

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐỊA ỐC FIRST REAL

Số:/2019/BC-HĐQT-FIR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2019

DỰ THẢO

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

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

Thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị (HĐQT) được quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp, HĐQT Công ty CP Địa ốc First Real xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) về hoạt động của HĐQT trong năm 2018, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2019 như sau:

1. Báo cáo về hoạt động của HĐQT

Cơ cấu HĐQT của Công ty CP Địa ốc First Real gồm những thành viên đều là những cá nhân có năng lực, trình độ chuyên môn chuyên sâu trong nhiều lĩnh vực như tài chính, bất động sản, chứng khoán, đầu tư, quản lý doanh nghiệp, bao gồm:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Nguyễn Hào Hiệp	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
2	Ông Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
3	Bà Phan Thị Cẩm Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Kế Toán Trưởng
4	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT độc lập

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

Kết thúc năm tài chính 2018, HĐQT Công ty đã tổ chức nhiều cuộc họp để kịp thời đưa ra các quyết định, nghị quyết quan trọng liên quan đến việc tổ chức và hoạt động của Công ty cụ thể các Nghị quyết đã được thông qua như sau:

ST T	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung
01	0305/2018/NQ-HĐQT	03/05/2018	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 của Công ty First Real

02	2908/2018/FIR/NQ-HĐQT	29/08/2018	Thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty CP Địa ốc First Real
03	3008/2018/FIR/NQ-HĐQT	30/08/2018	Thông qua danh sách Nhà đầu tư mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ
04	0409/2018/FIR/NQ-HĐQT	04/09/2018	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu
05	1311/2018/FIR/NQ-HĐQT	13/11/2018	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cổ phiếu
06	2311/2018/FIR/NQ-HĐQT	23/11/2018	Bổ nhiệm phó Chủ tịch hội đồng quản trị
07	0512/2018/FIR/NQ-HĐQT	05/12/2018	Thông qua sửa đổi bổ sung Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty CP Địa ốc First Real

HĐQT cũng thực hiện đầy đủ trách nhiệm giám sát đối với hoạt động điều hành công ty của Ban Tổng giám đốc, thường xuyên chỉ đạo và trao đổi với Ban Tổng giám đốc trong quá trình triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, bảo đảm tuân thủ đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan. Các thành viên HĐQT được phân công các mảng công tác luôn phát huy vai trò trách nhiệm, thường xuyên tổ chức rà soát, thẩm định các nội dung được phân công.

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

Năm 2018, vai trò giám sát của HĐQT tiếp tục được phát huy rõ nét và có hiệu quả, việc giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thực hiện theo đúng quy định. HĐQT có thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc, do vậy luôn đảm bảo sự giám sát của HĐQT đối với mọi mặt hoạt động của First Real. HĐQT đánh giá và ghi nhận rằng năm 2018 là năm đánh dấu sự hoạt động hiệu quả, ấn tượng của Ban Tổng giám đốc Công ty với các số liệu và kết quả kinh doanh khả quan đã đạt được.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh, First Real hoạt động trong 2 lĩnh vực chính là môi giới bất động sản và đầu tư, kinh doanh bất động sản. Trong cơ cấu doanh thu của First Real năm 2018, chiếm tỷ trọng lớn nhất là doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản chiếm 68,07%, doanh thu môi giới chiếm 21,18%, còn lại là mảng doanh thu xây dựng chiếm 4,75%. Năm vừa qua là một năm đột phá của First Real khi các chỉ tiêu về doanh thu và Lợi nhuận đều có sự tăng trưởng vượt bậc, cụ thể như sau:

- **Trong hoạt động kinh doanh bất động sản:** Nhận thấy xu hướng phát triển và cơ hội của thị trường bất động sản tại khu vực Đà Nẵng, Quảng Nam, đặc biệt là loại hình đất nền. Bắt đầu từ năm 2017, First Real bắt đầu đầu tư vào các dự án đầu tư quy mô lớn như Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương, Dự án Khu đô thị Viêm Trung, Dự án Khu phố chợ Điện Nam Bắc... Các dự án kinh doanh bất động sản Công ty mở bán trong năm 2017 đều rất thành công, với tỷ lệ bán nhiều dự án đạt 100% ngay trong năm mở bán như Dự án Khu đô thị

An Phú Quý, Dự án Khu đô thị 7B (Sentosa). Năm 2018, Ban Tổng giám đốc đưa ra chiến lược tiếp tục góp vốn đầu tư với chủ đầu tư dự án để triển khai nhiều dự án lớn như Dự án Khu đô thị Ngọc Dương Coco, Dự án Khu tái định cư phường Điện Ngọc – Điện Dương, Dự án Khu nhà ở thương mại Trường Thịnh ...Doanh từ Hoạt động kinh doanh Bất động sản tăng 128,21% và Lợi nhuận gộp tăng 200,67% so với năm 2017.

- **Trong 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. Trong năm 2018, Doanh thu hoạt động môi giới tăng mạnh (gấp hơn 5 lần so với năm 2017). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty đã môi giới thành công các sản phẩm thuộc dự án lớn như Dự án Khu đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Kim Long) city, Dự án Khu đô thị River View. Trong đó, First Real được độc quyền phân phối các sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị River View do Công ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại và Dịch Vụ An Dương làm chủ đầu tư.

- **Tỷ suất lợi nhuận gộp:** Tỷ suất lợi nhuận gộp của Công ty có sự tăng trưởng tốt trong năm vừa qua, từ mức 45,76% năm 2017 tăng trưởng lên mức 51,17% năm 2018 chủ yếu do Công ty đẩy mạnh được hoạt động môi giới, phân phối bất động sản của mình nhờ vào chủ động nguồn cung các lô đất nền công ty tự phát triển hay của các chủ đầu tư khác công ty hợp tác cùng. Chất lượng dịch vụ tư vấn, môi giới của Công ty cũng sẽ tốt hơn do Công ty có thể cung cấp và xác minh được căn cứ pháp lý, tiềm năng phát triển của các dự án bất động sản mà nhà đầu tư quan tâm.

Trong năm 2018, với tình hình biến động không ngừng của thị trường BĐS, Ban TGD Công ty vẫn luôn cố gắng nỗ lực, chủ động và kịp thời đưa ra những giải pháp tích cực, phù hợp, bám sát thực tiễn quản lý, nắm bắt kịp thời diễn biến của thị trường. Bên cạnh đó, HĐQT vẫn duy trì chế độ Báo cáo định kỳ và giám sát chặt chẽ đối với Ban TGD, giúp các hoạt động của Tổng Giám đốc, Ban điều hành được đồng bộ, liên tục và nhất quán trong quá trình quản lý, tạo sự đồng thuận cao trong tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên để Công ty đi đúng hướng, tuân thủ Điều lệ Công ty mà không ảnh hưởng đến tính chủ động sáng tạo của mỗi người, đồng thời đảm bảo các chiến lược phát triển, các dự án và các kế hoạch kinh doanh được thực thi đúng hạn.

3. Mục tiêu và Kế hoạch năm 2019

Dựa trên điều kiện hiện tại của nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng đang bước vào chu kỳ hồi phục và tăng trưởng, HĐQT cũng như Ban lãnh đạo Công ty đã đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản cũng như mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước như Hà Nội, Hải Phòng, Huế, Quảng Nam, TP Hồ Chí Minh,...

- Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác..

- Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.

- Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì

lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.

- Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Sau khi dự án được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô, Công ty sẽ nhận lại số lô đất tương ứng với số vốn góp ban đầu. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.

- Đầu tư cho việc phát triển công nghệ thông tin, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới thu hút các nhà khách hàng tiềm năng.

- Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.

- Tổ chức các buổi đào tạo, hướng dẫn và cung cấp các kiến thức về thị trường bất động sản, các công cụ quản lý cho cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.

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

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

(Đã ký)

NGUYỄN HÀO HIỆP

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi/bổ sung và trình ĐHCĐ xem xét quyết định tại Đại hội