

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC FIRST REAL**  
Số: 31./2022/CV-FIR

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 Phúc 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: Hà Thân Thúc Luân

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

**Nội dung thông tin công bố:**

- Công ty CP Địa Ốc First Real công bố Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.  
(Chi tiết trong tài liệu gửi kèm).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/04/2022  
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

*HL* **Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**



*HL*  
**Hà Thân Thúc Luân**

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 25/11/2020)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ~~109~~... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ~~26/09/2022~~.)

Bản cáo bạch này sẽ được cung cấp từ ngày.....tại:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng – khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Điện thoại: 02363.616.767

Fax:

Website : <http://fir.vn>

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST

Địa chỉ: Tầng 2,3,4, số 220+222+224 Phố Nguyễn Lương Bằng + số 31+33+35+37 Ngõ 180 Phố Nguyễn Lương Bằng, Phường Quang Trung, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: 0243.5739769.

Fax: 0243.5739779.

Website : <http://sisi.com.vn/>

#### Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phan Thị Cẩm Thanh.

Chức vụ: Thành viên HĐQT.

Điện thoại:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC First Real**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2014, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 25/11/2020)*

### **CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

<b>Tên cổ phiếu</b>	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.
<b>Loại cổ phiếu</b>	Cổ phiếu phổ thông.
<b>Mệnh giá</b>	10.000 đồng/1 cổ phiếu.
<b>Giá chào bán</b>	
- Cho cổ đông hiện hữu	15.000 đồng/1 cổ phiếu.
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>	<b>13.519.932 cổ phiếu.</b>
- Cho cổ đông hiện hữu	13.519.932 cổ phiếu.
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá</b>	<b>135.199.320.000 đồng.</b>

#### **Tổ chức tư vấn**

---

##### **Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest**

Điện thoại	: 0243.5739769	Fax: 0243.5739779
Địa chỉ	: Tầng 2,3,4, số 220+222+224 Phố Nguyễn Lương Bằng + số 31+33+35+37 Ngõ 180 Phố Nguyễn Lương Bằng, Phường Quang Trung, Quận Đống Đa, Hà Nội	
Website	: <a href="http://sisi.com.vn/">http://sisi.com.vn/</a>	

#### **Tổ chức kiểm toán**

---

##### **CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM (kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019)**

Địa chỉ	: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	
Điện thoại	: (024) 6288 3568	Fax: (024) 62885678
Website	: <a href="http://www.deloitte.com/vn">www.deloitte.com/vn</a>	

##### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM (kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020)**

Địa chỉ	: Tầng 8, tòa nhà CornerStone, số 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	
Điện thoại	: (024) 3831 5100	Fax: (024) 3831 5090
Website	: <a href="http://ey.com">ey.com</a>	

## MỤC LỤC

<b>DANH MỤC BẢNG BIỂU .....</b>	<b>5</b>
<b>DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung Bản cáo bạch .....</b>	<b>5</b>
1. Tổ chức phát hành .....	6
2. Tổ chức tư vấn .....	6
<b>II. Các nhân tố rủi ro.....</b>	<b>6</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù .....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	12
5. Rủi ro pha loãng .....	13
6. Rủi ro về quản trị công ty .....	15
7. Rủi ro khác.....	15
<b>III. Các khái niệm .....</b>	<b>16</b>
<b>IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành .....</b>	<b>18</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....	18
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành .....	19
3. Cơ cấu tổ chức Công ty .....	22
4. Cơ cấu bộ máy quản lý .....	22
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối .....	25
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....	26
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	28
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....	28
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....	29
10. Hoạt động kinh doanh.....	29
11. Chính sách với người lao động.....	45
12. Chính sách cổ tức .....	47
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất .....	47
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	47
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: .....	48

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:.....	48
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN**

**KẾ HOẠCH .....48**

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	48
2. Tình hình tài chính.....	49
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	54
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận.....	54

**VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....55**

1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	55
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	55
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	56

**VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....70**

1. Loại cổ phiếu.....	70
2. Mệnh giá.....	70
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	70
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:.....	70
5. Giá chào bán.....	70
6. Phương pháp tính giá.....	70
7. Phương thức phân phối.....	72
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	73
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	74
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	74
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	74
12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	75
13. Các loại thuế liên quan.....	75
14. Thông tin về các cam kết.....	75
15. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	75

**VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....76**

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....76**

**X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN .....76**

**XI. PHỤ LỤC .....79**

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng.....	19
Bảng 2: Các lần tăng vốn.....	26
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 18/02/2022.....	28
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty.....	35
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 2021.....	36
Bảng 6: Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021.....	36
Bảng 7: Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021.....	37
Bảng 8: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.....	37
Bảng 9: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán đến thời điểm hiện tại.....	38
Bảng 10: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty.....	39
Bảng 11: Cơ cấu lao động bình quân trong 2 năm 2019, 2020 của Công ty và tại thời điểm 31/12/2021.....	45
Bảng 12: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm.....	47
Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	48
Bảng 14: Cơ cấu vốn kinh doanh.....	50
Bảng 15: Thời gian khấu hao tài sản cố định.....	50
Bảng 16: Mức lương bình quân.....	51
Bảng 17: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm.....	51
Bảng 18: Số dư các khoản vay tại các thời điểm.....	52
Bảng 19: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm.....	52
Bảng 20: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm.....	53
Bảng 21: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận năm tài chính 1/10/2021 – 30/9/2022 do Ban Tổng Giám đốc thông qua.....	56
Bảng 22: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	56
Bảng 23: Lịch trình phân phối cổ phiếu.....	74

## DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	8
Hình 2: Sơ đồ các công ty con của Công ty cổ phần Địa ốc First Real.....	22
Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý.....	23
Hình 4: Cơ cấu doanh thu Công ty kỳ 6 tháng kết thúc ngày 31/03/2021.....	28
Hình 5: Hệ thống các văn phòng địa diện của Công ty.....	29

## I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung Bản cáo bạch

### 1. Tổ chức phát hành

Ông **Nguyễn Anh Tuấn** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông **Hà Thân Thúc Luân** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông **Nguyễn Xuân Trung** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được ủy quyền:

Ông **Lê Mạnh Cường** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Theo nội dung ủy quyền tại Nghị quyết số 41/2021/UQ-HĐQT ngày 29/09/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 09/2021/HĐTV/FIR-SMARTSC ngày 12/07/2021 với Công ty Cổ phần Địa ốc First Real. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Địa ốc First Real cung cấp.

## II. Các nhân tố rủi ro

### 1. Rủi ro về kinh tế

#### Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Năm 2017, hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng trưởng kinh tế từ các năm trước cũng góp phần làm giàu người tiêu dùng nội địa, hai yếu tố này đã tác động tích cực đến hoạt động sản xuất trong nước. Kết quả vượt trội là tốc độ tăng GDP năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng GDP trung bình của Châu Á là 6,00% cùng năm đó và là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2017 của nền kinh tế Việt Nam.

Trước thềm kinh tế năm 2018, Chính phủ đã đặt ra kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng

GDP ở con số khiêm tốn 6,7%, tương đương với kế hoạch tăng trưởng GDP năm 2017, nhưng thực tế đã vượt kế hoạch và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua là 7,08%. Đây đều là những tín hiệu tích cực cho thấy chu kỳ phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong đà tăng trưởng.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc Hội đề ra khoảng 6,6-6,8% cho năm 2019. Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 khiến cho nền kinh tế bị đình trệ, Việt Nam vẫn ghi nhận một năm có mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Trong xu hướng tổng thể kinh tế - xã hội đã có đà phát triển tốt, nhiều thuận lợi từ môi trường quốc tế có thể mang tới cơ hội cho Việt Nam, tuy nhiên những cơ hội này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung, dịch bệnh Covid-19 với quy mô toàn cầu và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại và kinh tế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu.

Bước sang năm 2021, với việc tiêm chủng vaccine phòng chống Covid-19 được triển khai rộng rãi tại các quốc gia và tác động tích cực từ các thoả thuận thương mại được ký kết trong những năm qua (điển hình là CPTPP, EVFTA và RCEP), tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2021 được dự báo sẽ có sự hồi phục.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có First Real.

### **Rủi ro về lạm phát**

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm 2016. CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, cho thấy tín hiệu bình ổn lạm phát thành công cùng với đà tăng trưởng GDP tốt.

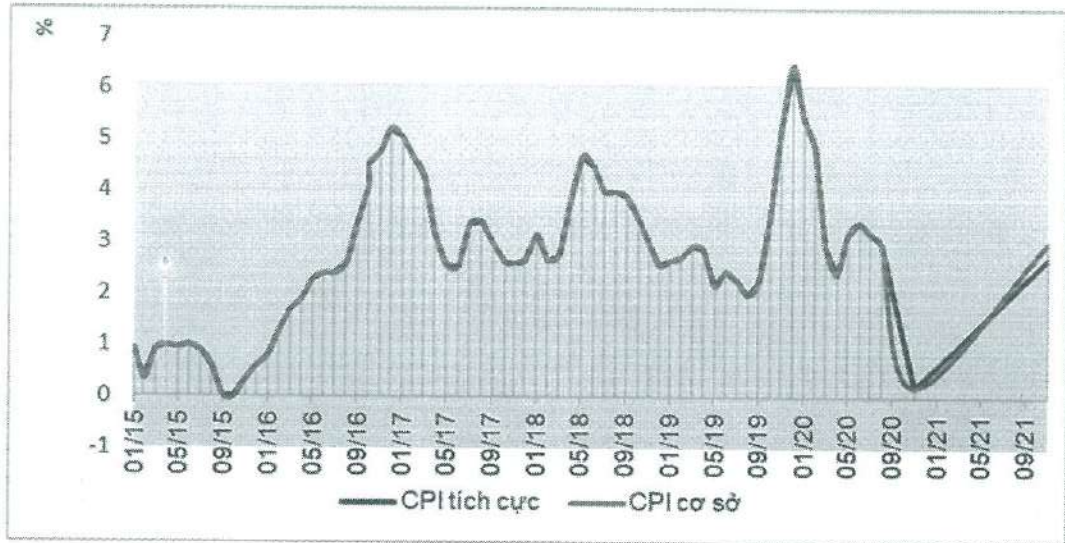
Cụ thể, năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, với tỷ lệ lạm phát chỉ rơi vào mức 3,54%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới



4% đã đạt được, mặc dù hầu hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đã phải điều chỉnh tăng giá như các nguồn vật liệu xây dựng, các mặt hàng tiện ích (điện, nước) cũng như đà tăng mạnh của giá xăng dầu toàn cầu.

Năm 2019, lạm phát được kiểm soát với mức tương đối thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%. Trong 2020, mặc dù quý I ghi nhận giá thịt heo vượt đỉnh lịch sử nhưng tác động của dịch Covid-19 khiến cầu hàng hoá suy giảm mạnh trong các quý tiếp theo. Kết thúc 2020, chỉ số CPI đạt mức 3,23%.

**Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm**



Nguồn: Tổng cục thống kê

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

### **Rủi ro về lãi suất**

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động

sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của First Real, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

### **Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, luật nhà ở và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Bộ tài nguyên môi trường đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Do chứng khoán là một lĩnh vực mới ở Việt Nam, nên hệ thống luật điều chỉnh còn đang được bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

## **3. Rủi ro đặc thù**

Môi giới bất động sản và bán các dự án đất nền do Công ty đầu tư là hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty. Do vậy, Công ty có thể chịu những rủi ro đặc thù liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh như:

### **3.1 Rủi ro cạnh tranh**

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Đà Nẵng nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi

lớn đang sở hữu các dự án bất động sản lớn tại khu vực Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh như Đất xanh Goup, Khải Hoàn Land, Công ty Golden Alpha, CTCP Dịch vụ Thương mại & Xây dựng Địa ốc Kim Oanh... là những đối thủ cạnh tranh lớn của Công ty trong các dự án bán đất nền. Hiện tại, các dự án đầu tư đất nền của công ty đều nằm tại Đà Nẵng và công ty đang có kế hoạch phát triển các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh và xây dựng vị thế thương hiệu, Công ty đã và đang định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích; tập trung vào bán đất nền để quay vòng vốn nhanh và giảm thiểu biến động giá nhà đất trên thị trường so với tiến hành xây dựng các dự án xây dựng căn hộ, chung cư.

Với hoạt động môi giới, phân phối bất động sản, Công ty có thể gặp phải sự cạnh tranh từ các đối thủ lớn và có tên tuổi trong ngành như Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ (CENLAND), Công ty cổ phần tập đoàn Đất Xanh... Tuy nhiên, Công ty có những lợi thế cạnh tranh nhất định so với các đơn vị khác trong ngành, đó là có hệ thống môi giới, nhân viên tư vấn am hiểu, bám sát tình hình thị trường bất động sản Đà Nẵng đã phát triển tập trung trên địa bàn. Thêm vào đó, để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, Công ty đã tiến hành hợp tác với các đơn vị môi giới uy tín để tiến hành phân phối bất động sản. Theo đó, Công ty trở thành sàn liên kết của các đơn vị môi giới lớn hay các đơn vị phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, chịu trách nhiệm tìm kiếm những nhà đầu tư tiềm năng cho các dự án. Khi giao dịch thành công, các đơn vị môi giới độc quyền hay đơn vị liên kết sẽ trả phí giao dịch thành công cho Công ty cổ phần Địa Ốc First Real.

### **3.2 Rủi ro thiếu hụt nguồn cung dự án do chủ đầu tư không đủ nguồn vốn để hoàn thành các dự án**

Đầu tư vào thị trường bất động sản đòi hỏi một lượng vốn trung và dài hạn dồi dào cũng như một kế hoạch tài chính ổn định. Trong khi ở các nước phát triển, cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản khá đa dạng từ các định chế tài chính, quỹ tín thác, quỹ tiết kiệm, quỹ hưu trí, hay dòng vốn từ đầu tư nước ngoài... thì thị trường bất động sản Việt Nam lại phụ thuộc chủ yếu vào nguồn tín dụng của các ngân hàng thương mại. Theo thống kê của Hội môi giới bất động sản Việt Nam, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chỉ có vốn chủ sở hữu từ 15% đến 20% trên tổng mức đầu tư dự án trong khi có đến 70% đến 80% là vốn vay ngân hàng. Thêm vào đó, 65% tài sản đảm bảo dùng để vay vốn cũng là các dự án bất động sản được thế chấp. Do phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại nên các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, đặc biệt là chủ đầu tư các dự án phải đối mặt với thách thức lớn từ việc trả nợ vay, lãi vay, thiếu vốn giải ngân để hoàn thiện, cất nóc công trình. Sự lệch lạc trong cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản đã tạo ra nhiều rủi ro cho thị trường như nhu cầu vốn từ các dự án bất động sản thiên về trung và dài hạn trong khi nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại chỉ cung ứng được phần lớn là vốn vay ngắn hạn do chủ yếu huy động từ tiền gửi tiết kiệm của người dân. Hậu quả của việc thiếu hụt vốn dẫn tới rủi ro tài chính lớn đối với các doanh nghiệp phát triển các dự án bất động sản trong ngành.

Công ty cổ phần Địa Ốc First Real là đơn vị môi giới bất động sản. Vì vậy, Công ty có thể chịu tác động lớn và rủi ro từ thiếu hụt nguồn cung các dự án từ chủ đầu tư. Thêm vào đó, Công ty đã tiến hành góp vốn với chủ đầu tư dự án để mua dự án, đầu tư cơ sở hạ tầng. Khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, Công ty sẽ nhận lại phần vốn góp bằng các lô đất nền và tiến hành phân phối. Chủ đầu tư gặp khó khăn về tình

hình tài chính có thể dẫn tới việc chậm tiến độ trong việc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các dự án cơ sở hạ tầng tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô, từ đó ảnh hưởng tới tiến độ mở bán và thu hồi vốn của Công ty. Để hạn chế rủi ro trên, Công ty đã lựa chọn những chủ đầu tư uy tín, có tiềm lực về tài chính và lựa chọn các dự án phù hợp với lượng vốn Công ty có thể góp với chủ dự án để cùng đầu tư.

### **3.3 Rủi ro không thu hồi lại được các khoản tiền đảm bảo để được phân phối độc quyền/ nhận chuyển nhượng sản phẩm các dự án**

Khoản tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ được Công ty đóng cho chủ đầu tư để đảm bảo cho việc thực hiện phân phối độc quyền/ nhận chuyển nhượng, chuyển giao sản phẩm các dự án để khai thác, kinh doanh. Để được hoàn trả lại được đủ số tiền đặt cọc, ký cược, ký quỹ ban đầu, Công ty phải tiến hành phân phối được một số lượng sản phẩm nhất định của dự án trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng. Trong trường hợp không phân phối đủ số lượng tối thiểu số sản phẩm như đã quy định trong hợp đồng, Công ty sẽ mất toàn bộ số tiền ký quỹ được tính trên số sản phẩm còn lại.

Để hạn chế rủi ro trên, Công ty luôn tiến hành khảo sát, đánh giá, đo lường chi tiết nhu cầu của thị trường với những dự án Công ty tham gia. Vì vậy, các dự án Công ty tiến hành môi giới độc quyền hoặc nhận chuyển nhượng lại để trực tiếp khai thác kinh doanh đều là những dự án có vị trí đặc địa, thu hút được sự quan tâm của người mua nhà, nhà đầu tư ngay từ khi chuẩn bị mở bán.

Đối với các dự án Công ty thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại sản phẩm để trực tiếp khai thác kinh doanh, Công ty luôn chuẩn bị kế hoạch và nguồn lực tài chính đủ để thanh toán và nhận chuyển nhượng khi dự án đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và theo thỏa thuận các bên.

Đối với những dự án mà công ty thực hiện phân phối độc quyền, Trong trường hợp tốc độ mở bán không đạt được như kỳ vọng ban đầu của hai bên, Ban lãnh đạo Công ty cũng dự trù mức tài chính cần thiết để có thể nhận chuyển nhượng số sản phẩm chưa phân phối hết đó về Công ty để chủ động nguồn hàng và tiếp tục mở bán trong tương lai, hoặc có thể đàm phán với chủ đầu tư kéo dài thời hạn hợp đồng môi giới độc quyền một mức thời gian phù hợp với tình hình thực tế thị trường.

### **3.4 Rủi ro do sự mất cân bằng trong quan hệ cung cầu giữa các phân khúc, loại hình bất động sản**

Thị trường bất động sản Việt Nam đang nằm trong chu kỳ tăng trưởng mới. Số lượng doanh nghiệp đăng ký hoạt động mới trong ngành tăng mạnh với số lượng doanh nghiệp mới năm 2017 tăng 62% so với năm 2016. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng ghi nhận nguồn cung thị trường đạt kỷ lục trong năm vừa qua với 218 dự án bất động sản chào bán, cung cấp ra thị trường 78.877 căn hộ, 13.585 nhà phố và biệt thự, 22.710 nền đất và 14.741 sản phẩm condotel dẫn đến nguồn cung căn hộ trên thị trường sơ cấp tăng mạnh trong giai đoạn gần đây. Mặc dù nguồn cung không ngừng gia tăng nhưng cơ cấu hàng hóa của thị trường bất động sản Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro mất cân bằng cả về phân khúc lẫn loại hình. Các nhà phát triển bất động sản có xu hướng tập trung vào phát triển các căn hộ, dự án cho người có thu nhập cao do biên lợi nhuận cao hơn nhiều so với phân khúc trung cấp, bình dân dẫn đến những lo ngại về dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp. Trong khi đó, phân khúc trung cấp, bình dân lại thu hút nhu cầu lớn nhất của thị trường,

chiếm hơn 80% tổng số giao dịch toàn thị trường. Thống kê của Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam cũng chỉ rõ phân khúc trung cấp với mức giá từ 25 đến dưới 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> đang thu hút sự quan tâm lớn nhất từ người mua nhà với tỷ lệ 54%, theo sau đó là phân khúc bình dân với giá dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Phân khúc cao cấp với mức giá từ 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên nhận được ít quan tâm nhất với tỷ lệ 14%. Dư thừa nguồn cung ở phân khúc cao cấp trong khi nhu cầu về nhà ở thuộc phân khúc trung cấp, bình dân lại tăng mạnh tiềm ẩn nguy cơ về sự mất cân bằng cung cầu của thị trường giữa các phân khúc bất động sản này.

Thêm vào đó, thị trường bất động sản năm 2017 ghi nhận sự bùng nổ trong cung của loại hình Condotel khi lượng cung lên tới 14.741 căn, tăng 12% so với năm 2016, nhưng tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt khoảng 33%, bằng 55% so với năm 2016. Theo Bộ Xây Dựng, với hàng loạt các dự án có quy mô lớn chuẩn bị đưa ra thị trường, condotel đang xuất hiện nguy cơ thừa cung trong thời gian sắp tới, đặc biệt tại thị trường lớn như Đà Nẵng... Việc dư thừa nguồn cung sẽ làm Công ty đối mặt với rủi ro gặp khó khăn trong việc phân phối hết các sản phẩm của dự án theo đúng tiến độ và thời hạn quy định trong hợp đồng.

Việc đa dạng hóa loại hình và sản phẩm bất động sản phân phối ở các phân khúc và tập trung đầu tư bán đất nền tại các dự án hướng đến nhu cầu nhà ở thực tế của người dân giúp Công ty cổ phần Địa Ốc First Real giảm thiểu rủi ro mất cân bằng cung cầu thị trường mang lại. Đồng thời, Công ty luôn nghiên cứu kỹ nguồn cung và nhu cầu của thị trường trong từng loại hình, phân khúc bất động sản để đánh giá rủi ro cung, cầu, xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp.

#### 4 **Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

##### **Rủi ro của đợt chào bán**

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó lường, giá cổ phiếu hiện tại có thể thay đổi lên xuống do cung cầu thị trường, nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các nhà đầu tư không đặt mua hết số cổ phiếu trong đợt chào bán dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến. Trong trường hợp này, 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. Đồng thời, sẽ thực hiện thủ tục xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

- Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

##### **Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để Đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị 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.... Tuy nhiên, phương án này sẽ tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

## 5 Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty Cổ phần Địa ốc First Real phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành tại ngày 18/02/2022: 27.039.864 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 13.519.932 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: 4.055.946 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành: 44.615.742 cổ phiếu. (\*)

(\*) Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2021 đã thông qua việc Công ty chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Công ty dự kiến đồng thời chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu (13.519.932 cổ phiếu) và thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu (4.055.946 cổ phiếu) nên số lượng cổ phiếu của Công ty sau đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành để trả cổ tức dự kiến là 44.615.742 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

### - Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào kết quả thực hiện phương án kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng sinh lời từ số vốn được bổ sung từ đợt phát hành của Công ty.

### Công thức tính

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y1*T1}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y1: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T1: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty là ngày 31/05/2022. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2022} = \frac{27.039.864*12 + 13.519.932*7}{12} = 34.926.491 \text{ cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 70 tỷ đồng.

Khi đó:

EPS năm 2022 (dự kiến) trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	=	$\frac{70.000.000.000}{13.519.932}$	=	5.178 đồng/cổ phần
EPS năm 2022 (dự kiến) sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu	=	$\frac{70.000.000.000}{34.926.491}$	=	2.004 đồng/cổ phần

**- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)**

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC 31/12/2021
Vốn chủ sở hữu	Đồng	431.890.240.473 đồng
Số lượng CP lưu hành	CP	27.039.864 cổ phiếu
Giá trị sổ sách mỗi CP	Đồng/CP	15.972 đồng/1 cổ phiếu

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

**- Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty**

+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_{r1} * I_1 + P_{r2} * I_2}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 40.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr1: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ Pr2: Giá phát hành chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu (0 đồng/ cổ phần);
- ✓ I1: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;

✓ I<sub>2</sub>: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 14,999%;

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{Pt + [Pr_1 * 50\%] + [Pr_2 * 14,999\%]}{1 + 50\% + 14,999\%} \\ &= \frac{40.000 + 15.000 * 50\% + 0 * 14,999\%}{1 + 50\% + 14,999\%} \\ &= 28.788 \text{ đồng/ cổ phần} \end{aligned}$$

+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

#### **- Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

### **6 Rủi ro về quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

### **7 Rủi ro khác**

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



### III. Các khái niệm

**Trong Bản cáo bạch này, những từ, cụm từ dưới đây có nghĩa như sau:**

Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
Công ty kiểm toán:	Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.
Bản cáo bạch:	Bản cáo bạch theo quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Chứng khoán.
Điều lệ:	Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.
Vốn điều lệ:	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.
Cổ phần:	Vốn điều lệ được chia thành các phần bằng nhau.
Cổ phiếu:	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Địa ốc First Real phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:**

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKTNB:	Ban Kiểm toán nội bộ
CBNV:	Cán bộ nhân viên
FIR/Công ty/ First Real:	Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
PR:	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
TNCN:	Thu nhập cá nhân
TNDN:	Thu nhập Doanh nghiệp
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

UBND: Ủy ban nhân dân  
VĐL: Văn phòng  
VND: Đồng Việt Nam.  
(Hết nội dung tại trang này)

#### IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành

##### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**  
Tên viết tắt: **FIRST REAL.JSC**  
Trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng – khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng  
Điện thoại: 02363.616.767  
Fax:  
Website: <http://fir.vn>  
Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0401623121 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 25/11/2020

Vốn điều lệ hiện tại: 270.398.640.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị. Cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản. Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản.

- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu

Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su.

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến (gỗ có nguồn gốc hợp pháp)

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
- Xây dựng công trình công ích
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Chi tiết: Xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và khu vui chơi giải trí. Xây dựng, sửa chữa nhà, nhà xưởng, kho bãi.

- Phá dỡ
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thân Thúc Luân – Tổng giám đốc

Mã cổ phiếu: FIR

Sàn niêm yết: HOSE

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

**Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng**

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2014	Thành lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp với số vốn ban đầu 2 tỷ đồng
Năm 2016	- Công ty đã hợp tác với các chủ đầu tư lớn như Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt, CTCP Đầu Tư và Phát Triển Miền Trung, Công ty TNHH MTV 5A Property... để mời giới các dự án lớn Dự án khu dân cư Đông

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>Nam thị trấn Châu Ô, Dự án khu đô thị An Cư ...với tổng số sản phẩm môi giới thành công trong năm là 270 sản phẩm thuộc các dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty thực hiện tăng vốn lên 20 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên.</li> </ul>
Năm 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tháng 01 năm 2017, Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Protech với tỷ lệ sở hữu 90% để chuyên biệt việc phân phối các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam.</li> <li>- Mở rộng hoạt động kinh doanh từ môi giới, phân phối bất động sản đơn thuần sang phát triển thêm hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2017, Công ty đã phối hợp với nhiều chủ đầu tư dự án lớn như Công ty cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 501, Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Bách Đạt để mở bán thành công các lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại các dự án như Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung với 66/118 lô giao dịch thành công, Dự án Khu đô thị An Phú Quý với 4/4 lô giao dịch thành công và Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa City) với 22/22 lô giao dịch thành công.</li> <li>- Công ty tiếp tục tăng vốn lên 130 tỷ đồng để góp vốn đầu tư vào Dự án Khu tái định cư các dự án tại Phường Điện Ngọc và Điện Dương (Phân khu 1) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 07/2017/HĐTT-HT giữa Công ty cổ phần Địa ốc First Real và Công ty TNHH Hoàng Tiên và theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10-HĐHTĐT/2017 ký ngày 09/09/2017 giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 501 để triển khai Dự án Khu dân cư phố chợ Điện Thắng Trung.</li> <li>- Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu đô thị River View (gồm các Khu đô thị Đại Dương Xanh, Khu đô thị An Bình Riverside và Khu đô thị Coco Riverside) do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư.</li> <li>- Công ty được trao tặng giải thưởng Thương hiệu xuất sắc năm 2017 do Hội sở hữu trí tuệ Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp cùng Hiệp hội các nhà đánh giá chất lượng AQA International của Mỹ.</li> <li>- Công ty được vinh danh “Top 10 Thương hiệu sản phẩm nổi tiếng chất lượng quốc gia” do Hiệp hội Doanh nghiệp Vừa và Nhỏ Việt Nam trao tặng, vinh danh trong năm 2017</li> </ul>

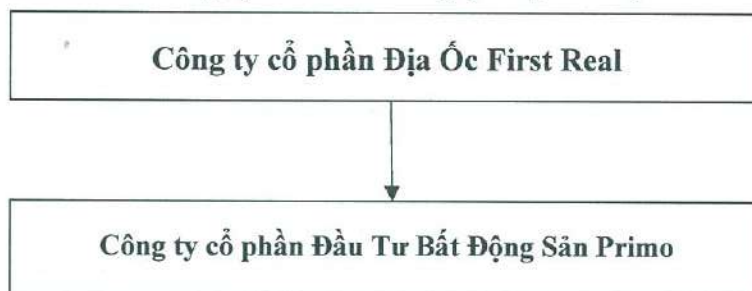
Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiếp tục duy trì, phát triển song hành hai hoạt động sản xuất kinh doanh là môi giới bất động sản và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản tại địa bàn Đà Nẵng và Quảng Nam. Công ty đã mở bán thành công 46/118 lô đất nền Công ty đầu tư từ trước tại Dự án Khu dân cư phố Chợ Điện Thắng Trung. Đồng thời, Công ty đã tiến hành triển khai ký thành công nhiều hợp đồng hợp tác kinh doanh mới chủ đầu tư lớn như Hợp đồng 01/2018/HĐHT-FRRTT với Công ty cổ phần tập đoàn Trường Thịnh với giá trị hợp đồng 330 tỷ.</li> <li>- Ngày 04 tháng 06 năm 2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;</li> <li>- Ngày 04/10/2018, Công ty được Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) chính thức chấp thuận việc niêm yết cổ phiếu với mã chứng khoán là FIR.</li> <li>- Ngày 18/10/2018, 13.000.000 cổ phiếu của Công ty CP Địa ốc First Real đã chính thức được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Đây là cột mốc đánh dấu sự thành công vượt bậc của Công ty và mở ra một giai đoạn phát triển mới theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và ổn định hơn.</li> </ul>
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tháng 03/2019: Công ty lần đầu tiên tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên với tư cách là công ty niêm yết.</li> <li>- Tháng 08/2019: Công ty góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Primo với vốn Điều lệ là 200 tỷ đồng, trong đó, phần vốn Công ty đăng ký góp là 199 tỷ, chiếm 99,5% vốn Điều lệ. Việc góp vốn này được thực hiện nhằm mục tiêu xây dựng Primo trở thành một Chủ đầu tư uy tín, kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý đầy đủ.</li> </ul>
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tháng 02/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 207.999.997.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</li> <li>- Tháng 05/2020: Công ty đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.</li> <li>- Để đáp ứng cho nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới, yêu cầu quy trình và hệ thống quản lý của Công ty cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ sự cởi mở,</li> </ul>

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới. Vì vậy, trong năm 2020 Công ty đã triển khai đưa hệ thống quản lý SPro vào sử dụng để tối ưu hóa việc quản trị công việc, hệ thống hóa các quy trình, kiểm soát KPI nhân sự,...</p> <p>- Trong năm 2020, Công ty cũng đã thay đổi bộ nhận diện thương hiệu từ tòa nhà số 1 sang thành logo mới với sự kết hợp của hình dáng kim tự tháp, mặt cắt của tòa nhà và số 1 với ý nghĩa thể hiện định hướng phát triển trở thành một chủ đầu tư dự án bất động sản uy tín, chuyên nghiệp với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và giá thành hợp lý.</p> <p>- Tháng 11/2020: Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 207.999.997.000 đồng lên 270.398.640.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p>
Năm 2021	<p>Tháng 03/2021: Công ty đã tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2021</p> <p>Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm, kết nối với các Chủ đầu tư dự án để hợp tác, nhận chuyển nhượng hoặc tìm hiểu các thông tin đấu thầu, đấu giá của các dự án để mở rộng quỹ đất của Công ty.</p>

### 3. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hiện tại, Công ty cổ phần Địa Ốc First Real chỉ có một công ty con là Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Primo với tỷ lệ sở hữu là 99,5%.

**Hình 2: Sơ đồ công ty con của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real**



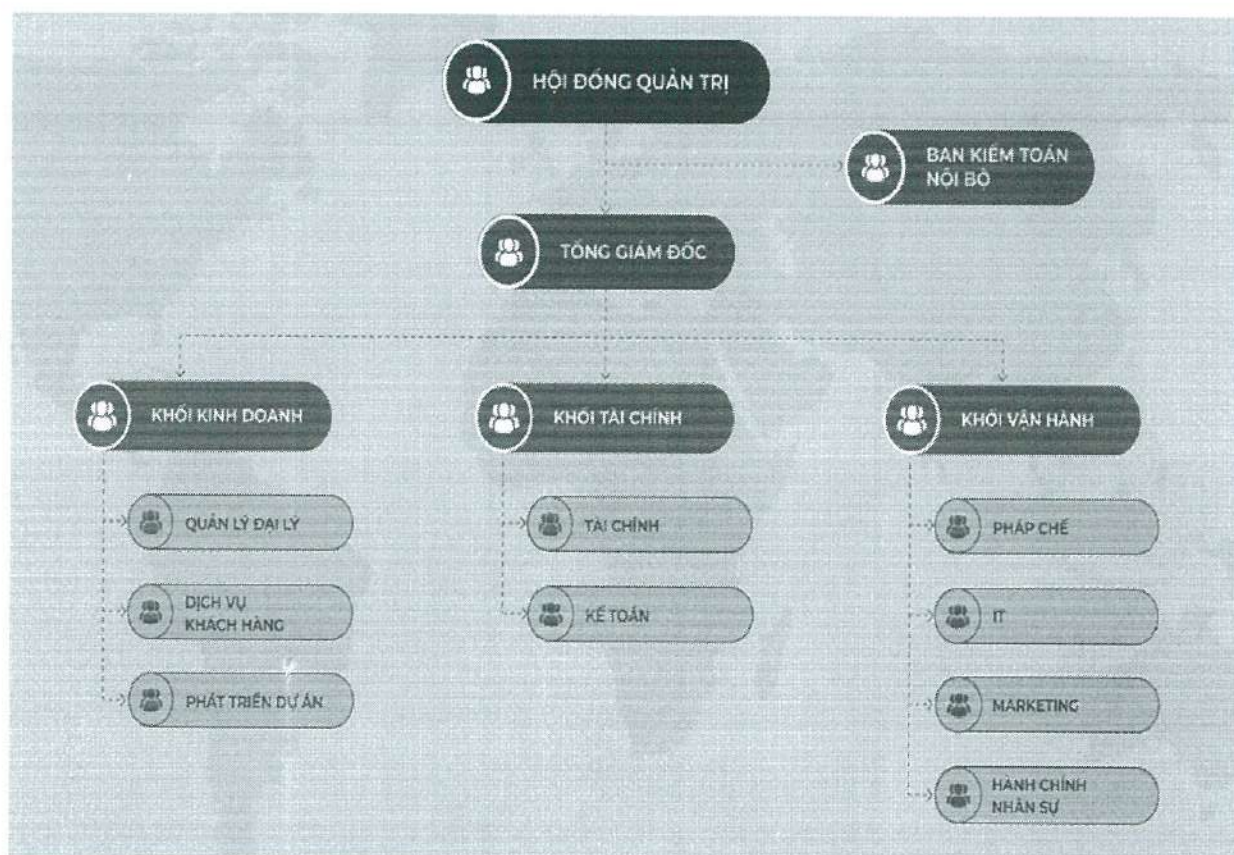
*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real*

### 4. Cơ cấu bộ máy quản lý

Hiện tại, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đang được tổ chức, quản trị theo mô hình công ty cổ phần đại chúng niêm yết theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và kiện toàn, hiện bộ máy quản

lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

**Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý**



*Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real*

**a) Đại hội đồng cổ đông**

ĐHĐCD là cơ quan quyền lực có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. ĐHĐCD quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, ĐHĐCD sẽ quyết định phương hướng, nhiệm vụ phát triển Công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, dài hạn của Công ty; thông qua phương án sử dụng tài sản, phương án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh và hoàn thiện công nghệ. ĐHĐCD cũng là cơ quan bầu, bãi miễn thành viên HĐQT.

**b) Hội đồng quản trị**

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với Pháp luật Việt Nam, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD. HĐQT có thẩm quyền quyết định chiến lược phát triển của Công ty. HĐQT có trách nhiệm giám sát Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác. HĐQT họp ít nhất một quý một lần. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCD quy định.

Cơ cấu HĐQT của Công ty hiện nay như sau:

- Ông Nguyễn Anh Tuấn                      Chủ tịch HĐQT
- Ông Hà Thân Thúc Luân                      Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc



- Ông Nguyễn Thế Trung                      Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Bà Phan Thị Cẩm Thanh                      Thành viên HĐQT
- Ông Thân Hà Nhất Thống                      Thành viên HĐQT độc lập

**c) Ban Kiểm toán nội bộ**

Là bộ phận trực thuộc HĐQT, có vai trò tham mưu, giúp việc giám sát tính trung thực của các báo cáo tài chính, tính tuân thủ các quy định pháp luật của công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty.

Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty gồm 01 thành viên và có cơ cấu như sau:

Phạm Thị Phương                      - Trưởng ban

**d) Ban Tổng Giám Đốc**

Do HĐQT bổ nhiệm gồm có Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Ông Hà Thân Thúc Luân                      Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Thế Trung                      Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Xuân Trung                      Kế toán trưởng

**e) Các khối, phòng ban, bộ phận**

➤ **Khối kinh doanh**

Khối kinh doanh là Bộ phận quan trọng nhất của Công ty. Khối kinh doanh bao gồm các Phòng ban như: Phòng phát triển dự án, Phòng quản lý đại lý, Phòng dịch vụ khách hàng.

+ Phòng phát triển Dự án: là Phòng chịu trách nhiệm chính trong việc tìm kiếm những vùng đất chưa được khai thác đúng tiềm năng, phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương cũng như các cơ quan chức năng để hoàn tất các thủ tục phê duyệt Dự án theo đúng trình tự của pháp luật nhằm gia tăng quỹ đất phát triển cho Công ty. Phòng cũng chịu trách nhiệm làm việc, phối hợp với các Chủ đầu tư/đơn vị khác để mua bán lại các Dự án Bất động sản phù hợp với tiêu chí của First Real.

+ Phòng quản lý đại lý: Phòng quản lý đại lý cũng là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý mạng lưới đại lý của Công ty. Nhân sự của các Phòng quản lý đại lý đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực chuyên môn, có kiến thức chuyên sâu về thị trường và sản phẩm bất động sản.

+ Phòng Dịch vụ Khách hàng: Phòng dịch vụ Khách hàng chịu trách nhiệm là đầu mối tiếp nhận các ý kiến của Khách hàng và làm việc với các Phòng/Ban trong Công ty để phản hồi ý kiến của Khách hàng, giúp Công ty hiểu rõ nhu cầu của Khách hàng để có thể phát triển các sản phẩm phù hợp trước khi chào bán ra thị trường. Đội ngũ nhân sự của Phòng Dịch vụ Khách hàng được đào tạo kỹ lưỡng không chỉ về chuyên môn nghiệp vụ mà còn về đạo đức nghề nghiệp với tinh thần dịch vụ cao theo tiêu chí :”Khách hàng là số một”.

➤ **Khối Tài chính – Kế toán**

Khối Tài chính - Kế toán gồm Phòng Tài chính và Phòng Kế toán, có các chức năng và nhiệm vụ như sau: Là Bộ phận tham mưu giúp HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công việc thực hiện chức năng quản lý kế toán tài chính, hạch toán kế toán, kiểm soát hoạt động tài chính- kế toán tại Công ty; Quản lý, sử dụng và kiểm soát các nguồn vốn của Công ty đúng mục đích và phù hợp quy định của pháp luật; quan hệ và làm việc với ngân hàng và các tổ chức tài chính... trong hoạt động vay vốn, huy động vốn của Công ty; Ghi chép, hạch toán và quản lý, lưu trữ đầy đủ các chứng từ nghiệp vụ trong quá trình kinh doanh của Công ty, phù hợp với quy định của Nhà nước và Quy chế của Công ty; lập báo cáo quyết toán hàng năm, định kỳ; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, việc thu, nộp thanh toán, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn; Phát hiện và ngăn ngừa kịp thời những hiện tượng lãng phí, vi phạm chế độ, quy định của Công ty và quy định pháp luật có liên quan.

➤ **Khối Vận hành:**

Khối vận hành gồm các phòng ban như phòng Hành chính nhân sự, Phòng IT, Phòng Pháp chế và Phòng Marketing. Đây là đội ngũ đóng vai trò hỗ trợ để các Khối kinh doanh và các Công ty con có thể thực hiện, triển khai các công việc hiệu quả.

- + Phòng Hành chính – Nhân sự: Chịu trách nhiệm tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, phân bổ nguồn nhân lực hợp lý để hỗ trợ các phòng ban khác và hỗ trợ sự phát triển chung của Công ty. Phòng có nhiệm vụ xây dựng các chế độ nhân sự, đưa ra các chính sách đãi ngộ nhân viên nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên có sự gắn kết lâu dài với Công ty, tạo dựng văn hóa trong Công ty, tạo nên nét khác biệt, tính cạnh tranh và thử thách. Ngoài ra, Phòng còn có chức năng quản lý tài sản, hỗ trợ các phòng ban khác trong các công tác hành chính, văn thư.
- + Phòng IT: Chịu trách nhiệm tham mưu và tổ chức, triển khai thực hiện quản lý toàn bộ hệ thống công nghệ thông tin (CNTT) của Công ty; bao gồm: Quản lý hệ thống mạng, hệ thống ứng dụng CNTT phục vụ hoạt động của các phòng ban trong Công ty. Xây dựng định hướng, chiến lược và phát triển CNTT để ứng dụng cho toàn bộ hoạt động của Công ty trong từng giai đoạn phát triển.
- + Phòng Marketing: Xác lập chiến lược marketing và marketing hỗn hợp, lập kế hoạch marketing và chương trình hoạt động marketing của doanh nghiệp; Nghiên cứu các biện pháp hỗ trợ marketing; Xây dựng chương trình tuyên truyền quảng cáo sản phẩm, xúc tiến bán hàng; Thiết lập và duy trì mối quan hệ với giới truyền thông, các đơn vị báo chí; Xử lý khủng hoảng truyền thông liên quan đến hoạt động của Công ty; Xây dựng kế hoạch nhận diện thương hiệu cho Công ty, các kế hoạch cộng đồng.
- + Phòng Pháp chế: Phòng Pháp chế có chức năng đảm bảo tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Công ty, kiểm soát và ngăn ngừa các rủi ro pháp lý trong hoạt động của Công ty; tham mưu cho HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty về công tác quản trị nội bộ cũng như chịu trách nhiệm trong việc ban hành các văn bản nội bộ của Công ty.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

**5.1. Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real:**

Không có.

### 5.2. Công ty con của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real:

#### ▪ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PRIMO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401995440 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp ngày 13/08/2019, thay đổi lần 2 ngày 24/11/2021

Địa chỉ: Số 320 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Đà Nẵng

Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 99,5% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 99,5%.

### 5.3. Công ty liên doanh, liên kết:

#### ▪ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PROTECH

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401810040 do Sở KHĐT Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 10/01/2017, thay đổi lần 5 ngày 10/03/2021

Địa chỉ: Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

Lĩnh vực kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của First Real: 18% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của First Real: 18%.

#### ▪ Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc First Real

Không có.

### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty đã có các lần tăng vốn như sau:

**Bảng 2: Các lần tăng vốn**

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
	Thành lập Công ty: Năm 2014	2.000	2.000		Giấy chứng nhận ĐKKD số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014.
1	Tăng vốn Đợt 1: Năm 2016	18.000	20.000	Phát hành cho cổ	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01 ngày

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				đồng hiện hữu	10/02/2016. - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ hai ngày 21/03/2016.
2	Tăng vốn Đợt 2: Năm 2017	110.000	130.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2017. - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ tư ngày 29/05/2017
3	Tăng vốn Đợt 3: T2/Năm 2020	77.999,970	207.999,997	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2019; - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2019/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019; - Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ 6 ngày 10/02/2020 - Công văn số 7769 /UBCK-QLCB ngày 27/12/2019 của UBCKNN về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của FIR; - Công văn số 641/UBCK-QLCB ngày 22/01/2020 của UBCKNN về việc

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
					báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của FIR
4	Tăng vốn Đợt 4: T11/Năm 2020	62.398,670	270.398,640	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/FIR/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/05/2020.</li> <li>- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2020/NQ-HĐQT ngày 20/10/2020;</li> <li>- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0401623121 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần thứ 8 ngày 25/11/2020</li> <li>- Công văn số 6250/UBCK-QLCB ngày 19/10/2020 của UBCKNN về việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức của FIR;</li> <li>- Công văn số 6816/UBCK-QLCB ngày 16/11/2020 của UBCKNN về việc báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của FIR</li> </ul>

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

Không có

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 18/02/2022**

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>526</b>	<b>26.479.527</b>	<b>97,93</b>
1	Cổ đông tổ chức	15	2.503.081	9,26
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	511	23.976.446	88,67
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>12</b>	<b>560.337</b>	<b>2,07</b>
1	Cổ đông tổ chức	5	7.385	0,03
2	Cổ đông cá nhân	7	552.952	2,04
3	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>538</b>	<b>27.039.864</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chốt tại ngày 18/02/2022)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: không có

8.3. Các loại chứng khoán khác: không có

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty (nếu có): Không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại (theo danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real chốt tại ngày 18/02/2022): 2,07%.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1 Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

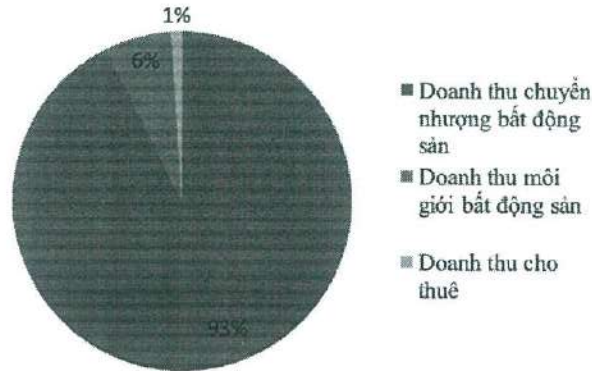
Công ty Cổ phần Địa ốc First Real hoạt động trong hai lĩnh vực chính đầu tư, kinh doanh bất động sản và môi giới bất động sản.

Hoạt động kinh doanh bất động sản được Công ty triển khai và tập trung phát triển từ năm 2017 cùng với hoạt động môi giới, tư vấn, phân phối bất động sản đơn thuần như năm 2016. Việc phát triển song song hai hoạt động kinh doanh này đem lại lợi thế cạnh tranh lớn và tiềm năng phát triển cho Công ty:

- Phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản, bán các lô đất nền ở các vị trí đẹp giúp công ty chủ động nguồn cung bất động sản, đẩy mạnh hoạt động môi giới, phân phối, tư vấn của mình. Theo đó, Công ty sẽ có lợi thế cạnh tranh so với các đơn vị khác trong khu vực trong hoạt động bán đất nền nhờ sở hữu mạng lưới môi giới, phân phối từ trước.

- Nhờ hoạt động môi giới, phân phối, tư vấn bất động sản đã triển khai từ trước, Công ty đã có sẵn tập khách hàng, nhà đầu tư tiềm năng và hiểu được nhu cầu của họ trong việc đầu tư bất động sản. Từ đó, Công ty có thể lựa chọn các dự án đất nền tiềm năng từ khi dự án chưa triển khai để đầu tư và bán lại các lô đất nền khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thông qua các kênh phân phối, môi giới của mình.

**Hình 4: Cơ cấu doanh thu Công ty kỳ 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2021**



(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

**a) Hoạt động kinh doanh bất động sản**

**❖ Tổng quan về hoạt động kinh doanh bất động sản**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty được tập trung phát triển, đầu tư vào các dự án đất nền do đất nền đang là loại hình bất động sản có giao dịch sôi động nhất tại Đà Nẵng trong những năm trở lại đây. Nắm bắt xu thế đó First Real đã ra mắt nhiều dự án phù hợp với thị hiếu khách hàng, qua đó duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung.

**❖ Các dự án Công ty đã tiến hành kinh doanh trong năm 2019, 2020 và năm 2021:**

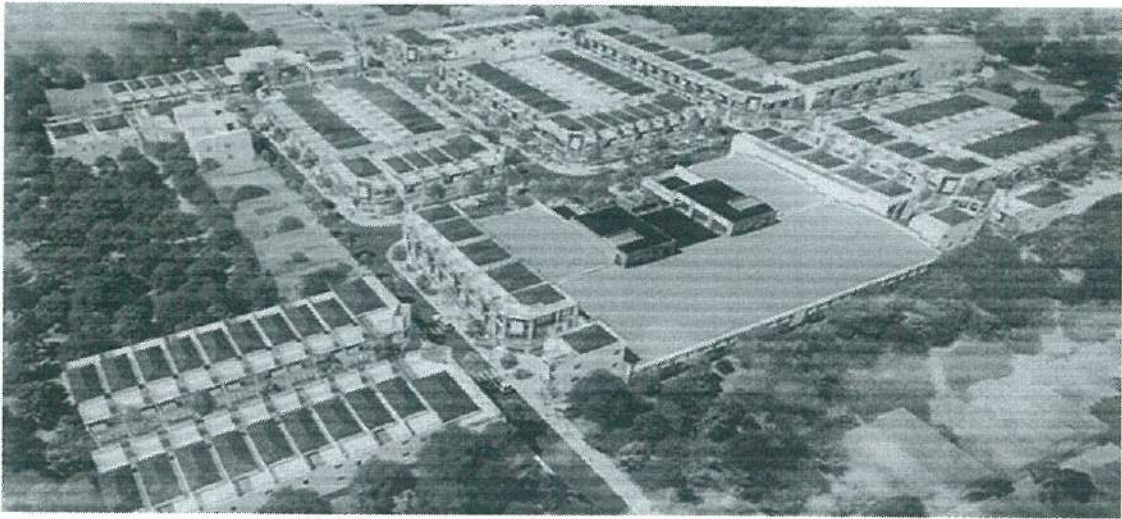
**- Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương:**

Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương do Công ty TNHH Hoàng Tiên làm chủ đầu tư dự án. Dự án nằm tại phường Điện Dương và Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với phía tây bắc giáp sân golf Montgomerie Links, phía đông nam giáp khu tái định cư, phía đông bắc giáp đường ĐT603A và phía tây nam giáp sông Cổ Cò. Dự án có diện tích 192.180 m<sup>2</sup>.

Dự án được triển khai theo phương thức Công ty hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Hoàng Tiên. Theo đó, khi các lô đất của Dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định, Công ty TNHH Hoàng Tiên sẽ chuyển nhượng sang cho First Real và sau đó First Real sẽ chuyển nhượng sang cho Khách hàng.

Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện cơ bản và đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hầu hết các lô đất tại Dự án. Công ty CP Địa ốc First Real đang phối hợp với Chủ

đầu tư để hoàn thiện 100% Dự án và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Công ty.



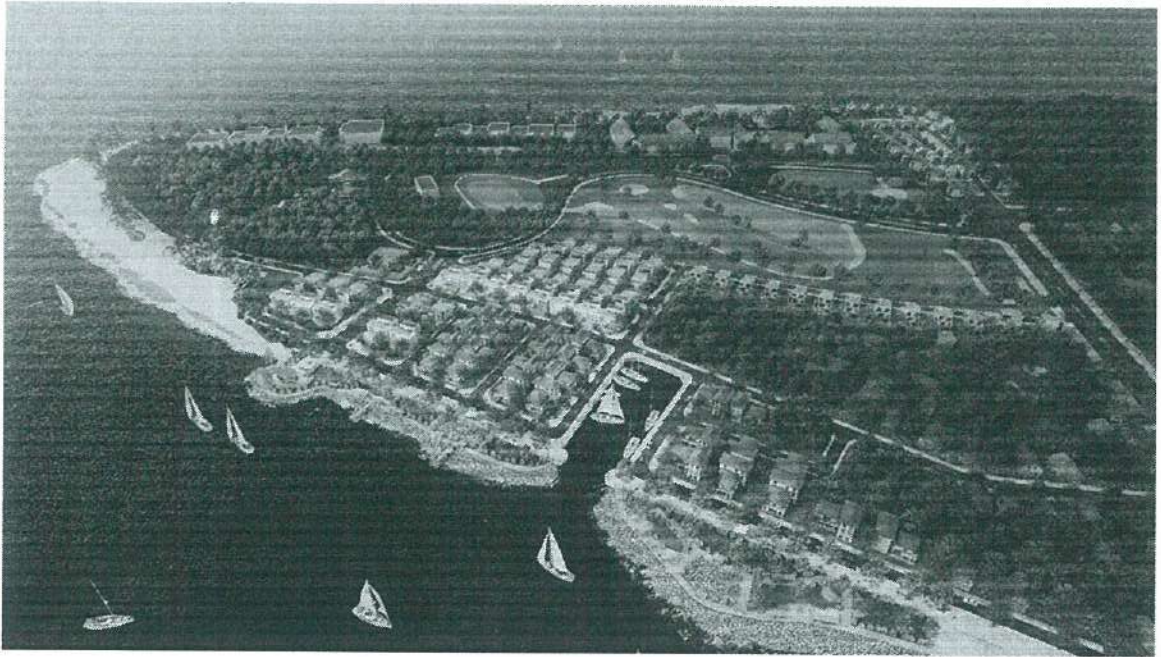
- **Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (“biệt thự cao cấp La Rivière và Lamer”):**

Với quy mô 5,5 ha gồm 120 lô biệt thự sinh thái (từ 120m<sup>2</sup> - 400m<sup>2</sup>/sản phẩm) tọa lạc tại bán đảo Bảo Ninh (Đồng Hới, Quảng Bình), Dự án sở hữu vị trí đắc địa “Kề Giang – Cận Hải” bên dòng sông Nhật Lệ giao thoa cửa Biển. Nhờ lợi thế vị trí, dự án có phong thủy tốt, giúp khơi thông nguồn vượng khí, mang đến tài lộc và may mắn cho toàn thể cư dân tương lai của dự án. Từ Dự án, chỉ vài bước chân cư dân đã có thể dễ dàng di chuyển đến trung tâm thành phố Đồng Hới với các tiện ích đầy đủ và hiện đại.

Dự án sở hữu tiện ích nội khu đa dạng, dịch vụ đầy đủ, hoàn hảo như: nhà hàng, spa-gym, hồ bơi, cầu cảng – bến du thuyền, sân tennis, sân Golf, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao nước, bãi biển... mang đến cho cư dân một cuộc sống trọn vẹn, một phong cách sống đẳng cấp, hài hòa cả về giá trị vật chất lẫn tinh thần.

Dự án được Công ty nhận chuyển nhượng lại từ Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn Trường Thịnh. Hiện nay, Dự án đã hoàn thiện và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài. Công ty Cổ phần Địa ốc First Real đã và đang phối hợp với các công ty môi giới và các đại lý môi giới để tìm kiếm và chuyển nhượng các Quyền sử dụng đất đối với các lô đất còn lại cho Khách hàng.





- **Dự án Concordia Tower - Phú Yên:**

Concordia Tower - Phú Yên sở hữu vị thế “vàng” đất giá bậc nhất thành phố Tuy Hòa, ngay 4 mặt tiền đường: Hùng Vương, Nguyễn Hữu Thọ, Phạm Ngọc Thạch và đường quy hoạch 8m. Đây được xem là những tuyến đường trọng yếu kết nối đến nhiều tuyến đường khác của Phú Yên.

Với quy mô 5.753,77m<sup>2</sup> (dự kiến cao 90m - 30 tầng), dự án được quy hoạch trở thành khu phức hợp, bao gồm: một khu trung tâm thương mại, căn hộ Condotel và khách sạn cao cấp. Chỉ trong vòng 10 phút cư dân dễ dàng di chuyển đến tất cả các tiện ích xung quanh dự án như: trung tâm hành chính, trường học, chợ, bệnh viện, địa điểm vui chơi giải trí, biển Tuy

Hòa, Ga Tuy Hòa, cảng hàng không Tuy Hòa, cùng nhiều địa danh du lịch hấp dẫn: Vịnh Vũng Rô, Bãi Môn – Mũi Điện, Đầm Ô Loan...

Concordia Tower - Phú Yên khi hoàn thành hứa hẹn sẽ trở thành điểm nhấn kiến trúc trên con đường cửa ngõ vào thành phố Tuy Hòa, đồng thời mang đến những chuẩn mực sống mới, không chỉ là nơi an cư, nghỉ dưỡng mà mở ra cơ hội đầu tư tại thị trường bất động sản ở eo biển miền Trung.

Dự án được Công ty đấu giá thành công vào tháng 5/2019. Hiện Công ty đang có kế hoạch triển khai xây dựng dự án.



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

#### b) Hoạt động môi giới bất động sản

##### ❖ Tổng quan về hoạt động môi giới bất động sản

Hoạt động môi giới bất động sản của Công ty được phát triển thông qua các kênh phân phối truyền thống và kênh phân phối trực tuyến.

##### ➤ Kênh phân phối truyền thống:

- Công ty phát triển mạng lưới phân phối truyền thống của mình thông qua đội ngũ môi giới chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản và có kiến thức am hiểu về thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường Đà Nẵng, Quảng Nam. Sau gần 4 năm thành lập và phát triển, Công ty đã xây dựng thành công đội ngũ môi giới lên tới gần 100 người hoạt động chủ yếu tại Đà Nẵng. Để nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn cho khách hàng, 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. Đồng thời, tình hình tiến độ mở bán,

pháp lý các dự án được cập nhật tới từng môi giới định kỳ hàng tháng giúp đội ngũ môi giới cung cấp thông tin chi tiết, kịp thời nhất đến đối tượng các nhà đầu tư. Hơn thế nữa, đội ngũ môi giới của công ty đều là những người sống và làm việc lâu năm tại địa phương và am hiểu sâu sắc thị trường bất động sản Đà Nẵng, Quảng Nam. Do là loại hình bất động sản có sự tăng trưởng mạnh về giá trong giai đoạn vừa qua nên đất nền là sản phẩm bất động sản thu hút được sự quan tâm lớn của nhà đầu tư và cũng là loại hình bất động sản môi giới chủ yếu của Công ty. Do vậy, Công ty có lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ ở chất lượng dịch vụ môi giới do đội ngũ môi giới có sự am hiểu sâu sắc về thổ nhưỡng, sự biến động trong giá cả của sản phẩm bất động sản, đặc biệt là các dự án đất nền tại thị trường Đà Nẵng và Quảng Nam khi tư vấn cho nhà đầu tư.

- Với tập khách hàng tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ Hà Nội, hiện nay, Công ty đã mở bốn văn phòng đại diện tại Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình và dự kiến mở thêm các văn phòng mới tại các tỉnh Nha Trang, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian sắp tới.
- Ngoài loại hình phân phối trực tiếp hưởng hoa hồng truyền thống, Công ty đã tiến hành hợp tác với các sàn giao dịch, các đơn vị phân phối bất động sản khác trên cả nước để đẩy mạnh hoạt động môi giới có điều kiện. Theo đó, với những dự án Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real được phân phối độc quyền, Công ty sẽ ký hợp đồng phân phối bất động sản với các đơn vị, các sàn môi giới liên kết khác như Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Sông Hàn, Công ty Cổ phần Thương mại và Bất động sản Maxland, Công ty Cổ phần Địa Ốc 68 Land, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Phước Thanh... Để được trở thành đại lý phân phối các sản phẩm bất động sản do Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real độc quyền, các đơn vị trên phải đặt cọc ký quỹ số tiền tương ứng với số sản phẩm nhận phân phối. Trong thời gian quy định trong hợp đồng, nếu các đơn vị, các sàn liên kết không phân phối đủ số lượng sản phẩm theo tỷ lệ quy định, các đơn vị, các sàn sẽ đối mặt với rủi ro mất toàn bộ số tiền ký quỹ ban đầu. Nếu phân phối thành công số sản phẩm các dự án theo tỷ lệ nhất định trong khoảng thời gian của hợp đồng, các đơn vị, các sàn liên kết sẽ nhận được phí môi giới khoảng từ 7% đến 8% trên sản phẩm. Hình thức hợp tác kinh doanh này giúp Công ty giảm thiểu được chi phí lương cố định cho nhân viên môi giới xuống thấp nhất, đồng thời, đẩy mạnh được hoạt động phân phối, môi giới các dự án của mình.

➤ **Kênh phân phối trực tuyến:**

- Để mở rộng phạm vi phân phối các sản phẩm bất động sản và mang thông tin từ các dự án Công ty phân phối tới nhiều đối tượng nhà đầu tư trên khắp cả nước, Công ty đã phát triển sàn giao dịch trực tuyến <http://traidat.com.vn/>. Sàn giao dịch trực tuyến cung cấp các thông tin chi tiết về các dự án bất động sản Công ty đang tiến hành phân phối, chủ yếu tại Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh tới các nhà đầu tư bất động sản. Các dự án bất động sản được phân loại chi tiết theo từng loại hình như đất nền,

căn hộ chung cư, cao ốc văn phòng, mặt bằng kho xưởng, khách sạn villa với mức giá niêm yết hoặc thỏa thuận cho từng dự án. Thêm vào đó, những người có nhu cầu giao bán bất động sản có thể đăng tin trực tiếp trên sàn giao dịch trực tuyến của Công ty. Sàn giao dịch trực tuyến ra đời không những giúp truyền tải thông tin về các dự án bất động sản trực tiếp đến với nhà đầu tư mà còn cung cấp cho Công ty nguồn dữ liệu thống kê về thị trường, sự biến động trong cung cầu, bước giá, đối tượng quan tâm thông qua lượt xem tin của các sản phẩm bất động sản Công ty đang mở bán. Nhờ đó, Công ty có chiến lược truyền thông phù hợp, xác định đúng đối tượng khách hàng mục tiêu để chào bán các dự án bất động sản.

**Hình 5: Kênh phân phối trực tuyến của Công ty**



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc First Real)

### c) Hoạt động cho thuê

Hoạt động cho thuê của Công ty chủ yếu do công ty con là Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Primo thực hiện trên tài sản là Tòa nhà văn phòng số 320 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, do mới tiếp quản tài sản này từ 2019 và bị ảnh hưởng bởi covid 19 nên doanh thu của hoạt động này chưa cao và chưa đóng góp nhiều vào cơ cấu doanh thu của Công ty.

#### 10.1.2 Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

**Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty**

STT	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2019 đến 30/09/2020		Từ 01/10/2020 đến 30/09/2021		Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	
		Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng
1	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	173.633.835.559	98,57%	159.919.692.148	81,42%	65.961.920.366	89,89%
2	Doanh thu môi giới bất động	1.092.595.455	0,62%	34.816.296.182	17,73%	6.906.951.136	9,41%

	<i>sản</i>						
3	<i>Doanh thu cho thuê</i>	1.430.989.274	0,81%	1.678.686.367	0,85%	510.504.258	0,70%
<b>Tổng cộng</b>		<b>176.157.420.288</b>	<b>100%</b>	<b>196.414.674.697</b>	<b>100%</b>	<b>73.379.375.760</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

**Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 2021**

STT	Lợi nhuận bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/10/2019 đến 30/09/2020		Từ 01/10/2020 đến 30/09/2021		Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	
		Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng	Giá trị (VND)	Tỷ trọng
1	<i>Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản</i>	113.666.796.317	98,91%	90.542.315.375	74,04%	54.023.977.228	79,93
2	<i>Lợi nhuận môi giới bất động sản</i>	306.112.579	0,26%	30.684.215.748	25,09%	790.909.091	1,43
3	<i>Lợi nhuận cho thuê</i>	939.826.533	0,83%	1.062.813.025	0,87%	353.556.348	0,64
<b>Tổng cộng</b>		<b>114.912.735.429</b>	<b>100%</b>	<b>122.289.344.148</b>	<b>100%</b>	<b>55.168.442.667</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

## 10.2. Tài sản

**Bảng 6: Tài sản cố định tại ngày 31/12/2021**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Khấu hao lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Phương tiện vận tải	7.918.727.273	5.469.475.549	2.449.251.724
Thiết bị văn phòng	65.036.364	65.036.364	-
Tài sản cố định hữu hình khác	2.071.922.260	1.432.321.476	639.600.784
Tài sản cố định vô hình	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.055.685.897</b>	<b>6.966.833.389</b>	<b>3.088.852.508</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

**Bảng 7: Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021**

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Khấu hao lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Quyền sử dụng đất	44.922.686.392	-	44.922.686.392
Khác	14.496.774.885	916.017.529	13.580.757.356
<b>Tổng cộng</b>	<b>59.419.461.277</b>	<b>916.017.529</b>	<b>58.503.443.748</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

**Bảng 8: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Khoản mục	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>49.123.245.000</b>	<b>49.295.813.578</b>	<b>49.342.748.969</b>
Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và Du lịch First Real tại Tuy Hòa, Phú Yên	49.123.245.000	49.295.813.578	49.342.748.969

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021).

### 10.3. Thị trường hoạt động

Với việc các sản phẩm bất động sản của Công ty tập trung ở thị trường Miền Trung (Quảng Bình, Quảng Nam, Phú Yên,...) cùng với việc tập khách hàng của Công ty chủ yếu sinh sống và làm việc tại Đà Nẵng, Quảng Nam và các nhà đầu tư bất động sản đến từ các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh,... First Real xác định sẽ phát triển tập trung hoạt động kinh doanh bất động sản tại các thị trường: Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Bình, Phú Yên. Mục tiêu trở thành Công ty phát triển Bất động sản hàng đầu Miền Trung.

### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

#### Dự án Khu tái định cư các dự án phường Điện Ngọc – Điện Dương:

Dự án đã hoàn thiện cơ bản và đã tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hầu hết các lô đất tại Dự án. Công ty CP Địa ốc First Real đang phối hợp với Chủ đầu tư để hoàn thiện 100% Dự án và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Khách hàng của Công ty. Tính tới thời điểm 30/9/2021, Công ty First Real đã thực hiện chuyển nhượng và bàn giao 206/276 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách Hàng.

#### Dự án Khu nhà ở thương mại Mỹ Cảnh tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (khu biệt thự cao cấp La Rivière và Lamer):

Dự án đã hoàn thiện và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài. Tính đến 30/9/2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 77 sản phẩm lô đất nền biệt thự cho khách hàng. Hiện First Real đang tiếp tục phối hợp với các công ty môi giới và các đại lý môi giới để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với 25 lô đất nền biệt thự còn lại cho Khách hàng.

**Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và du lịch First Real (dự án Concordia Tower - Phú Yên):**

Dự án do First Real trực tiếp làm chủ đầu tư, với quy mô diện tích đất 5.753,77m<sup>2</sup>, cao 30 tầng, công trình được quy hoạch là khu phức hợp bao gồm: khu trung tâm thương mại, căn hộ Condotel và khách sạn cao cấp với định hướng trở thành điểm nhấn kiến trúc trên tuyến đường cửa ngõ vào thành phố Tuy Hòa.

Đến nay, Dự án đã hoàn tất các thủ tục và nghĩa vụ tài chính về đất, đã được cấp GCN QSDĐ. Hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện hồ sơ thiết kế, quy hoạch và các thủ tục khác để chuẩn bị cho việc xin giấy phép xây dựng, công trình dự kiến có thể khởi công trong năm 2022.

**10.5 Các Hợp đồng lớn**

**Bảng 9: Các Hợp đồng lớn được ký kết và thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán đến thời điểm hiện tại**

TT	Hàng hóa/Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Mối quan hệ với NNB&CDL
1	Hợp đồng dịch vụ quảng cáo số 1602/HDDVQC/2019	CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI VÀNG	16/02/2019	1 năm	0,449	Không
2	Hợp đồng thực hiện bảng quảng cáo số: 10/2019/HĐQC	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢNG CÁO VÀ DỊCH VỤ HÀNG KHÔNG HẢI TRẦN	27/02/2019	1 năm	1,023	Không
3	Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 607/VN1A-HN-HĐ	CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM	19/04/2019	1 năm	0,230	Không
4	Dịch vụ truyền thông, quảng cáo dự án	CÔNG TY TNHH C-MEDIA	10/06/2020	3 tháng	6,929	Không
5	Chi phí quảng cáo hợp đồng số 24/HĐV/2020	CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI VÀNG	27/02/2020	1 năm	0,426	Không
6	HĐ thi công xây dựng hàng rào số 07/2020/HDXD	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG TỔNG HỢP TRƯỜNG NAM	23/3/2020	6 tháng	2,051	Không
7	HĐ thi công xây dựng nhà ở	CTY TNHH MTV XD TM DV AN NHIÊN	18/06/2021	3 tháng	3,143	Không
8	HĐ thi công xây dựng công trình:	TRUNG TÂM CÔNG VIÊN CÂY XANH	11/3/2020	3 tháng	0,932	Không

TT	Hàng hóa/Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian ký kết	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Mối quan hệ với NNB&CDL
	Khu nhà ở thương mại DA Mỹ Cảnh	ĐÔNG HỚI				
9	Thi công công trình cải tạo theo HĐKT số 163/2020/HĐ - XD	Công ty cổ phần 4D Việt Nam	16/3/2020	3 tháng	0,517	Không
10	Hợp đồng dịch vụ quảng cáo số QC43502220/AD	CÔNG TY CỔ PHẦN VCCORP	27/02/2020	3 tháng	1,368	Không
11	Hợp đồng thi công số 163/2020/HĐXD NK - FR	CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI NGUYỄN KHANG	16/3/2020	01 tháng	0,422	Không
12	Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HTĐT/ QNIC-FIR	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ QUẢNG NAM	19/04/2021	2,2 năm	190	Không

#### 10.5. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

**Bảng 10: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty**

Stt	Sản phẩm/ Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Mối quan hệ với NNB&CDL
<b>I. Khách hàng</b>					
1	Khách hàng Dự Án Mỹ Cảnh	NGUYỄN XUÂN LỘC	2021	57,3	Không
<b>II. Nhà cung cấp</b>					
1	Hợp đồng môi giới Dự án xây dựng nhà ở Khu tái định cư Phường Điện Dương, Điện Ngọc	CÔNG TY CỔ PHẦN LASTING CAPITAL	06/3/2020	12,953	Không



Stt	Sản phẩm/ Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Mối quan hệ với NNB&CĐL
2	Hợp đồng môi giới Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh, Mỹ Cảnh	CÔNG TY CỔ PHẦN LASTING CAPITAL	02/3/2020	19,912	Không
3	Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh, Mỹ Cảnh	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TRƯỜNG THỊNH	24/5/2018	330	Không

#### 10.6. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

##### *Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành*

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và cho thuê là những ngành nghề có sự cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ khác trên thị trường.

Sau 7 năm ra đời và hoạt động, với tầm nhìn chiến lược và những nỗ lực vượt bậc, First Real đã khẳng định được vị thế của mình so với các đơn vị khác trong ngành. Thị phần của Công ty trong hoạt động môi giới, kinh doanh bất động sản tại Đà Nẵng năm 2017 ước đạt 40% - 45% số lượng giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, sau năm 2017, Công ty đã thực hiện chiến lược mới là trở thành chủ đầu tư hoặc đơn vị hợp tác phát triển bất động sản. Vì vậy, thị phần môi giới của Công ty từ năm 2017 đã không còn giữ được thị phần lớn trên thị trường.

##### - Thương hiệu:

Thương hiệu của First Real đã dần được khẳng định trên thị trường bất động sản, đặc biệt là khu vực Đà Nẵng và Quảng Ngãi. Bằng việc phân phối thành công nhiều dự án lớn với số lượng sản phẩm bất động sản lớn với loại hình chủ yếu là đất nền, Công ty đã khẳng định được năng lực phân phối, môi giới của mình với chủ đầu tư dự án và chất lượng dịch vụ của mình với các đối tác khách hàng. Nhờ đó, Công ty đã ký thành công hợp đồng phân phối độc quyền các sản phẩm từ phía chủ đầu tư như Dự án Khu đô thị River View với chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương. Hơn thế nữa, Công ty còn sở hữu 18% cổ phần của Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech với hơn 35 nhân sự hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực môi giới, phân phối bất động sản trên địa bàn Đà Nẵng. Với sự am hiểu về thị trường bất động sản trong khu vực, Công ty đã tạo dựng được chỗ đứng của mình với nhà đầu tư có định hướng đầu tư vào sản phẩm bất động sản tại Đà Nẵng, đặc biệt là với loại hình đất nền.

##### - Hệ thống phân phối

Công ty sở hữu kênh phân phối truyền thống thông qua đội ngũ môi giới của Công ty First Real và hơn 35 môi giới chuyên nghiệp của Công ty liên kết là Công ty cổ phần Bất Động Sản Protech. Đội ngũ môi giới của Công ty liên tục được đào tạo bài bản và có kiến thức am hiểu về thị trường bất động sản Đà Nẵng, Quảng Nam. Hiện nay, Công ty đã thành lập được ba văn phòng đại diện tại Hà Nội, Đà Nẵng, Quảng Nam và dự kiến mở thêm các văn phòng mới tại Quảng Bình, Nha Trang và Thành phố Hồ Chí Minh sắp tới. Công ty đã tiến hành triển khai hợp tác với các sàn giao dịch liên kết, các đơn vị phân phối bất động sản khác trong khu vực để đẩy mạnh hoạt động phân phối.

Để mở rộng phạm vi phân phối các sản phẩm bất động sản và mang thông tin từ các dự án Công ty phân phối tới nhiều đối tượng nhà đầu tư trên khắp cả nước, Công ty đã phát triển sàn giao dịch trực tuyến <http://traidat.com.vn/>. Sàn giao dịch trực tuyến cung cấp các thông tin chi tiết về các dự án bất động sản Công ty đang tiến hành phân phối, chủ yếu tại Đà Nẵng và Quảng Nam, Quảng Bình và Phú Yên tới các nhà đầu tư bất động sản.

#### - Đầu tư dự án

Công ty đang trong giai đoạn chuyên mình và lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới. Hiện tại, Công ty đang tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song với việc hợp tác đầu tư, Công ty đồng thời tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

#### - Về bộ máy quản trị, điều hành

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Ban lãnh đạo, điều hành Công ty đều có trình độ chuyên môn cao, am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty và rất năng động, sáng tạo trong quá trình vận hành Công ty

#### - Về năng lực tài chính

Tổng giá trị tài sản của toàn Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31/12/2021 đạt 682.569.644.414 đồng, tăng 7,75% so với thời điểm 30/09/2021. Trong năm 2020 và 2021, Công ty đã tiến hành tăng vốn thành công từ 130 tỷ đồng lên hơn 270 tỷ đồng. Với cơ cấu cổ đông của Công ty và Ban lãnh đạo năng động cùng uy tín của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh tạo lợi thế cho Công ty trong quá trình huy động vốn thực hiện các dự án. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Công ty đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và cùng lúc triển khai hợp tác được nhiều dự án với chủ đầu tư.

Do ngành nghề của Công ty đa dạng, là kết hợp của ngành bất động sản và cho thuê, Công ty không có báo cáo thống kê, thông tin chi tiết tổng hợp về ngành nghề bất động sản và cho thuê nên không xác định chi tiết được vị thế và thị phần của Công ty.

#### **Triển vọng phát triển của ngành**

Với quy mô dân số Việt Nam là gần 100 triệu người, cùng với nền kinh tế đang phát triển nhanh chóng (trong giai đoạn 2011 - 2020, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới), dẫn đến nhu cầu về nhà ở của người dân và trụ sở, văn phòng làm việc, nhà xưởng cho các doanh nghiệp không ngừng tăng lên, cùng với đó là nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi

giải trí cũng tăng theo; các dự án bất động sản đô thị, nhà ở, khu nghỉ dưỡng xuất hiện ngày càng nhiều trên phạm vi cả nước.

Theo đánh giá của các chuyên gia, tiềm năng phát triển thị trường bất động sản, thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 là rất lớn. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 đã đặt ra mục tiêu đến năm 2020: Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m<sup>2</sup> sàn/người. Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

Bên cạnh đó, do sự phát triển của nền kinh tế và mức thu nhập của người dân ngày càng được nâng cao, dẫn nhu cầu về nhà ở, sinh hoạt, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cũng thay đổi. Người dân hiện nay có xu hướng mua nhà ở tại các khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, với đầy đủ tiện nghi. Trong khi đó, những người trẻ có việc làm và thu nhập ổn định thì có xu hướng mua căn hộ tại các chung cư cao tầng. Trước nhu cầu đó, rất nhiều khu đô thị hiện đại, khu nhà ở cao tầng đang mọc lên trên khắp cả nước. Cùng với đó là các khu du lịch, nghỉ dưỡng, các trung tâm mua sắm, thể thao, vui chơi giải trí cũng được đầu tư xây dựng dọc theo các tỉnh ven biển và các khu du lịch nổi tiếng để đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của người dân.

Với triển vọng của nền kinh tế và thị trường như trên, có thể thấy các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của First Real là bất động sản – cho thuê đều có tiềm năng và cơ hội phát triển tốt trong tương lai.

### **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Theo tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, đến năm 2025, First Real trở thành Công ty bất động sản tư nhân lớn mạnh tại Việt Nam, với trọng tâm hoạt động là lĩnh vực môi giới bất động sản, chuyên nhượng bất động sản; có tiềm lực tài chính mạnh; hệ thống quản trị hiện đại và theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững. Nắm bắt được cơ hội và xu thế của thị trường, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể như chuyển hướng từ hoạt động môi giới bất động sản đơn thuần sang phát triển song hành hoạt động môi giới với hoạt động kinh doanh bất động sản thông qua hình thức hợp tác đầu tư với chủ đầu tư dự án. Loại hình bất động sản Công ty tập trung phân phối, môi giới là đất nền. Đây là loại hình bất động sản thu hút được sự quan tâm lớn nhất của nhà đầu tư và là loại hình bất động sản giao dịch sôi động nhất trên địa bàn Đà Nẵng. Chiến lược phát triển của Công ty rất phù hợp với chu kỳ phát triển của ngành bất động sản và tận dụng được cơ hội mà thị trường mang lại trong giai đoạn này.

### **10.7. Hoạt động truyền thông, marketing**

Trong những năm gần đây, Công ty đã ngày càng chú trọng hơn 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. Công ty có một nhóm chuyên phụ trách truyền thông các sản phẩm, dịch vụ công ty cung cấp tại tỉnh Đà Nẵng.

Những thông tin về dự án Công ty phân phối hoặc những dự án đất nền công ty đầu tư đều được cập nhật chi tiết kèm hình ảnh minh họa theo từng loại hình, phân khúc trên kênh

phân phối trực tuyến và website của Công ty. Do vậy, những nhà đầu tư, những người có nhu cầu mua bán bất động sản tại Đà Nẵng có thể dễ dàng tìm kiếm được thông tin dịch vụ Công ty cung cấp và sử dụng.

#### **10.8. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

Biểu tượng logo của Công ty:



- Ý nghĩa: Trên cơ sở vừa kế thừa nền tảng giá trị đã có, Logo First Real mang biểu tượng kết hợp của số 1, của kim tự tháp và của những tòa nhà cao tầng. Logo mang vẻ ngoài đơn giản mà hiện đại, kết hợp cùng chữ First Real được thiết kế vững chãi, tinh gọn, thể hiện một First Real sắc nét, tinh xảo và chuyên nghiệp hơn.

Qua logo First Real, ban lãnh đạo và toàn thể nhân viên của First Real cho thấy đã sẵn sàng chuyển mình sang một Công ty với quy mô lớn hơn cùng nhiều dự án tầm cỡ, đa dạng phân khúc, tiếp tục khẳng định dấu ấn First Real trong mọi dự án, công trình và hoạt động của Doanh nghiệp. Cũng qua đó, First Real cam kết tiếp tục mang tới những giá trị tốt hơn cho khách hàng, đưa thương hiệu First Real trở thành sự bảo chứng cho chất lượng được đồng đẳng đối tác và quý Khách hàng tin tưởng, đồng hành.

Cũng với logo này, First Real muốn truyền tải đến đồng đẳng nhà đầu tư việc First Real đang chuyển mình mạnh mẽ trên thị trường bất động sản, định hướng phát triển trở thành một chủ đầu tư bất động sản uy tín, chuyên nghiệp với các sản phẩm chất lượng, tiện nghi, pháp lý chắc chắn và phù hợp với mọi phân khúc Khách hàng.

- Sàn giao dịch bất động sản trực tuyến:

Công ty sở hữu một sàn giao dịch bất động sản trực tuyến (<http://traidat.com.vn/>) với thiết kế hợp lý, cung cấp đầy đủ thông tin về các dự án BĐS nổi bật trên địa bàn được phân theo danh mục cụ thể (ví dụ như nhà đất mặt nền, căn hộ chung cư, cao ốc, văn phòng...)

#### **10.9. Chính sách nghiên cứu và phát triển**

Phát triển sản phẩm mới là một trong những ưu tiên trong chiến lược kinh doanh của Công ty nhằm mang lại hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh, đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của nhà đầu tư, người mua sản phẩm bất động sản. Với mục tiêu trên, từ giai đoạn 2019 đến nay trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, ngoài hoạt động môi giới, phân phối thuần túy, Công ty đã phát triển thêm hoạt động hợp tác đầu tư. Với tập khách hàng có sẵn và những thông tin phản hồi thu được từ khách hàng thông qua hoạt động môi giới bất động sản, Công ty sẽ cùng với chủ đầu tư dự án định hướng, điều chỉnh các sản phẩm bất động sản, phát triển các sản phẩm mới để đáp ứng nhu cầu của thị trường.

Đánh giá ảnh hưởng của chính sách nghiên cứu và phát triển đến hoạt động kinh doanh trong giai đoạn 2019 đến nay: Việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và xu hướng xã hội đã giúp Công ty đưa ra quyết định về hoạt động môi giới bất động sản, hợp tác đầu tư vừa mang lại lợi ích cho Công ty, vừa mang lại lợi ích cho cộng đồng xã hội. Nhờ lựa chọn và

định vị thương hiệu riêng trong lĩnh vực phát triển bất động sản trong đó chú trọng phân khúc môi giới bất động sản đem lại cho công ty hiệu quả kinh doanh ở mức cao.

#### 10.10. Chiến lược kinh doanh

##### **Sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh của Công ty**

Qua 7 năm hoạt động, Công ty đã đạt nhiều thành tựu vượt bậc, từ số vốn ban đầu 2.000.000.000 đồng trong những ngày đầu thành lập, đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ thực góp của Công ty đã lên 270.398.640.000 đồng. Công ty đã tham gia hợp tác nhiều dự án bất động sản nổi bật trên địa bàn Đà Nẵng, Quảng Bình và tỉnh Quảng Nam. HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty đã xác định đúng tầm nhìn, sứ mệnh và hướng đi của mình để thông qua đó xây dựng triết lý kinh doanh phù hợp với mục tiêu đưa Công ty ngày một vững mạnh và không ngừng phát triển, cụ thể:

- ✓ **Sứ mệnh:** Kiến tạo không gian sống với vị trí thuận tiện, chất lượng xây dựng cao, vượt tiến độ, thiết kế hiện đại, tiện ích đa dạng, công nghệ thông minh, vận hành chuyên nghiệp và pháp lý chuẩn.  
Tập trung tới đối tượng khách hàng từ 25-45 tuổi có nhu cầu chọn chỗ ở đầu tiên của cuộc đời theo tiêu chuẩn quốc tế, cộng đồng cư dân văn minh với đẳng cấp sống khác biệt tại Đà Nẵng.
- ✓ **Tầm nhìn:** Nằm trong Top 10 Doanh nghiệp bất động sản lớn nhất niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh – HOSE
- ✓ **Giá trị cốt lõi:**
  - Thái độ từ tâm - Nâng tầm dịch vụ
  - Sống đạo đức - Làm đúng luật
  - Tốc độ quyết định sống còn
  - Làm những điều bạn muốn người khác làm cho mình
- ✓ **Triết lý kinh doanh:** Luôn có lý do để bạn tồn tại trong thế giới này, làm cho cuộc sống trở nên tốt đẹp hơn và con người yêu thương nhau nhiều hơn.

##### **Chiến lược kinh doanh của Công ty**

Chiến lược kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2021-2025:

- Đưa First Real trở thành Chủ đầu tư Dự án bất động sản uy tín
- Mở rộng thêm nhiều kênh phân phối truyền thống, đẩy mạnh phát triển hệ thống phân phối trên toàn cả nước cùng đội ngũ nhân viên mua giới chuyên nghiệp được đào tạo bài bản và có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực mua giới, kinh doanh bất động sản.
- Lấy mục tiêu phát triển dự án, kinh doanh bất động sản là mục tiêu chính trong thời gian tới, tiến hành hợp tác với chủ đầu tư các dự án để góp vốn thực hiện dự án. Song song đó là tìm kiếm các quỹ đất sạch, nghiên cứu nhu cầu thị trường để phát triển các dự án trong tương lai.

- Trong quá trình phát triển và hội nhập luôn liên tục cải tiến hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy để đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành Công ty.
- Xây dựng một bộ máy quản trị có trình độ chuyên môn cao, nhiệt huyết và am hiểu hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **Về nguồn vốn và nguồn lực để thực hiện chiến lược kinh doanh:**

Hiện nay Công ty dư nợ tín dụng trung và dài hạn của Công ty còn thấp, hoạt động đầu tư dự án và hoạt động kinh doanh chủ yếu sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu. Trong thời gian tới, để phục vụ hoạt động đầu tư dự án và các hoạt động kinh doanh theo chiến lược của Công ty, Công ty dự kiến sẽ thực hiện các hình thức huy động vốn đa dạng và linh hoạt, như: tiếp tục phát hành tăng vốn điều lệ để chào bán cho các cổ đông hiện hữu; phát hành trái phiếu; vay vốn ngân hàng; huy động vốn thông qua liên kết, hợp tác đầu tư với đối tác; kêu gọi vốn từ các quỹ đầu tư; và các nguồn vốn khác. Việc lựa chọn các hình thức huy động vốn, số vốn và thời điểm huy động sẽ do HĐQT xem xét quyết định hoặc trình Đại hội đồng cổ đông thông qua, đảm bảo nguyên tắc an toàn tài chính, tối ưu hóa chi phí và hiệu quả đầu tư.

#### **10.11. Công ty đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan trong trường hợp Công ty hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện**

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện tại không phải doanh nghiệp thuộc ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện.

### **11. Chính sách với người lao động**

#### **Tình hình lao động**

Tại First Real, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của First Real không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm. Năm 2020, mặc dù phải đối mặt với thách thức to lớn của đại dịch Covid-19 khiến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế bị đình trệ, hàng chục nghìn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng triệu lao động mất việc làm. Tuy nhiên, với các giải pháp ứng phó quyết liệt và linh hoạt của Ban lãnh đạo First Real nên các hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty vẫn được giữ vững và tiếp tục phát triển, qua đó, nhân sự của Công ty không những không bị cắt giảm mà còn tiếp tục tăng thêm.

Tính đến thời điểm 31/12/2021, tổng số lao động trong Công ty là 42 người, trong đó nhân sự tại Công ty mẹ là 34 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

**Bảng 11: Cơ cấu lao động bình quân trong 2 năm 2019, 2020 của Công ty và tại thời điểm 31/12/2021**

<b>Phân theo trình độ</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>31/12/2021</b>
▪ Đại học và trên đại học	23	25	23
▪ Trình độ cao đẳng	3	7	7

Phân theo trình độ	Năm 2019	Năm 2020	31/12/2021
▪ Trình độ trung cấp	0	1	1
▪ Đối tượng khác	2	0	3
<b>TỔNG</b>	<b>28</b>	<b>33</b>	<b>34</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc First Real*

#### ❖ **Chế độ làm việc**

- Công ty luôn bố trí sắp xếp đủ việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo các quy định.
- Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBCNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động. Công ty luôn tuân thủ quy định về thời gian làm việc theo đúng quy định của pháp luật lao động.
- Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ, Tết theo đúng quy định của nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: CBCNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc. Tại văn phòng của Công ty cũng như các đơn vị thành viên, văn phòng đại diện, Công ty luôn có đầy đủ trang thiết bị cần thiết để nhân viên làm việc với tiêu chuẩn 5 sao.

#### ❖ **Chính sách tuyển dụng**

- Tùy theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm.
- Công ty đang hướng đến hoạt động hướng nghiệp tại các Trường đại học trên địa bàn Đà Nẵng cũng như các tỉnh lân cận nhằm mục tiêu tiếp cận được với các bạn sinh viên có năng lực làm việc để có thể tuyển dụng vào Công ty trong thời gian tới.

#### ❖ **Chính sách đào tạo**

- Công tác đào tạo và huấn luyện nguồn nhân lực là một phần quan trọng trong định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty thực hiện đào tạo nội bộ thường xuyên, đảm bảo mỗi CBCNV đều nắm vững nghiệp vụ, quy trình và cách thức triển khai thực hiện chuyên nghiệp.
- Trong năm 2020, với việc bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 và thiên tai, Công ty chú trọng việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty. Theo đó, Công ty liên tục tổ chức các khóa đào tạo ngoại ngữ, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho các nhân sự có nhu cầu học tập. Việc đào tạo được triển khai thực hiện ngay tại văn phòng công ty. Thời gian học tập, bồi dưỡng được sắp xếp hợp lý, đảm bảo yêu cầu công việc.

#### ❖ **Chính sách lương thưởng và phúc lợi**

- Công ty áp dụng phương án trả lương theo chức danh công việc, theo năng suất, mức khoán tùy theo vị trí công việc được giao, đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, vị

trí công việc nhằm thu hút được nhân lực có trình độ cao.

- Tiếp tục duy trì thực hiện chế độ phụ cấp cho các chức danh và vị trí có yêu cầu đặc biệt để đảm bảo khuyến khích lao động gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.
- Ngoài ra, Công ty còn xây dựng chế độ phúc lợi áp dụng đối với toàn thể cán bộ công nhân viên với những chế độ hấp dẫn, thu hút.
- Để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên, Công ty còn chủ động mua bảo hiểm tai nạn cho toàn bộ nhân viên Công ty để người lao động có thể luôn an tâm làm việc

## 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách chi trả cổ tức được thực hiện như sau:

- Công ty chỉ xem xét chi trả cho cổ đông khi hoạt động kinh doanh có lãi và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Việc chi trả cổ tức phải được xem xét dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và quyền lợi của Công ty; đảm bảo sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Việc quyết định chia cổ tức và tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trên cơ sở Tờ trình của Hội đồng quản trị.

**Bảng 12: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm**

Năm	2017	2018	2019	2020
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	0%	30%
Hình thức trả cổ tức	-	-	-	Cổ phiếu

*Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc First Real*

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn được từ đợt chào bán gần nhất

### Thông tin về đợt chào bán cổ phiếu gần nhất

Trong 02 năm 2019 và 2020, Công ty không thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng, chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.

## 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

- Công ty cam kết thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật và của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Kế hoạch cụ thể:

Ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kết quả đợt chào bán, Công ty sẽ phát hành Báo cáo vốn chủ sở hữu có kiểm toán của Công ty; đồng thời hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại HOSE trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.



- Những cam kết có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty:

Không có

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc First Real xin cam kết, tại thời điểm nộp hồ sơ phát hành chào bán thêm cổ phiếu năm 2021, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

## v. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

*Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

**Bảng 13: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Từ 01/10/2019 đến 30/09/2020	Từ 01/10/2020 đến 30/09/2021	% tăng giảm	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
Tổng giá trị tài sản	549.607.858.013	633.469.060.712	15,26%	682.569.644.414
Doanh thu thuần	176.157.420.288	196.414.674.697	11,50%	73.379.375.760
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.440.399.328	54.811.470.993	(9,31%)	33.783.497.198
Lợi nhuận khác	(2.236.543.004)	(6.779.140.843)	(203,11%)	(437.892.910)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	58.203.856.324	48.032.330.150	(17,48%)	33.345.604.288
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.140.724.445	39.635.305.479	(17,67%)	26.671.583.421
Tỷ lệ cổ tức	30%	0%		0%

*(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)*

### **Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành:**

Bắt đầu từ năm 2020 đến nay, thế giới phải đương đầu với những thách thức lớn chưa từng có. Đại dịch Covid-19 bùng phát ở hầu hết các quốc gia khiến các Chính phủ phải áp đặt lệnh giãn cách xã hội và kiểm soát chặt biên giới để ngăn ngừa sự lây lan của dịch bệnh; xung đột Mỹ - Trung tiếp tục leo thang; khủng hoảng bầu cử Tổng thống Mỹ; sự chia rẽ sâu sắc giữa các nước lớn trong việc đối phó đại dịch và giải quyết các vấn đề toàn cầu...

Những biến cố trên đã ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động kinh tế, dòng chảy thương mại và tài chính toàn cầu. Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều rơi vào trạng thái tăng trưởng âm; nhu cầu về vật tư, nguyên liệu và hàng hóa tiêu dùng đều sụt giảm; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; đời sống người dân gặp khó khăn; mâu thuẫn và các tệ nạn xã hội bùng phát.

Tại Việt Nam, cùng với tác động của đại dịch Covid-19 và sự suy thoái kinh tế toàn cầu, thiên tai lũ lụt cũng liên tiếp hoành hành đã tác động mạnh tới các lĩnh vực của nền kinh tế, nhất là các lĩnh vực xuất nhập khẩu, vận tải, du lịch, dịch vụ, bất động sản... đẩy các doanh nghiệp vào tình cảnh khó khăn, phải thu hẹp hoặc tạm dừng sản xuất; khiến tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao; đời sống của người lao động bấp bênh. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch vừa phát triển kinh tế”, Việt Nam vẫn đạt tăng trưởng GDP ở mức 2,91%, tuy là mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua nhưng vẫn nằm trong nhóm ít nước có tăng trưởng dương. Các gói hỗ trợ, kích cầu của Chính phủ cũng phần nào tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp và người lao động, giúp nhiều doanh nghiệp trụ vững và vượt qua khủng hoảng.

Đối với Công ty First Real, năm 2020 và 2021 cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Công ty như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Năm 2020 cũng là năm đầu tiên First Real chuyển sang hoạt động theo mô hình tập đoàn, với những kế hoạch phát triển đầy tham vọng. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế đã làm chậm tiến độ triển khai các kế hoạch đầu tư, kinh doanh của First Real.

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, ngay khi dịch Covid-19 mới xuất hiện, Ban lãnh đạo First Real đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ngăn ngừa dịch bệnh lây lan và ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế, theo phương châm vừa đảm bảo an toàn trong phòng chống dịch vừa duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn nêu trên, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2020 và 2021, First Real đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

### ***Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.***

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (30/09/2021), tình hình dịch bệnh Covid-19 đang bùng phát trở lại và lan rộng tại nhiều địa phương trong cả nước là nguyên nhân làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận của Công ty, cũng như làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án Công ty đang đầu tư.

## **2. Tình hình tài chính**

### **2.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Bảng 14: Cơ cấu vốn kinh doanh**

Chỉ tiêu	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>366.545.415.683</b>	<b>405.218.657.052</b>	<b>431.890.240.473</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>366.545.415.683</b>	<b>405.218.657.052</b>	<b>431.890.240.473</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>207.999.970.000</b>	<b>270.398.640.000</b>	<b>270.398.640.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	207.999.970.000	270.398.640.000	270.398.640.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	-	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>157.373.436.844</b>	<b>134.720.091.964</b>	<b>161.391.580.934</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	109.049.494.483	94.974.766.844	134.720.091.964
- LNST chưa phân phối kỳ này	48.323.942.361	39.745.325.120	26.671.488.970
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.172.008.839	99.925.088	100.019.539
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	-	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

❖ **Trích khấu hao tài sản**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính:

**Bảng 15: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc First Real)

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

❖ **Mức lương bình quân:**

**Bảng 16: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	6.291.360	8.500.000	12.586.015	12.564.063

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc First Real)

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

**So sánh mức lương bình quân của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành, cùng địa phương:**

Địa bàn hoạt động của First Real là trên toàn quốc, do vậy, mức lương bình quân của người lao động làm việc tại First Real được so sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành trong cả nước như sau:

Chỉ tiêu	Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Mã CK: EVG)	CTCP Bất động sản Khải Hoàn Land	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Mã CK: DXS)
Mức lương bình quân năm 2020 (VND/người/tháng)	15.000.000	18.738.260	7.328.595

(Nguồn: Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng của các doanh nghiệp trên trong năm 2021)

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

**Bảng 17: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm**

Khoản mục	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
Thuế GTGT	4.220.704.946	10.979.180.571	14.758.669.384
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.149.694.355	27.509.914.153	32.063.748.021
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	-	-
Thuế XNK	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	349.252.338	12.278.956	47.652.186
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.056.164.822	5.056.164.822
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.719.651.639</b>	<b>43.557.538.502</b>	<b>51.926.234.413</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

❖ **Tổng dư nợ vay**

**Bảng 18: Số dư các khoản vay tại các thời điểm**

Khoản mục	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>34.948.631.307</b>	<b>80.528.450.006</b>	<b>98.100.000.000</b>
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	34.516.231.311	80.300.000.000	98.100.000.000
Vay cá nhân	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	432.399.996	228.450.006	-
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>228.450.018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vay dài hạn tổ chức tín dụng	228.450.018	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>35.177.081.325</b>	<b>80.528.450.006</b>	<b>98.100.000.000</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

1. Các khoản phải thu

**Bảng 19: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm**

Chỉ tiêu	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>265.389.312.369</b>	<b>405.470.137.722</b>	<b>454.756.465.900</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30.879.754.535	9.927.706.778	43.578.093.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	108.258.877.200	68.566.491.191	87.347.065.439
3. Phải thu ngắn hạn khác	140.866.914.682	341.592.173.800	338.447.540.800
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.616.234.048)	(14.616.234.047)	(14.616.234.047)
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	100.000.000	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

- Các khoản phải thu quá hạn của Công ty bao gồm:

- + Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư GAIA là 9.616.234.047 VND. Thời gian quá hạn: 3 năm. Nguyên nhân: Khách hàng không có khả năng trả nợ. Khả năng thu hồi nợ: Không thể thu hồi.
- + Ông Trương Tử Minh là 5.000.000.000 VND. Thời gian quá hạn: 4 năm. Nguyên nhân: Khách hàng không có khả năng trả nợ. Khả năng thu hồi nợ: Không thể thu hồi.

- Trong năm 2019, 2020 và 2021, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real không có trường hợp công ty, công ty con vi phạm các điều khoản trong hợp đồng, cam kết.

2. Các khoản phải trả

**Bảng 20: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm**

Chỉ tiêu	30/09/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)	31/12/2021 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>183.062.442.330</b>	<b>228.250.403.660</b>	<b>250.679.403.941</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>182.587.649.912</b>	<b>218.099.079.274</b>	<b>240.742.932.555</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	1.115.993.188	4.690.498.739	300.418.158
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.448.707.273	167.022.277	147.740.011
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	34.719.651.639	43.557.538.502	51.926.234.413
4. Phải trả người lao động	560.769.409	401.303.181	572.642.070
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	2.221.519.313	362.297.042	235.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18.181.818	888.840.000	888.840.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	102.554.195.965	87.503.129.527	88.572.057.903
8. Vay ngắn hạn	34.948.631.307	80.528.450.006	98.100.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>474.792.418</b>	<b>10.151.324.386</b>	<b>9.936.471.386</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	9.999.450.000	9.784.647.000
2. Phải trả dài hạn khác	246.342.400	151.874.386	151.824.386
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	228.450.018	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2020, 2021 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý I kết thúc ngày 31/12/2021)

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (30/09/2021), tình hình dịch bệnh Covid-19 đang bùng phát trở lại và lan rộng tại nhiều địa phương là nguyên nhân làm ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

**2.2. Các chỉ tiêu cơ bản**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,272	2,319
Hệ số thanh toán nhanh ((TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,548	1,905
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,333	0,360
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,499	0,563
<b>3. Năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,352	0,332

Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	0,482	0,427
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,387	0,666
<b>4. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	27,328%	20,179%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	9,630%	6,700%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	14,057%	10,271%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	34,310%	27,906%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	2.323	1.470

### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Tổ chức phát hành:

#### Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 1/10/2019-30/9/2020 (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam):

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 1/10/2020 – 30/9/2021 (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam):

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

**Bảng 21: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận năm tài chính 1/10/2021 – 30/9/2022 do Ban Tổng Giám đốc thông qua**

(Đơn vị: đồng)

TT	Chỉ tiêu	1/10/2021 – 30/9/2022
1	Vốn điều lệ	450.000.000.000
2	Doanh thu thuần	450.000.000.000

TT	Chỉ tiêu	1/10/2021 – 30/9/2022
3	Lợi nhuận sau thuế	120.000.000.000
4	LNST/DTT	26%
5	LNST/VCSH	26%
6	Tỷ lệ cổ tức	-%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc First Real)

#### 4.1 Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Phần lớn nguồn doanh thu và lợi nhuận năm tài chính 1/10/2021 – 30/9/2022 dự kiến đến từ (1) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ”; (2) Tăng trưởng từ dịch vụ môi giới bất động sản; (3) Tăng trưởng từ cho thuê.

Kế hoạch năm tài chính 1/10/2021 – 30/9/2022 đã được Ban Tổng Giám đốc thông qua đồng thời sẽ xin ý kiến thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

(\*) Mức cổ tức năm tài chính 1/10/2021 – 30/9/2022 chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của FIR, không hàm ý cam kết chắc chắn.

#### 4.2 Đánh giá của tổ chức tư vấn và kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest đã tiến hành thu thập thông tin; nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

Do đặc thù về chế độ ghi nhận kế toán trong lĩnh vực hoạt động của Công ty, kết quả kinh doanh của Công ty có thể biến động mạnh và phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai dự án, tiến độ chuyển nhượng bất động sản tại dự án. Tuy nhiên với sự sôi động trên thị trường bất động sản trong năm 2022, đặc biệt sự nóng lên của thị trường bất động sản như hiện nay, nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

## VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

### 2. Thông tin về cổ đông lớn



**Thông tin về cổ đông lớn**

**Bảng 22: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Quốc tịch	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan/VĐL tại thời điểm trở thành CDL	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan /VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan /VĐL sau chào bán
1	Nguyễn Hào Hiệp	201813 458	Việt Nam	CH2707 Chung cư RedStar, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Ông Nguyễn Hào Hiệp là cổ đông sáng lập và cổ đông lớn tại thời điểm thành lập	8.255.766	13.622.013
						30,532%	30,532%
2	Nguyễn Anh Tuấn	201816 868	Việt Nam	Căn hộ B29.07, chung cư cao cấp HAQL, 72 Hàm Nghi, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng	0	2.674.400	4.412.760
					0 %	9,891%	9,891%
<b>Tổng cộng</b>						<b>10.930.166</b>	<b>18.034.773</b>
						<b>40,4224%</b>	<b>40,4224%</b>

(Nguồn: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real)

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: không có các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các đối tượng này.
  - Lợi ích liên quan của các cổ đông lớn và người có liên quan của First Real đối với First Real: theo thông tin tại Mục 3: Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.
  - Các cổ đông lớn và người có liên quan của First Real không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real.
- 3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng**
- ❖ **Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.**
- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
3	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
4	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính
5	Ông Thân Hà Nhất Thống	Thành viên Hội đồng quản trị

Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

**Ông Nguyễn Anh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

- Họ và tên:	Nguyễn Anh Tuấn
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	01/01/1988
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư kiến trúc
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 2011 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sâm Việt Nam</i>
<i>Từ 2016 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Đà Nẵng</i>
<i>Từ 03/2017 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tàu cao tốc An Di</i>
<i>Từ 05/2018 đến 04/2020</i>	<i>Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ 05/2020 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Địa ốc First Real từ tháng 05/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	+ Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Tàu Cao Tốc An Di + Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng Công ty cổ phần Chứng khoán VNDIRECT
- Số cổ phần nắm giữ	2.674.400 cổ phần. Tỷ lệ: 9,891%

Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	2.674.400 cổ phần. Tỷ lệ: 9,891%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 60.000.000 VNĐ</li> </ul> <p>- Tiền lương:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 255.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 620.000.000 VNĐ</li> </ul> <p>- Các lợi ích khác: Không có.</p>
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
--------------------------------	----------

**Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc**

- Họ và tên:	Hà Thân Thúc Luân
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	30/10/1972
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 01/09/2004 – 31/03/2007</i>	<i>Trưởng phòng kinh doanh Công ty TNHH Sơn Hà</i>
<i>Từ 01/04/2007 – 30/06/2009</i>	<i>Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quảng cáo Cầu Vòng</i>
<i>Từ 15/09/2009 – 31/12/2013</i>	<i>Giám đốc điều hành Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Phương Đông</i>
<i>Từ 01/01/2014 – 30/05/2015</i>	<i>Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản Xuất Hà Gia Phát</i>
<i>Từ 01/06/2015 đến nay</i>	<i>Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng</i>
<i>Từ 05/2018 đến 04/2020</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ 05/2020 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc từ tháng 05/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Khách Sạn Bạch Đằng
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ	Không có

đồng, người nội bộ của Tổ chức phát hành	
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 60.000.000 VNĐ</li> </ul> <p>- Tiền lương:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 185.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 714.000.000 VNĐ</li> </ul> <p>- Các lợi ích khác: Không có.</p>
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

**Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

- Họ và tên:	Nguyễn Thế Trung
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	01/11/1989

- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ tháng 09/2014 đến 06/2015</i>	<i>Trưởng phòng kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 07/2015 đến 10/2017</i>	<i>Giám đốc kinh doanh CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2017 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 01/2017 đến 12/2019</i>	<i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Bất động sản Protech</i>
<i>Từ 12/2019 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản Protech</i>
<i>Từ 03/2021 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Protech</i>
<i>Từ 05/2017 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị từ tháng 05/2017
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản Protech
- Số cổ phần nắm giữ	915.200 cổ phần. Tỷ lệ: 3,385%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	915.200 cổ phần. Tỷ lệ: 3,385%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công	Không có

ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 60.000.000 VNĐ</li> </ul> <p>- Tiền lương:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 591.655.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 758.474.100 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 847.304.400 VNĐ</li> </ul> <p>- Các lợi ích khác: Không có.</p>
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

**Bà Phan Thị Cẩm Thanh – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc tài chính**

- Họ và tên:	Phan Thị Cẩm Thanh
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	01/01/1986
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân tài chính kế toán
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ tháng 01/2010 đến tháng 12/2010</i>	<i>Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản xuất Thiết bị điện Trung Á</i>

Từ tháng 01/2011 đến tháng 06/2012	Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Phát triển Dân Trí
Từ tháng 07/2012 đến tháng 08/2014	Quản lý Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vietkey
Từ tháng 10/2014 đến tháng 05/2021	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
Từ 05/2017 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Địa Ốc First Real
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị từ tháng 05/2017
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
- Số cổ phần nắm giữ	53.852 cổ phần. Tỷ lệ: 0,199%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	53.852 cổ phần. Tỷ lệ: 0,199%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ	- Thù lao:



phiếu được nhân theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 60.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 60.000.000 VNĐ</li> </ul> - Tiền lương: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 479.814.815 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 555.000.000 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 620.000.000 VNĐ</li> </ul> - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

#### **Ông Thân Hà Nhất Thống – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Họ và tên:	Thân Hà Nhất Thống
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	05/02/1965
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Kỹ sư điện tự động, Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ 1990 – 1993</i>	<i>Trưởng phòng Phòng Kinh doanh Xuất – Nhập – Khẩu thuộc Công ty GOVIMEX (TP.HCM)</i>
<i>Từ 1993 – 1996</i>	<i>Giám đốc sáng lập và điều hành Công ty TNHH Thương Mại Sơn Hà, chuyên kinh doanh mua bán và cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng và công nghiệp</i>
<i>Từ 1996 – 2000</i>	<i>Tu nghiệp tại Canada, chuyên nghiệp Quy hoạch Đô thị</i>
<i>Từ 2000-2015</i>	<i>Thành viên Ban Lãnh đạo tại một số công ty thành viên thuộc Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5), chuyên xây dựng cầu, đường và đầu tư bất động sản như: Công ty 507, Công ty 585 và Công ty 508</i>
<i>Từ 11/2015 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng</i>

<i>Từ 11/2017 đến nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á</i>
<i>Từ 05/2020 đến nay</i>	<i>Thành viên HĐQT độc lập Công ty cổ phần Địa ốc First Real</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên Hội đồng quản trị từ tháng 05/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Bạch Đằng - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Logistics Công Nghệ Cao Đông Nam Á
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao	- Thù lao: + Năm 2019: 0 VNĐ + Năm 2020: 21.612.903 VNĐ

động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	+ Năm 2021: 60.000.000 VNĐ - Tiền lương: + Năm 2019: 0 VNĐ + Năm 2020: 0 VNĐ + Năm 2021: 0 VNĐ - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

❖ **Ban Kiểm toán nội bộ**

- Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty gồm 01 thành viên. Danh sách các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Phạm Thị Phụng	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ

**Bà Phạm Thị Phụng – Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ**

- Họ và tên:	<b>Phạm Thị Phụng</b>
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	10/01/1993
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân tài chính ngân hàng
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ tháng 11/2015 đến tháng 05/2018</i>	<i>Nhân viên Marketing Công ty Cổ phần Địa ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2018 đến tháng 05/2020</i>	<i>Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ tháng 05/2021 đến nay</i>	<i>Trưởng ban kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần Địa Ốc First Real</i>

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ - Công ty Cổ phần Địa ốc First Real từ tháng 05/2021
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 0 VNĐ</li> </ul> <p>- Tiền lương:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 162.725.128 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 114.807.744 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 135.459.524 VNĐ</li> </ul>

	- Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

❖ **Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc
3	Ông Nguyễn Xuân Trung	Kế toán trưởng

**Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc**

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

**Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc**

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

**Ông Nguyễn Xuân Trung – Kế toán trưởng**

- Họ và tên:	<b>Nguyễn Xuân Trung</b>
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	10/01/1992
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:	
<i>Từ tháng 09/2014 – 09/2019</i>	<i>Phó phòng Kiểm toán Công ty TNHH KPMG Việt Nam</i>
<i>Từ 05/2020 đến 05/2021</i>	<i>Trưởng Ban kiểm toán nội bộ CTCP Địa Ốc First Real</i>
<i>Từ 05/2021 đến nay</i>	<i>Kế toán trưởng CTCP Địa Ốc First Real</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Địa ốc First Real từ tháng 5/2021

- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
- Số cổ phần nắm giữ	204.873 cổ phần. Tỷ lệ: 0,757%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Sở hữu cá nhân	204.873 cổ phần. Tỷ lệ: 0,757%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Nhận tiền thù lao, tiền lương, thưởng từ tổ chức phát hành
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 0 VNĐ</li> </ul> <p>- Tiền lương:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Năm 2019: 0 VNĐ</li> <li>+ Năm 2020: 288.511.596 VNĐ</li> <li>+ Năm 2021: 393.136.364 VNĐ</li> </ul> <p>- Các lợi ích khác: Không có.</p>
Lợi ích liên quan tại doanh	Không có

nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với First Real hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của First Real	
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/1 cổ phiếu.

### 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán và phát hành

**17.575.878 cổ phiếu. Trong đó:**

#### ✓ **Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

- Số lượng phát hành: 13.519.932 cổ phiếu
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Giá phát hành: 15.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 2:1 (cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ có 02 quyền, 02 quyền được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).

#### ✓ **Trả cổ tức bằng cổ phiếu**

- Số lượng cổ phần phát hành: 4.055.946 cổ phiếu
- Nguồn vốn thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2021 theo Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã kiểm toán của Công ty.

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 135.199.320.000 đồng
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành trả cổ tức: 40.559.460.000 đồng

### 5. Giá chào bán

- Cho cổ đông hiện hữu 15.000 đồng/1 cổ phiếu

### 6. Phương pháp tính giá

#### • **Nguyên tắc, căn cứ xác định giá chào bán**

- Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real: (Giá thị trường bình quân 10 phiên từ ngày 14/12/2021 tới ngày 27/12/2021) là 41.300 đồng/cổ phiếu.
- Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real theo BCTC hợp nhất Quý IV

năm 2021 tại thời điểm 30/09/2021: 14.985 đồng/cổ phiếu.

- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu do ảnh hưởng của việc phát hành thêm

Rủi ro pha loãng cổ phiếu có thể xảy ra khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với giá thấp hơn thị giá của cổ phiếu đang lưu hành. Do các đợt phát hành được dự kiến thực hiện trong năm 2021 nên có thể dẫn tới các rủi ro pha loãng cổ phiếu trong năm 2021. Sau khi lượng cổ phiếu được phát hành thêm, nhà đầu tư cần xem xét một số vấn đề sau:

#### **Điều chỉnh kỹ thuật thị giá cổ phiếu FIR**

- Trong trường hợp giá cổ phiếu giao dịch của FIR cao hơn giá chào bán, thì nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + Pr_1 * I_1 + Pr_2 * I_2}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

- ✓  $P_{pl}$ : Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓  $P_t$ : Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 40.000 đồng/ cổ phiếu);
- ✓  $Pr_1$ : Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/ cổ phần);
- ✓  $Pr_2$ : Giá phát hành chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu (0 đồng/ cổ phần);
- ✓  $I_1$ : Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- ✓  $I_2$ : Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (14,999%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + [Pr_1 * 50\%] + [Pr_2 * 14,999\%]}{1 + 50\% + 14,999\%} \\ &= \frac{40.000 + 15.000 * 50\% + 0 * 14,999\%}{1 + 50\% + 14,999\%} \\ &= 28.788 \text{ đồng/ cổ phần} \end{aligned}$$

- Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu FIR tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

Ngoài ra, trong đợt chào bán cổ phiếu có thể bao gồm các rủi ro pha loãng khác như: (i) Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu – EPS; (ii) Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu - BVPS.

Cổ phiếu của Công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng



vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 15.000 đồng/1 cổ phiếu.

## **7. Phương thức phân phối**

### **7.1 Phân phối cổ phiếu chào bán ra công chúng**

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

- Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được đăng ký thực hiện quyền mua
- 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 271 cổ phiếu; 0,5 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy.

- Số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán sẽ được Hội đồng quản trị thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu), hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc xử lý cổ phiếu không phân phối hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

### **7.2 Phân phối cổ phiếu phát hành để trả cổ tức**

- Tỷ lệ thực hiện: 14,999%. Tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền 100:14,999 (Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được nhận 1 quyền và cổ đông có 100 quyền được nhận 14 cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức).

- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có):

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 126 cổ phần, với tỷ lệ thực hiện quyền 100:14,999 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là:  $126 * 0,14999 = 18.898$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn như

trên, số cổ phần mới mà cổ đông A được nhận là 18 cổ phần. Số cổ phần lẻ (0,898 cổ phần) sẽ được hủy bỏ.

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### **8.1 Công bố báo chí**

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, FIR sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

### **8.2 Đăng ký mua cổ phiếu**

#### **○ Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng**

Công ty sẽ lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

#### **○ Phân bổ và thông báo quyền mua**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ có danh sách sở hữu cuối cùng, các thành viên lưu ký và FIR sẽ thông báo và phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

#### **○ Tỷ lệ thực hiện quyền**

Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1, tức là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ mỗi 2 quyền mua sẽ được mua 1 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

#### **○ Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần:**

- Các cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua dự kiến trong vòng 20 ngày, từ ngày D + 10 đến ngày D + 30 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại FIR (đối với chứng khoán chưa lưu ký). Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- Cổ đông nộp tiền mua vào tài khoản phong tỏa tại điểm 11 Mục VII Bản cáo bạch này.

#### **○ Chuyển nhượng quyền mua cổ phần:**

Các cổ đông thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần trong vòng 10 ngày, từ ngày D + 10 đến ngày D + 20 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại FIR (đối với chứng khoán chưa lưu ký).

#### **○ Các quyền khác của cổ đông**

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua một phần hoặc toàn bộ số cổ phần chào bán kèm theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ 3) trong thời gian thực hiện quyền.

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức

phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất cứ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền mua của cổ đông.

o **Chuyển giao cổ phiếu**

Cổ phiếu phát hành thêm dự kiến được chuyển giao cho cổ đông từ ngày D+50

**9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành đảm bảo thời gian phân phối theo quy định của pháp luật, và theo quyết định của HĐQT Công ty. Thời gian phát hành dự kiến là Quý II năm 2022.

**Bảng 23: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 7
3	Thông báo ngày chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7
4	Ngày chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phần	D + 10
5	Chuyển nhượng quyền mua	D + 10 đến D + 20
6	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 10 đến D + 30
7	Thực hiện bán và xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết	D + 30 đến D + 40
8	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	D + 40 đến D + 50
9	Hose chấp thuận niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch cổ phiếu trên Hose	D + 50 đến D + 60

**10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua chào bán trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

**11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như

sau:

Tên Ngân hàng :Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Lê Duẩn

Tài khoản số : 000004809873

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

**12. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Hiện tại, theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty tối đa được xác định là 50% (*Do có ngành nghề kinh doanh có giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 50%*).

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 18/02/2022, số lượng cổ phần Nhà đầu tư nước ngoài sở hữu tại Công ty Cổ phần Địa ốc First Real là 560.337 cổ phần, chiếm 2,07% số lượng cổ phần đã phát hành. Công ty cam kết thực hiện việc chào bán nhằm đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

**13. Các loại thuế liên quan**

**Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Mục 16 Điều 1 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

**Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

**14. Thông tin về các cam kết**

Công ty cam kết thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật và của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Kế hoạch cụ thể:

Ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kết quả đợt chào bán, Công ty sẽ phát hành Báo cáo vốn chủ sở hữu có kiểm toán của Công ty; đồng thời hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại HOSE trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

**15. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có

**16. Thông tin quan trọng khác có thể ảnh hưởng đến quyết định của nhà đầu tư**

Không có

### VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty

### IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng là 202.798.980.000 đồng, được sử dụng cho mục đích sau đây:

Stt	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất tại dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ”	202.798.980.000	Quý II năm 2022
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.798.980.000</b>	

#### 1. Thông tin sơ bộ về dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ

- a. **Tên dự án:** Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
- b. **Địa điểm thực hiện dự án:** Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam
- c. **Chủ đầu tư:** CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam

Địa chỉ 90 Phan Bội Châu, Phường Tân Thạnh, TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

Ngày thành lập 30/03/2011

Số CNĐKDN 4000806573 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 18/05/2020

Hoạt động kinh doanh chính Kinh doanh bất động sản và vận tải hành khách

Vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng

Mối quan hệ của FIR và người có liên quan với CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam Không

- d. **Quy mô dự án:** Diện tích 29,9ha; tổng số căn: 747 căn (đất ở chia lô)

#### e. Diện tích sử dụng đất:

- Đất công trình công cộng: 23.602m<sup>2</sup>
- Đất thương mại dịch vụ: 2.270m<sup>2</sup>
- Đất ở: 113.968m<sup>2</sup>

- Đất cây xanh: 35.359m<sup>2</sup>
- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 299.424m<sup>2</sup>
- f. Ranh giới sử dụng đất:** Phía Đông Bắc giáp Khu dân cư dọc đường An Hà – Quảng Phú; phía Đông Nam giáp phạm vi ranh giới phân khu Trục cảnh quan Điện Biên Phủ; phía Tây Bắc giáp đất ở dân cư và đất trồng; phía Tây Nam giáp đất ở dân cư và đất trồng.
- g. Quy mô dân số:** Khoảng 3.000 người
- h. Căn cứ pháp lý thực hiện dự án:**
  - Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ;
  - Công văn số 4884/UBND-KTN ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc đính chính diện tích, cơ cấu sử dụng đất tại Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018;
  - Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc đính chính Bảng cơ cấu sử dụng đất tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017;
  - Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 15/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp cho CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam; Phụ lục bổ sung Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 15/6/2020;
  - Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch 1/500 Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;
  - Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ về việc thu hồi đất, giao đất (đợt 1);
  - Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ (đợt 2);
  - Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để CTCP Đầu tư phát triển Hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ (đợt 3).
- i. Tiến độ thực hiện dự án:**

Tiến độ triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ theo Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ, như sau:

  - Quý III/2018 - Quý IV/2018: Thực hiện các thủ tục đầu tư, cấp phép xây dựng;
  - Quý I/2019 - Quý II/2020: Thi công xây dựng, hoàn thành 50% khối lượng thi công xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt;
  - Quý III/2020 - Quý II/2021: Thi công hoàn thiện xây dựng công trình;

- Quý III/2021: Nghiệm thu, khai thác dự án.  
Hiện nay dự án đã hoàn thành một phần và chủ đầu tư đang triển khai bán sản phẩm của dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, TP. Tam Kỳ.  
Công ty CP Địa ốc First Real đang là đối tác đàm phán với Chủ đầu tư để nhận chuyển nhượng các sản phẩm của Dự án (Dự kiến sẽ nhận chuyển nhượng khoảng 520 lô đất)
- j. Tổng mức đầu tư dự án:** Khoảng 261 tỷ đồng. Đây là kinh phí dự kiến đền bù GPMB và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm hệ thống giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện, cây xanh.
- k. Hiệu quả đầu tư dự án:**  
Hiệu quả kinh doanh, khai thác của dự án<sup>1</sup>

TT	Hạng mục	Đơn vị	Tháng 7-9/2021	Tháng 10-12/2021	Tháng 1-3/2022	Tháng 1-3/2023	Tổng
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>						
1	Diện tích chào bán (*)	m2	9.766	25.877	27.439	16.303	79.385
2	Giá bán trung bình	nghìn VND/m2	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
3	Doanh thu (chưa VAT)	nghìn VND	146.490.000	388.156.500	411.588.000	244.545.000	1.190.779.500
<b>II</b>	<b>Chi phí</b>						<b>915.533.440</b>
1	Giá mua từ Chủ đầu tư	nghìn VND	89.860.822	238.105.415	252.478.914	150.010.340	730.455.490
2	Chi phí bán hàng (10%)	nghìn VND	14.649.000	38.815.650	41.158.800	24.454.500	119.077.950
3	Lãi vay (**)	nghìn VND	8.119.337	21.513.915	22.812.627	13.554.121	66.000.000
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	nghìn VND	<b>33.860.841</b>	<b>89.721.520</b>	<b>95.137.660</b>	<b>56.526.038</b>	<b>275.246.060</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN 20%</b>	nghìn VND	<b>6.772.168</b>	<b>17.944.304</b>	<b>19.027.532</b>	<b>11.305.208</b>	<b>55.049.212</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	nghìn VND	<b>27.088.673</b>	<b>71.777.216</b>	<b>76.110.128</b>	<b>45.220.831</b>	<b>220.196.848</b>
	Tỷ suất LNST/Doanh thu						18%

(\*) Diện tích chào bán căn cứ vào kế hoạch thi công hoàn thiện hạ tầng từ Chủ đầu tư

(\*\*) Dự tính vay trong 3 năm, lãi suất 10%/năm. Tùy tình hình kinh doanh thực tế sẽ hoàn trả trong thời gian sớm hơn (1-2 năm)

## 2. Thông tin về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Về phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty CP Địa ốc First Real sau khi huy động vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ tiến hành đàm phán với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam để dự kiến mua 200 lô đất nền với giá trị khoảng 202.798.980.000 đồng.

## x. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

### Tổ chức tư vấn

#### Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest

Trụ sở : Tầng 2,3,4, số 220+222+224 Phố Nguyễn Lương Bằng + số 31+33+35+37 Ngõ 180 Phố Nguyễn Lương Bằng, Phường Quang Trung, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại : 0243.5739769. Fax: 0243.5739779

Website : <http://sisi.com.vn/>

#### ❖ Ý kiến của Tổ chức tư vấn:

<sup>1</sup> Hiện nay, FIR đang đàm phán nhận chuyển nhượng lại 520 lô đất nền của Dự án. Đây là hiệu quả dự kiến trong trường hợp FIR đàm phán mua lại được toàn bộ số lô đất như nêu trên

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán lần này sẽ được sử dụng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô đất tại dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ”.

Khối lượng chào bán đợt này với 13.519.932 cổ phiếu, tương ứng 50% vốn điều lệ hiện tại của Công ty, tuy nhiên nguồn vốn này chủ yếu phát hành cho cổ đông hiện hữu, là các cổ đông đã biểu quyết thông qua phương án phát hành tại Đại hội đồng cổ đông thường nên tổ chức tư vấn đánh giá cơ hội thành công của đợt phát hành này là rất lớn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

### **Tổ chức kiểm toán**

#### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM (kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 và năm 2021)**

Địa chỉ : Tầng 8, tòa nhà CornerStone, số 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090.

Website : [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

### **XI. PHỤ LỤC**

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Điều lệ Công ty
3. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2020 đã được kiểm toán
4. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2021 đã được kiểm toán
5. Báo cáo tài chính Quý 1 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
6. Nghị quyết ĐHDCĐ thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán
7. Nghị quyết HĐQT thông qua việc triển khai phương án phát hành
8. Nghị quyết HĐQT thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo giá chào bán cổ phiếu đã được điều chỉnh tại Nghị quyết HĐQT số 12/2021/NQ-HĐQT-FIR ngày 28/12/2021.

(Hết nội dung tại trang này)



Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2022

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN ANH TUẤN

HÀ THÂN THỨC LUÂN

NGUYỄN XUÂN TRUNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SMARTINVEST

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ MẠNH CƯỜNG