà Nẵng, Quảng Nam sẽ là một thị trường tiềm năng với dư địa tăng trưởng lớn trong thời gian tới.
- Nghiên cứu phát triển và xây dựng định hướng cho sản phẩm căn hộ chung cư với vị trí đắc địa, thiết kế hiện đại và cộng đồng văn minh.

52312  
CÔNG TY  
PHÂN  
LIÊN  
HỢP  
HỢP ĐỒNG

- Tiếp tục củng cố, phát triển mạng lưới bán hàng thông qua Công ty con là Công ty CP Bất động sản Protech. Xây dựng thương hiệu Protech trở thành thương hiệu phân phối bất động sản có uy tín tại thị trường Đà Nẵng, Quảng Nam. Đồng thời, tăng cường công tác liên kết đại lý, sàn bán hàng. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành
- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với các Chủ đầu tư để mua/triển khai Dự án. Đảm bảo việc tăng cường kiểm soát nguồn cung các Dự án;
- Nghiên cứu lĩnh vực kinh doanh mới mà Công ty/cổ đông Công ty có lợi thế để phân bổ nguồn vốn triển khai

### 3.2. Về hoạt động quản trị

- Hội đồng quản trị tiếp tục đôn đốc xây dựng, hoàn thiện cơ cấu tổ chức, xây dựng bộ quy trình, xây dựng nguyên tắc và chuẩn mực quản trị doanh nghiệp quốc tế nhằm đảm bảo First Real sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ và bền vững;
- Đầu tư cho việc phát triển công nghệ thông tin, nghiên cứu phát triển các sản phẩm bán hàng online, phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên nhằm mục đích tăng cường chuyên môn, phát huy tính năng động, sáng tạo và tự chủ 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./.



Số: 02/2020/BC-BTGD-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**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 Kỳ 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 92 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**  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 ĐỊA ỐC  
 FIRST REAL  
 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

**NGUYỄN HÀO HIỆP**



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát (BKS) được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (FIR), BKS xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về hoạt động và kết quả thực hiện công tác kiểm soát của BKS năm 2019 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ KIỂM SOÁT NĂM 2019**

**1. Hoạt động của BKS**

Trong năm 2019, Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc FIRST REAL gồm 3 thành viên:

- Bà Phạm Thị Phương – Trưởng BKS
- Bà Trương Thị Dung Nhi – Thành viên BKS
- Ông Lê Huy Đông – Thành viên BKS

Năm 2019, hoạt động của BKS tập trung vào một số nội dung chủ yếu sau:

- 1.1. Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2019 liên quan tới công tác kiện toàn, tái cấu trúc mô hình tổ chức của Công ty.
- 1.2. Giám sát và đưa ra ý kiến về việc thực hiện các mục tiêu về hoạt động kinh doanh nhằm đạt được kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận của Công ty..
- 1.3. Thẩm tra, kiểm soát các Báo cáo tài chính Quý, Bán niên, Năm nhằm đảm bảo đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam. Thẩm định Báo cáo tài chính trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- 1.4. Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo quy định của pháp luật.
- 1.5. Giám sát việc tổ chức ĐHĐCĐ, xây dựng kế hoạch năm 2020.
- 1.6. Giám sát việc thực hiện kế hoạch tăng vốn của FIR.
- 1.7. Giám sát và kiểm tra việc thực hiện Quy chế quản trị nội bộ Công ty.
- 1.8. Tổng kết hoạt động của BKS định kỳ 6 tháng, năm và xây dựng kế hoạch hoạt động cho kỳ tiếp theo.

**2. Các cuộc họp của BKS**

- Trong năm 2019, Ban kiểm soát của Công ty đã thực hiện các cuộc họp nhằm mục đích Thảo luận, thống nhất tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và định hướng kế hoạch năm 2020. Thống nhất nội dung báo cáo kết quả hoạt động năm 2019 và kế hoạch năm 2020 của BKS; Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết năm 2019; Giám sát, kiểm tra việc thực hiện Quy chế quản trị nội bộ Công ty.
- Các kiến nghị của BKS đã được Tổng giám đốc (TGD) triển khai thực hiện trên cơ sở Nghị quyết của HĐQT.



### 3. Kết quả thực hiện công tác giám sát

#### 3.1. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT, Quy chế Quản trị nội bộ Công ty

Trong năm 2019, Ban lãnh đạo Công ty đã nghiêm túc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT, phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể:

##### 3.1.1. Nghị quyết ĐHĐCĐ

Các NQ ĐHĐCĐ đã ban hành trong năm bao gồm:

NQ số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2019 về việc thông qua tất cả các nội dung báo cáo đính kèm theo Nghị quyết.

##### 3.1.2. Nghị quyết HĐQT

- Trong năm 2019, HĐQT FIR đã ban hành 11 Nghị quyết để triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc; xem xét tính phù hợp các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành.
- Thực hiện nhiệm vụ giám sát, Ban kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị, kiểm tra các văn bản nội bộ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc ban hành trong quá trình quản trị Công ty nhằm đảm bảo xây dựng các định hướng và chủ trương điều hành của Công ty, tuân thủ pháp luật và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

##### 3.1.3. Quy chế Quản trị nội bộ Công ty

- HĐQT và Ban TGDĐ đã thực hiện nghiêm túc Quy chế Quản trị của Công ty, chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2019, BKS đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.
- Kiểm soát trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo các Quy định của Luật Chứng khoán, xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

#### 3.2. Hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Ngay từ đầu năm, Ban Lãnh đạo FIR đã chủ động, quyết liệt trong công tác điều hành, quản trị trên mọi lĩnh vực hoạt động. Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD được cập nhật và báo cáo thường xuyên hàng tháng, phân tích rõ thuận lợi, khó khăn và kiến nghị các giải pháp để Ban lãnh đạo giám sát, chỉ đạo kịp thời, đảm bảo hiệu quả hoạt động và mục tiêu đề ra.
- Một số chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu của năm 2019 theo BCTC như sau:

STT	Chỉ tiêu	BCTC Riêng (triệu đồng)	BCTC Hợp nhất (Triệu đồng)
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	327.863	327.863

2	Lợi nhuận trước thuế	111.159	117.920
3	Lợi nhuận sau thuế	87.469	92.865

### 3.3. Báo cáo tài chính năm 2019 và tình hình tài chính của FIR

- BCTC của FIR được lập và thực hiện kiểm toán/soát xét theo đúng quy định, được đánh giá phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của công ty mẹ và tình hình tài chính hợp nhất của FIR, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC. Một số chỉ tiêu chính trong BCTC năm 2019 như sau:

Chỉ tiêu bảng CĐKT	BCTC riêng (Triệu đồng)	BCTC Hợp nhất (Triệu đồng)
<b>1. Tổng tài sản</b>	450.684	450.217
- Tài sản ngắn hạn	310.593	315.762
- Tài sản dài hạn	140.091	134.455
<b>2. Tổng nợ phải trả</b>	143.123	131.812
- Nợ phải trả ngắn hạn	142.377	131.066
- Nợ phải trả dài hạn	746	746
<b>3. Vốn chủ sở hữu</b>	307.561	318.405
Trong đó vốn góp của chủ sở hữu	130.000	130.000

- FIR tổ chức thực hiện việc quản lý sử dụng vốn, tài sản, công nợ; tổ chức công tác kế toán và lập BCTC theo quy định hiện hành của Nhà nước và FIR.
- FIR đang phối hợp với Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc rà soát tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế để đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật.
- Năm 2019, tình hình tài chính của FIR được duy trì lành mạnh, các chỉ số về khả năng sinh lời của FIR tiếp tục có sự tăng trưởng so với năm 2018: ROA tăng từ 11,72% lên 19,41%; ROE tăng từ 59,07% lên 67,28%

Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ	Năm 2019	Năm 2018
ROS (LNST/DT) (%)	26,68%	45,96%
ROA (LNST/TS) (%)	19,41%	11,72%
ROE (LNST/Vốn góp của CSH bình quân) (%)	67,28%	59,07%

### 3.4. Hoạt động của HĐQT và Ban giám đốc

- Trong năm 2019, HĐQT đã tổ chức 11 phiên họp. Hoạt động của HĐQT tuân thủ quy định của pháp luật và của FIR, đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Nghị quyết của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ FIR.
- BGD đã triển khai thực hiện các nghị quyết của HĐQT kịp thời, điều hành linh hoạt và có nhiều giải pháp khắc phục khó khăn, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh

có hiệu quả. HĐQT thực hiện giám sát hoạt động của BGD thông qua việc giám sát thực hiện Nghị quyết HĐQT.

- Việc công bố thông tin được thực hiện kịp thời, đúng quy định.

**4. Việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và cổ đông**

Việc phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và cổ đông được duy trì và thực hiện tốt, đảm bảo nguyên tắc vì lợi ích của cổ đông và tuân thủ quy định của pháp luật, quy định của FIR. BKS thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định, phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Giám đốc trong quá trình thực thi nhiệm vụ. HĐQT, Ban giám đốc và các bộ phận chức năng luôn tạo điều kiện và phối hợp tốt với BKS trên mọi lĩnh vực hoạt động.

Trên đây là nội dung Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty trong năm 2019. Kính trình Đại hội cổ đông biểu quyết thông qua.

  
**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**  
  
**PHẠM THỊ PHƯƠNG**

  
C.T.C.P \* ANH

Số: 04/2020/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Về việc: Thông qua BCTC năm 2019 đã kiểm toán, Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2019, Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020; Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020*

**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 2019 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 2019 của Công ty do Công ty TNHH Deloitte Việt Nam thực hiện kiểm toán với một số chỉ tiêu cơ bản (theo báo cáo tài chính hợp nhất) như sau:

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính riêng (VNĐ)	Báo cáo tài chính hợp nhất (VNĐ)
1. Tổng giá trị tài sản	450.684.097.806	450.217.130.070
2. Vốn chủ sở hữu	130.000.000.000	130.000.000.000
3. Doanh thu thuần	327.862.913.170	327.862.913.170
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	108.704.168.291	115.853.150.357
5. Lợi nhuận khác	2.454.657.318	2.067.087.961
6. Lợi nhuận trước thuế	111.158.825.609	117.920.238.318
7. Lợi nhuận sau thuế	87.468.736.649	92.864.697.882

Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 được kiểm toán đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: [www.fir.vn](http://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 2019**

Dựa trên số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 30/09/2019 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL trên Báo cáo tài chính riêng là: **177.560.599.047 VNĐ** trong đó:

- Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện phân chia lợi nhuận năm 2018 bằng cách phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỉ lệ 60%. Theo đó, Công ty đã sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính tới ngày 30/9/2018 để chia cổ tức với tổng số tiền là: **77.999.970.000 VNĐ**.



- LNST chưa phân phối năm 2019 là: 87.468.736.649 VNĐ

Căn cứ số liệu trên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sử dụng lợi nhuận như sau:

1. Chi trả cổ tức bằng cổ phần cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:
  - 1.1 Đối tượng được chia cổ tức: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách Cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phần.
  - 1.2 Phương thức thực hiện: Cổ tức được chia sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
  - 1.3 Tỷ lệ thực hiện quyền: Dự kiến tỷ lệ là 30 %
  - 1.4 Nguồn vốn thực hiện: Lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 30/09/2019.
  - 1.5 Thời gian dự kiến thực hiện là: Ủy quyền cho HĐQT quyết định cụ thể
  - 1.6 Lưu lý và niêm yết bổ sung cổ phần mới phát hành từ việc chia cổ tức bằng cổ phần cho cổ đông hiện hữu (căn cứ theo kết quả phát hành thực tế cuối cùng) tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.  
Thời điểm niêm yết bổ sung cụ thể sẽ do Chủ tịch HĐQT quyết định.
2. Phần lợi nhuận còn lại sẽ được bổ sung vào vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.
3. Ủy quyền thực hiện: Để việc triển khai thực hiện công tác phát hành cổ phần được nhanh chóng và thuận lợi, HĐQT kính trình ĐHCĐ phê duyệt giao cho Chủ tịch HĐQT thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc say đây: (i) Quyết định cụ thể, chi tiết phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn vốn chủ sở hữu; (ii) Quyết định thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật; (iii) thực hiện các công việc/ thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật; (iv) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi Điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu; (v) Thực hiện các công việc cần thiết để đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung số lượng cổ phiếu mới phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh; (vi) Quyết định tất cả các vấn đề khác liên quan đến phát hành, lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu.

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

### III. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020

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 2020 của Công ty với đơn vị kiểm toán đã được lựa chọn.

Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo, nhằm kịp thời thực hiện công tác kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính đúng quy định của pháp luật, HĐQT đã họp và quyết định lựa chọn và ký Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY) để thực hiện kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2020 của Công ty. Đây là đơn vị kiểm toán uy tín quốc tế và là một trong 04 đơn vị kiểm toán lớn nhất thế giới.

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

#### **IV. Chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2019 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2020**

HĐQT Công ty xin được báo cáo trước Đại hội về việc trả thù lao cho HĐQT, BKS như sau:

1. Trong năm 2019, công ty đã thực hiện việc chi trả tiền thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS như sau:
  - Chi trả thù lao cho mỗi thành viên HĐQT là 5 triệu đồng/người/tháng.
  - Số tiền thù lao chi trả cho thành viên BKS cụ thể như sau:
    - Thù lao Trưởng BKS: 2 triệu đồng/người/tháng;
    - Thù lao thành viên còn lại BKS: 1 triệu đồng/người/tháng.
2. Tiền thù lao của Hội đồng quản trị trong năm tiếp theo sẽ tiếp tục được chi trả như đã thực hiện trong năm vừa qua, cụ thể như sau: Chi trả thù lao cho mỗi thành viên HĐQT là 5 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.

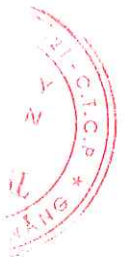
Trên đây là các nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

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



**NGUYỄN HẢO HIỆP**



## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc First Real

Sau nhiều năm hoạt động với cơ cấu tổ chức bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc theo Luật Doanh nghiệp, Công ty CP Địa ốc First Real đã có những thành tựu nhất định trong hoạt động quản trị của mình. Tuy nhiên, để nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp và đáp ứng nhu cầu của thực tế, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty từ mô hình Ban kiểm soát sang mô hình Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội Đồng Quản Trị, cụ thể như sau:

### **1.1. Cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động hiện tại:**

Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real được tổ chức quản lý hoạt động theo mô hình quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh Nghiệp 2014 gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng giám đốc.

### **1.2. Cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động đề xuất chuyển đổi:**

Đề xuất thay đổi cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real theo mô hình được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 134 Luật Doanh Nghiệp, cụ thể như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Tổng Giám đốc;
- Và Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị

Theo đó, thực hiện bỏ Ban Kiểm soát và tiến hành phân bổ nhân sự vào Ban Kiểm toán nội bộ chịu trách nhiệm trong việc thực hiện chức năng tổ chức và giám sát thực hiện kiểm soát đối với hoạt động quản lý điều hành công ty.

Vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thực hiện thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real.

Trân trọng cảm ơn.

  
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT  
ĐỊA ỐC  
FIRST REAL  
NGUYỄN Hào HIỆP



Số: 06/2020/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**  
*(V/v: Bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới)*

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

Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty hiện nay gồm có 05 (năm) thành viên là ông Nguyễn Hào Hiệp, ông Nguyễn Anh Tuấn, ông Nguyễn Thế Trung, bà Phan Thị Cẩm Thanh và ông Hà Thân Thúc Luân.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần này, HĐQT đã có Tờ trình về việc thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty từ mô hình có Ban kiểm soát (theo điểm a khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp) sang mô hình không có Ban kiểm soát mà chỉ có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị (theo điểm b khoản 1 Điều 134 Luật doanh nghiệp).

Theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty thì nhiệm kỳ của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát của Công ty là không quá 05 năm.

Với sự thay đổi mô hình tổ chức nêu trên nên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên lần này, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua việc chấm dứt nhiệm kỳ hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát đương nhiệm.

Đồng thời, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thực hiện bầu các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới của Công ty nhằm đáp ứng các yêu cầu của mô hình tổ chức mới. Tại cuộc họp hôm nay, Đại hội đồng cổ đông sẽ bầu ra 05 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 2 thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty được quyền đề cử thành viên vào Hội đồng quản trị.

Ứng viên được đề cử, ứng cử làm thành viên HĐQT/Thành viên độc lập HĐQT phải đáp ứng các tiêu chuẩn được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị định 71/2017/NĐ-CP. Ứng viên được đề cử, ứng cử nhưng không đáp ứng các tiêu chuẩn theo quy định nêu trên thì sẽ không được bầu.



Việc bầu thành viên HĐQT sẽ được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu và bằng cách bỏ phiếu kín như đã được quy định tại Điều 7 Quy chế tổ chức họp ĐHĐCĐ.

Ban tổ chức ĐHĐCĐ sẽ giới thiệu tóm tắt các thông tin về người ứng cử/được đề cử đáp ứng các tiêu chuẩn theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty để các cổ đông xem xét bỏ phiếu bầu vào HĐQT Công ty nhiệm kỳ mới.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch HĐQT**  
  
**Nguyễn Hào Hiệp**



Số: 07/2020/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Về việc: Thông qua việc ban hành Điều lệ mới và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty sau khi sửa đổi, bổ sung)

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

Điều Lệ tổ chức và hoạt động (“Điều Lệ”) 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 2019 thông qua vào ngày 29/03/2020. Các quy định hiện hành tại Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị được xây dựng trên cơ sở quy định của Luật Doanh nghiệp 2014, Nghị định 71/2017/NĐ-CP và phù hợp với mô hình tổ chức hoạt động hiện tại của Công ty. Trên cơ sở thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động của Công ty, thì việc sửa đổi Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị là phù hợp với tình hình hoạt động thực tế

Để bảo đảm tính pháp lý và cơ chế hoạt động của mô hình mới, đồng thời với mục tiêu xây dựng Điều Lệ và Quy Chế Quản Trị ngày càng hoàn thiện, chặt chẽ và minh bạch, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã tổ chức rà soát, xem xét sửa đổi một số điều khoản và ban hành Điều Lệ mới và Quy Chế Quản Trị mới của Công ty. Các nội dung của Điều Lệ mới và Quy Chế Quản Trị mới sau khi được sửa đổi, bổ sung được nêu cụ thể kèm theo Tờ trình này.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

- Các nội dung tại Điều Lệ mới của Công ty. Điều Lệ mới của Công ty sẽ có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua và thay thế cho bản Điều Lệ hiện hành. Giao cho người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức rà soát, hoàn thiện và ký ban hành Điều lệ mới của Công ty.
- Thông qua nội dung toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được sửa đổi bổ sung đính kèm Tờ trình này. Quy Chế Quản Trị sẽ có hiệu lực kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua và thay thế cho bản Quy Chế Quản Trị hiện hành. Giao Chủ tịch HĐQT chịu trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện Quy Chế Quản Trị theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền (nếu có) hoặc khi có các thay đổi của pháp luật liên quan và ký ban hành Quy Chế Quản Trị của Công ty để áp dụng.

Kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Hào Hiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số: 08/2020/TTr-HĐQT-FIR

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

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

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

Về việc: Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 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 và thỏa thuận với đối tác, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kết quả phát hành cổ phiếu năm 2019 và kế hoạch chào bán cổ phiếu năm 2020 của Công ty, cụ thể như sau:

### I. Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Đại hội đã thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 130 tỷ đồng thành 248 tỷ đồng thông qua hình thức Phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư (không bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp) và phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản có biến động mạnh, ngoài ra để tăng hiệu quả sử dụng vốn và giảm thiểu các tác động của kế hoạch tăng vốn điều lệ đối với hoạt động của công ty (pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập trên cổ phần...), Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định chỉ thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và không thực hiện phương án phát hành riêng lẻ cho các Nhà đầu tư khác như phương án tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/3/2019.

Theo đó, Công ty đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu. Vốn Điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất việc phát hành đã tăng từ 13.000.000.000 VNĐ lên thành 207.999.970.000 VNĐ và đến ngày 27/02/2020, toàn bộ 7.799.997 cổ phiếu bổ sung của Công ty đã được giao dịch niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

### II. Kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty

#### 1. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
4. Hình thức : Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 20.799.997 cổ phiếu



6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 6.239.999 cổ phiếu
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : 62.399.990.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng)
8. Tổng số cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành thêm : 27.039.996 cổ phiếu, tương đương giá trị theo mệnh giá là 270.399.960.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)
9. Đặc điểm cổ phiếu được phát hành : Cổ phiếu được phát hành là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần và là cổ phiếu đã được thanh toán đầy đủ tiền mua.
10. Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.
11. Phương thức phát hành : Cổ tức được chia sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền
12. Tỷ lệ thực hiện quyền : Được chia theo tỷ lệ 100: 30 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt Danh sách (Mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận cổ tức bằng 30 cổ phần)
13. Nguyên tắc làm tròn và Phương án xử lý cổ phiếu lẻ  
 Sau khi nhân với tỷ lệ phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.  
 Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 146 cổ phần, với tỷ lệ thực hiện quyền 100:30 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là:  $146 \times 0,3 = 83,8$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn như trên, số cổ phần mới mà cổ đông A được nhận là 83 cổ phần. Số cổ phần lẻ (0,8 cổ phần) sẽ được hủy bỏ.
14. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong quý III/2020 hoặc/và quý IV/2020
15. Nguồn vốn thực hiện : Từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2019 theo Báo cáo tài chính riêng năm 2019 đã kiểm toán của Công ty:
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Báo cáo tài chính Kiểm toán (riêng) năm 2019: 87.468.736.649 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Báo cáo tài chính Kiểm toán (hợp nhất) năm 2019: 92.864.697.882 đồng.
16. 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.
17. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
18. 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 VSD và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ

Chí Minh.

19. 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:

- 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, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty CP Địa ốc First Real, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông;
- Lựa chọn và quyết định cụ thể thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông;
- 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 tại cơ quan đăng ký kinh doanh, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để lưu ký, đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán 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 phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## **2. Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng**

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
4. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 20.799.997 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : Tối đa là 10.399.998 cổ phiếu
6. Giá chào bán : Giao cho HĐQT quyết định giá chào bán căn cứ theo điều kiện thực tế khi thực hiện thủ tục phát hành.  
HĐQT sẽ xác định mức giá chào bán dựa trên nguyên tắc cân đối giữa giá trị thị trường của cổ phiếu FIR và giá trị sổ sách của cổ phiếu FIR tại thời điểm đề xuất.
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : Tối đa là 103.999.980.000 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.
9. Phương thức chào bán : Theo phương thức thực hiện quyền
10. Tỷ lệ thực hiện quyền : 2:1 (cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ có 02 quyền, 02 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 100 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 543 cổ phiếu, sẽ được hưởng 543 quyền mua. Khi đó, số cổ phiếu phát hành thêm mà A được mua là 271,5 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu thực tế được mua là 2715 cổ phiếu; 0,5 cổ phiếu sẽ bị hủy.
13. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2020 hoặc đầu năm 2021
14. Chào mua công khai : Đồng ý cho Nhà đầu tư (*được HĐQT lựa chọn, hoặc do đơn vị bảo lãnh phát hành lựa chọn*) khi thực hiện mua số cổ phần không phân phối hết cho các cổ đông hiện hữu sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai kể cả khi khối lượng mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán (*tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5% đến dưới 10% cổ phiếu trong thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó*).
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) Các mục đích chung khác cho hoạt động doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành.

16. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 0%
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 VSD 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:
- 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 Trung tâm lưu ký chứng khoán 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 phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu.

### ***3. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)***

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
4. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : Tối đa bằng 3% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chào bán
5. Giá chào bán : Giao cho HĐQT quyết định giá chào bán căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện chào bán
6. Đối tượng chào bán : Người lao động của Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt
7. Phương thức chào bán : Phát hành trực tiếp cho người lao động của Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt.
8. Hạn chế chuyển nhượng : Ủy quyền cho HĐQT quyết định tại thời điểm thực hiện phát hành
9. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2020 hoặc 2021
10. Mục đích chào bán : Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động nhằm giữ chân nhân tài và gia tăng gắn kết đội ngũ các nhân sự chủ chốt của Công ty.
11. Phương án sử dụng : Nguồn vốn thu được từ phát hành cổ phiếu dự kiến sẽ được sử

vốn

dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. 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 để thực hiện những mục đích nêu trên và đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.

12. Nguyên tắc xác định giá phát hành và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành : Giá chào bán được xác định trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường khi thực hiện phát hành. Để đảm bảo sự thành công của việc chào bán, Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện phát hành để quy định chi tiết nguyên tắc xác định giá chào bán.

Trong đợt chào bán cổ phiếu 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). 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.

13. 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 Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị : Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:

- Xác định danh sách người lao động được quyền mua cổ phiếu, quyết định khối lượng bán, giá bán cho người lao động;
- Quy định bổ sung, hoàn chỉnh và quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, và/hoặc điều kiện 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 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;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký lưu

ký bổ sung và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm trên Sổ giao dịch chứng khoán;

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

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

Trân trọng cảm ơn.



CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC FIRST REAL

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

Số: 09/2020/ TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 05 năm 2020

### TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Về việc: Giao và ủy quyền một số giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Địa ốc FIRST REAL**

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua việc giao và ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định một số giao dịch thuộc thẩm quyền chấp thuận, cho phép của ĐHĐCĐ theo quyết định của Pháp luật và Điều lệ Công ty trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty.

Đề xuất trên xuất phát từ một số cơ sở và yêu cầu thực tiễn sau:

1. Do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là phát triển cùng một lúc nhiều Công ty con nên khối lượng giao dịch thuộc các trường hợp cần phải được ĐHĐCĐ thông qua sẽ tăng lên đáng kể. Trên thực tế, việc lấy ý kiến của ĐHĐCĐ đối với các công ty niêm yết phải mất rất nhiều thời gian (thông thường vào khoảng trên 30 ngày, bao gồm thời gian chốt danh sách cổ đông, thời gian chuẩn bị tài liệu, thời gian gửi và thu thập ý kiến cổ đông cũng như tổ chức đại hội). Ngoài ra, các chi phí hành chính và hậu cần cho mỗi lần tổ chức lấy ý kiến cổ đông (bao gồm chi phí in ấn, gửi thư và thu thập ý kiến, thuê hội trường, hậu cần) là rất tốn kém.
2. Ngoài ra, uy tín và sự phát triển không ngừng của Công ty trên thị trường Việt Nam trong nhiều năm qua đã cho thấy năng lực và tinh thần trách nhiệm của HĐQT trong việc điều hành và quản trị Công ty. Việc ĐHĐCĐ giao cho HĐQT quyết định một số giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ sẽ tạo sự chủ động linh hoạt cần thiết cho HĐQT phát huy hơn nữa vai trò của mình trong thời gian tới, đồng thời tăng cường trách nhiệm của thành viên HĐQT bởi theo quy định của pháp luật, HĐQT phải thực hiện công việc được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông của Công ty; trung thành với lợi ích của Công ty và cổ đông của Công ty.

Vì vậy, HĐQT kính trình Đại hội thông qua việc giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định các Hợp đồng, giao dịch như sau nhằm đảm bảo giao dịch được thực hiện một cách kịp thời, nhanh chóng để đáp ứng được yêu cầu kinh doanh và hoạt động thường ngày của Công ty cũng như tiết kiệm được các chi phí liên quan đến việc tổ chức lấy ý kiến cổ đông hoặc tổ chức đại hội:

1. Chấp thuận thông qua Hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ như sau:
  - Hợp đồng, giao dịch về việc bảo lãnh hoặc cấp khoản vay cho thành viên Hội đồng quản trị và/hoặc giao dịch khác có tổng giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.



- Đầu tư hoặc bán tài sản hoặc các hợp đồng, giao dịch với các đối tượng có liên quan như được quy định tại Điều 162 của Luật Doanh Nghiệp có tổng giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất của Công Ty;
2. Giao và ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định cụ thể các nội dung của các Điều khoản, nội dung của các giao dịch, Hợp đồng nêu trên. Hội đồng quản trị có nghĩa vụ thông báo lại cho ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất tiếp theo.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung như nêu trên.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch HĐQT**  
**Nguyễn Hào Hiệp**

