

Số: .../2025/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

DỰ THẢO

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

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 2024, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2025 như sau:

1. Báo cáo chung về hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị của Công ty duy trì làm việc theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách, quyết định theo đa số, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty và quy định của pháp luật với số thành viên là 04 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, và ông Lê Tuấn, trong đó có 01 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành. Các thành viên HĐQT được phân công nhiệm vụ cụ thể dựa trên nguyên tắc phát huy thế mạnh, ưu điểm của từng thành viên, tạo sức mạnh tập thể để hoàn thành nhiệm vụ của HĐQT theo quy định một cách hiệu quả nhất.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2023, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2024 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2023 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2024; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng quy định vào ngày 20/03/2024;
- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua;
- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng;

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh; Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.

Trong năm 2024, Công ty đã đẩy mạnh công tác tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa đóng góp của mỗi thành viên Hội đồng quản trị. Từ đó củng cố tính hiệu quả của hoạt động kiểm soát của Hội đồng quản trị, đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung được áp dụng trên toàn Hệ thống Công ty và các Công ty con.

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

2. Về công tác tổ chức

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức đầy đủ các kỳ họp định kỳ hàng quý, năm và bất thường theo quy định của Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, triển khai kịp thời các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chỉ đạo nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty trên nguyên tắc hoạt động cân trọng, có trách nhiệm nhằm đảm bảo công ty Hoạt động an toàn, hiệu quả.

- Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 08 cuộc họp. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ thường niên đã đề ra.
- Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phản biện trong HĐQT và với Ban TGD.
- HĐQT đã trình ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua nội dung miễn nhiệm thành viên HĐQT. Số lượng thành viên HĐQT sau khi miễn nhiệm là 04 người, trong đó thành viên chuyên trách tham gia điều hành là 03 thành viên và 01 thành viên không điều hành. Thành viên HĐQT độc lập là 01 thành viên.
- Thông qua việc ban hành Điều lệ công ty; Quy chế Quản trị nội bộ công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo cơ cấu tổ chức và hệ thống quản trị công ty ngày càng hoàn thiện theo hướng chuyên nghiệp.
- HĐQT cũng đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện cơ cấu tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự để đảm bảo hoạt động hiệu quả, hoàn chỉnh hệ thống quản lý và nâng cao năng lực. Công tác bổ nhiệm cán bộ quản lý đúng người, đúng việc. Việc miễn nhiệm các chức danh quản lý dựa trên hiệu quả công việc.

- Tháng 10/2024 thành lập Công ty con là Công ty Cổ phần An Phú Capital có trụ sở tại Phú Yên, hoạt động ngành nghề kinh doanh chính gồm kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Hoạt động này nằm trong kế hoạch chiến lược của Công ty nhằm mục tiêu mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Phú Yên.
- Công tác tuyển dụng thực hiện theo đúng quy định, đáp ứng đủ nhu cầu phát triển kinh doanh theo từng thời điểm. Tổ chức nhiều hoạt động tập trung vào xây dựng hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ, áp dụng công nghệ vào hỗ trợ công tác quản lý để nâng cao hiệu quả công tác quản lý trên tất cả các lĩnh vực bao gồm tổ chức, nhân sự, tài chính, văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, vẫn tăng cường rà soát, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả, cắt giảm chi phí, giúp Công ty sớm vượt qua khó khăn hiện tại.
- Về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập: Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với sự cẩn trọng, tận tâm, trách nhiệm cao. Các ý kiến của thành viên HĐQT độc lập đối với các vấn đề đưa ra biểu quyết trong HĐQT luôn mang tính khách quan, xây dựng, độc lập, vì mục tiêu ổn định và phát triển của Công ty. Thành viên HĐQT độc lập tham gia ý kiến về việc xây dựng chương trình, nội dung làm việc của Ủy ban kiểm toán.

3. Về việc giám sát đối với hoạt động của Ban TGD và kết quả giám sát đối với Ban TGD

- Về tổng thể, hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- HĐQT thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc thông qua các hình thức như tổ chức các cuộc họp do HĐQT chủ trì, tham gia các cuộc họp định kỳ do Tổng Giám đốc tổ chức, thông qua các báo cáo của Tổng giám đốc. Các quyết sách của Ban TGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế. HĐQT đã thảo luận và phê duyệt các Nghị quyết HĐQT dựa trên các đề xuất của Ban Giám đốc.
- Ban giám đốc đã lập và báo cáo chi tiết kết quả kinh doanh hàng quý và hàng năm, dự báo kết quả kinh doanh hàng quý, hàng năm đến HĐQT. Trên cơ sở đó, thông qua hoạt động giám sát cho thấy kết quả kinh doanh trong năm 2024 chưa đạt được mục tiêu đề ra nhưng Ban giám đốc đã đưa ra được những chiến lược cụ thể, duy trì sự ổn định và cân đối tình hình tài chính doanh nghiệp.
- Qua việc giám sát hoạt động của Ban TGD, Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng giám đốc trong một số ưu điểm nổi bật như sau:
 - + Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
 - + Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho Hội đồng quản trị giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
 - + Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người

không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.

- + Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của Công ty.
- + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
- Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên thì chất lượng hoạt động của Ban Tổng giám đốc ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc năng động, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Trong năm 2024, Ủy ban kiểm toán đã thực hiện tốt vai trò của mình theo quy định của pháp luật và quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán cụ thể như sau:

- HĐQT tổ chức họp định kỳ, đột xuất đều có sự tham gia của Ủy ban kiểm toán nhằm phối hợp chặt chẽ về các hoạt động kiểm tra, kiểm soát minh bạch các vấn đề liên quan đến nguồn vốn, công nợ, chi phí, chính sách.
- Trong năm 2024, HĐQT đã chỉ đạo Ủy ban kiểm toán thực hiện giám sát và soát xét chặt chẽ các số liệu tài chính liên quan đến những vấn đề quan trọng của công ty. Các thành viên UBKT luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm và tham gia đầy đủ các phiên họp và luôn có ý kiến, đánh giá, luôn hoàn thành tốt chức năng nhiệm vụ theo đúng quy định.
- UBKT đã thể hiện tốt vai trò của mình tại các cuộc họp thông qua việc đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của công ty; Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán; Xem xét sổ sách kế toán, các báo cáo tài chính năm 2024; Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

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

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

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

Trong năm 2024, công ty đã thực hiện việc chi trả tiền thù lao cho các thành viên HĐQT theo đúng nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, cụ thể mức thù lao chi trả đối với mỗi thành viên HĐQT là 5 triệu đồng/người/tháng. Tiền thù lao được chi trả hàng tháng và được chi trả tương ứng với thời gian đảm nhiệm vị trí của từng thành viên.

Tiền lương của Tổng giám đốc và người quản lý khác trong năm 2024 (không bao gồm thù lao kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT như nêu trên) cụ thể như sau:

- + Tổng giám đốc: 380 triệu đồng/năm
- + Phó tổng giám đốc: 380 triệu đồng/năm

7. Mục tiêu và kế hoạch hoạt động năm 2025

- First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, đón đầu nhu cầu của Khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân khu vực Đà Nẵng, miền Trung.
- Trong năm 2025, First Real sẽ tiếp tục tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.
- Duy trì và giữ gìn sức khỏe tài chính của doanh nghiệp ở mức cân bằng và chủ động.
- Phối hợp với các chủ đầu tư để hoàn thành pháp lý cho các dự án để bàn giao cho khách hàng.
- Ngoài lĩnh vực kinh doanh then chốt, First Real tiếp tục nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ cho chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản.
- Đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:
 - + Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.
 - + Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.
 - + Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.
 - + Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.
 - + Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.
 - + Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.
 - + Hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ, nâng cao quản trị doanh nghiệp để tăng hiệu quả công tác quản trị điều hành.

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

Trân trọng./.

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

(Đã ký)

Nguyễn Anh Tuấn