

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

FIRST REAL

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : 58./2025/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 6 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi:**

- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ;
- Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

1. **Tên tổ chức:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
  - Mã chứng khoán: FIR
  - Địa chỉ: Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
  - Điện thoại liên hệ: 02363 616 767      Fax:
2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Địa ốc First Real công bố thông tin về việc đính chính nội dung Tờ trình của Hội đồng quản trị số 02/2025/TTr-HĐQT-FIR đính kèm tại Phụ lục của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-FIR ngày 21/03/2025, về phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã công bố thông tin vào ngày 21/03/2025, cụ thể như sau :

- Thông tin đã công bố :
- "7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 64.245.281.000 đồng (bằng chữ: sáu mươi bốn tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng)"
  - "7. Expected total value of shares issued (at par value): 64.245.281.000 VND (In words: Sixty-four billion, two hundred forty-five million, two hundred eighty-one thousand VND) "
  - "9. Vốn Điều lệ dự kiến sau phát hành: 706.698.091.000 đồng (bằng chữ : bảy trăm lẻ sáu tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm chín mươi một nghìn đồng)"
  - "9. Expected Charter Capital after issuance: 706.698.091.000 VND (In words: Seven hundred and six billion, six hundred and ninety-eight million, zero hundred and ninety-one thousand VND) "
  - Thông tin được đính chính :
  - "7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá): 64.245.280.000 đồng (bằng chữ: sáu mươi bốn tỷ hai trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng)"
  - "7. Expected total value of shares issued (at par value): 64.245.280.000 VND (In words: Sixty-four billion, two hundred forty-five million, two hundred eighty thousand VND) "



"9. Vốn Điều lệ dự kiến sau phát hành: 706.698.090.000 đồng (bằng chữ: bảy trăm lẻ sáu tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn đồng)."

"9. Expected Charter Capital after issuance: 706.698.090.000 VND (In words: Seven hundred and six billion, six hundred and ninety-eight million, zero hundred and ninety thousand VND) "

Lý do đính chính: Do sự nhầm lẫn khi đánh máy và tính toán trong lúc soạn thảo Tờ trình.

Công ty xin được công bố Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHCD-FIR và Phụ lục các tài liệu đính kèm ngày 21/03/2025 sau khi đã được đính chính.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/06/2025 tại đường dẫn : <https://fir.vn/>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số  
01/2025/NQ-ĐHCD-FIR và Phụ lục  
các tài liệu đính kèm ngày  
21/03/2025

**Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**



**Hà Thân Thúc Luân**



**CÔNG TY CỔ PHẦN**

**ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Số: 01/2025/FIR/BB-ĐHĐCĐ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025*

**BIÊN BẢN HỌP**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0401623121 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 17/09/2014, thay đổi lần thứ 13 ngày 07/01/2025.

**II. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM HỌP**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Địa Ốc FIRST REAL được tổ chức từ 09h00' ngày 21/03/2025 tại Sảnh Grand Ballroom, tầng 1, tòa nhà Khách sạn Hilton, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, quận Hải Châu, Đà Nẵng.

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

Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 gồm các nội dung chính sau đây:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2024;
- Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2024;
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025;
- Tờ trình các nội dung về: Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025;
- Tờ trình báo cáo về kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty và thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025;
- Tờ trình thông qua việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty;
- Tờ trình về việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030;
- Tờ trình thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa First Real và các bên có liên quan năm 2025;
- Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến

- Bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước đại hội và bỏ phiếu bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030;
- Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung trình Đại hội, công bố kết quả bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030;
- Thông qua Biên bản cuộc họp;
- Ra mắt Hội Đồng Quản Trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 .

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

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

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

- Tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty tính đến ngày chốt danh sách họp Đại hội đồng cổ đông là: 64.245.281 Cổ phần.
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tính đến ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông là 64.245.281 cổ phần.
- Số cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông đại diện cho tổng số cổ phần là 32.492.931 cổ phần, chiếm 50,58 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL đã đủ điều kiện tiến hành.

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

- Ông Nguyễn Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội
- Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên HĐQT
- Ông Lê Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập
- Ông Nguyễn Xuân Trung – Kế Toán Trưởng
- Chủ tọa Đại hội đã chỉ định Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ly – làm Thư ký Đại hội

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

##### ***3. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội, Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030, Ban Kiểm phiếu của Đại hội và Chương trình Đại hội:***

- Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội (Phụ lục đính kèm Biên bản này) với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.



- Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 (Phụ lục đính kèm Biên bản này) với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.
- Đại hội đã biểu quyết thông qua thành phần Ban kiểm phiếu với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Thành phần ban Kiểm phiếu gồm:
  - Ông Hồ Xuân Phương – Trưởng ban
  - Bà Lê Thị Trinh – Thành viên
  - Bà Đỗ Thị Kim Hiền – Thành viên
- Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung Chương trình Đại hội với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp. Nội dung chương trình cụ thể nêu tại Phụ lục đính kèm Biên bản này.

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

- Ông Nguyễn Thế Trung – Thành viên HĐQT trình bày Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2024;
- Ông Lê Tuấn – Thành viên HĐQT độc lập trình bày báo cáo hoạt động của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán.
- Ông Hà Thân Thúc Luân - Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Ông Nguyễn Xuân Trung – Kế Toán trưởng trình bày Tờ trình các nội dung về Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025;
- Ông Nguyễn Xuân Trung – Kế Toán Trưởng Công ty trình bày báo cáo về kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty và tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025
- Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT – Phó tổng Giám đốc trình bày Tờ trình thông qua việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty
- Ông Nguyễn Anh Tuấn – Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc trình bày Tờ trình của HĐQT về việc bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030.
- Ông Hà Thân Thúc Luân – Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc trình bày Tờ trình thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa First Real và các bên có liên quan năm 2025

#### **5. Thảo luận tại Đại hội**

STT	Nội dung câu hỏi	Trả lời
-----	------------------	---------

1	<p>Trong các vấn đề được trình tại Đại hội đồng cổ đông năm nay, có trình về việc đổi tên công ty và bổ sung các ngành nghề kinh doanh, HĐQT công ty cho biết rõ hơn về kế hoạch và định hướng trong thời gian sắp tới như thế nào?</p>	<p>Trong hơn 10 năm qua Công ty CP Địa Ốc First Real chỉ tập trung vào lĩnh vực duy nhất là bất động sản, và hiện nay công ty đang mong muốn mở rộng thêm nhiều ngành nghề kinh doanh để tạo thêm nhiều nguồn thu nhập.</p> <p>Chúng kiến trong ba năm gần đây, thị trường bất động sản liên tiếp gặp nhiều khó khăn, việc kinh doanh bất động sản gặp nhiều bấp bênh, điều này cho thấy lĩnh vực này phụ thuộc rất nhiều vào thị trường, và chính điều này làm ảnh hưởng rất lớn đến nguồn thu và lợi nhuận của công ty cũng như thu nhập của người lao động.</p> <p>Nên kế hoạch sắp tới sẽ mở ra các ngành nghề mới để tạo ra nhiều nguồn thu ổn định hơn. Và công ty sẽ tập trung vào các lĩnh vực được xem là thế mạnh cho khu vực Đà Nẵng do đó các lĩnh vực sẽ được ưu tiên phát triển sẽ liên quan đến ngành vận tải và du lịch.</p>
---	---	--

#### **6. Biểu quyết:**

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

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

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

#### **1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2024**

Đại hội đã thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2024.

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

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

#### **2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2024**

Đại hội đã thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2024

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



Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

### **3. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025**

Đại hội đã thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

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

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.213.510 phiếu, chiếm 99,14% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

### **4. Thông qua nội dung Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán**

HDQT kính trình Đại hội thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam thực hiện kiểm toán với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính riêng (VNĐ)	Báo cáo tài chính hợp nhất (VNĐ)
1. Tổng giá trị tài sản	1.312.194.530.115	1.339.407.645.527
2. Vốn chủ sở hữu	742.123.330.248	742.032.934.929
3. Doanh thu thuần	122.077.254.381	123.961.564.779
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.480.601.510	8.691.524.225
5. Lợi nhuận trước thuế	8.225.502.997	8.432.308.312
6. Lợi nhuận sau thuế	711.321.679	610.194.284

Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 được kiểm toán đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: [www.fir.vn](http://www.fir.vn).

Công ty đã thực hiện Công bố thông tin Báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.213.510 phiếu, chiếm 99,14% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

### **5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024**

Đại hội đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty theo Tờ trình của HDQT.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,14% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

### **6. Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty**

Đại hội đã thông qua việc ủy quyền cho HDQT để lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58.% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

#### **7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025**

Đại hội đã thông qua việc việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

#### **8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025**

Đại hội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

#### **9. Thông qua tờ trình về việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty**

Đại hội đã thông qua việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

#### **10. Thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030**

Đại hội đã thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030 theo Tờ trình của HĐQT.

Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 32.357.510 phiếu, chiếm 99,58% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

#### **11. Thông qua danh sách thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030**

Căn cứ kết quả kiểm phiếu và Quy chế đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030, các thành viên có tên sau đây được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu
1.	Hà Thân Thúc Luân	31.097.985
2.	Nguyễn Thế Trung	31.099.425
3.	Nguyễn Xuân Trung	31.099.425
4.	Nguyễn Anh Tuấn	32.492.931
5.	Lê Tuấn	31.099.425

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm, kể từ ngày 21/3/2025.



**12. Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2025**

Đại hội đã thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.

*Quyết định này được Đại hội thông qua với số phiếu biểu quyết tán thành là 30.492.707 phiếu, chiếm 93,84% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.*

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

Biên bản này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc FIRST REAL thông qua toàn văn tại Đại hội với tỷ lệ tán thành là 100% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Căn cứ vào Biên bản này, Chủ tịch HĐQT Công ty có trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

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

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty kết thúc vào 11h45' cùng ngày. *ly*

**Thư ký đại hội**



**Nguyễn Thị Quỳnh Ly**

**Chủ tọa Đại hội**

**Chủ tịch HĐQT**



**Nguyễn Anh Tuấn**



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

Số: 01/2025/NQ-DHĐCĐ-FIR

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Dà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025*

**NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

\*\*\*\*\*

**Căn cứ vào:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Địa Ốc First Real ngày 21/03/2025.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2024**

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

**Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2024**

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

**Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025**

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

**Điều 4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2024 đã được kiểm toán**

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

**Điều 5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024**

Nội dung Phương án được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 6. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này





**Điều 9. Thông qua tờ trình về việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 10. Thông qua việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 11. Thông qua danh sách thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030**

Cụ thể như sau:

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

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu
1	Hà Thân Thúc Luân	31.097.985
2	Nguyễn Thế Trung	31.099.425
3	Nguyễn Xuân Trung	31.099.425
4	Nguyễn Anh Tuấn	32.492.931
5	Lê Tuấn	31.099.425

Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm, kể từ ngày 21/03/2025

**Điều 12. Thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2025**

Nội dung cụ thể được đính kèm theo Nghị quyết này

**Điều 13. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty CP Địa Ốc FIRST REAL thông qua ngày 21/03/2025 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty cổ phần Địa Ốc First Real có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

**Nơi nhận:**

- Lưu VT;

- Như Điều 13.

**TM. HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Anh Tuấn**



**CHƯƠNG TRÌNH**  
**HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Thời gian họp: Từ 8h00' ngày 21 tháng 03 năm 2025

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

Thời gian	Nội dung
8h00'÷ 9h00'	Đón tiếp đại biểu và khách mời, kiểm tra tư cách cổ đông
9h00'÷ 9h05'	Khai mạc Đại hội
9h05'÷ 9h10'	Báo cáo kết quả đăng ký cổ đông dự họp ĐHĐCĐ
9h10'÷ 9h15'	Thông qua Đoàn chủ tịch, Thư ký, Ban kiểm phiếu
9h15'÷ 9h20'	Thông qua Nội dung, chương trình họp; Quy chế tổ chức Đại hội Thông qua Quy chế ứng cử, đề cử và bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030
9h20'÷10h00'	Các nội dung chính của Đại hội:
	• Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2024
	• Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán
	• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025
	• Tờ trình các nội dung về: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025; Báo cáo thù lao HĐQT năm 2024 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025
	• Tờ trình báo cáo về kế hoạch huy động vốn năm 2024 của Công ty và thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn của chủ sở hữu năm 2025
	• Tờ trình thông qua việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty
	• Tờ trình về việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030
	• Tờ trình thông qua các giao dịch giữa First Real với các công ty con và công ty liên kết





10h00'÷10h20'	Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến
10h20'÷10h30'	Thực hiện bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước Đại hội và bỏ phiếu bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030
10h30'÷11h00'	Kiểm phiếu biểu quyết; Nghi giải lao
11h00'÷11h10'	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung trình Đại hội, công bố kết quả bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030
11h10'÷11h30'	Thông qua Biên bản họp
11h30'	Ra mắt HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030 Bế mạc Đại hội.



*Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025*

**QUY CHẾ  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (“ĐHĐCĐ”) của Công ty được tiến hành theo những quy định sau đây:

**Điều 1. Cổ đông tham dự ĐHĐCĐ**

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

**Điều 2. Ban tổ chức ĐHĐCĐ**

1. Ban tổ chức ĐHĐCĐ do HĐQT Công ty chỉ định. Ban tổ chức ĐHĐCĐ có trách nhiệm thực hiện các công việc cần thiết cho việc tổ chức họp ĐHĐCĐ.
2. Ban tổ chức tiếp nhận giấy tờ những người đến tham dự ĐHĐCĐ xuất trình, kiểm tra và báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả kiểm tra tư cách các cổ đông dự ĐHĐCĐ.





Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ tư cách tham dự ĐHĐCĐ thì Ban tổ chức có quyền từ chối việc đăng ký dự họp.

### **Điều 3. Chủ tọa, Thư ký ĐHĐCĐ**

1. Chủ tọa ĐHĐCĐ là Chủ tịch HĐQT. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
2. Thư ký ĐHĐCĐ do Chủ tọa đề cử. Thư ký ĐHĐCĐ thực hiện các công việc trợ giúp theo yêu cầu của chủ tọa, phản ánh trung thực, chính xác nội dung ĐHĐCĐ trong Biên bản họp ĐHĐCĐ.

### **Điều 4. Ban kiểm phiếu**

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

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

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2025 lần thứ nhất được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Cuộc họp ĐHĐCĐ sẽ lần lượt được tiến hành theo nội dung chương trình của ĐHĐCĐ.
3. Việc thảo luận sẽ được thực hiện sau khi tất cả các báo cáo và tờ trình đã được trình bày tại ĐHĐCĐ.
4. Việc biểu quyết thông qua từng nội dung trong ĐHĐCĐ được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Quy chế này.

### **Điều 6. Nguyên tắc biểu quyết**

1. ĐHĐCĐ biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình ĐHĐCĐ.
2. Cổ đông biểu quyết bằng cách lựa chọn một trong các phương án: Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến đối với từng nội dung lấy ý kiến biểu quyết.
3. Biểu quyết trực tiếp và công khai: Các vấn đề có thể thực hiện biểu quyết trực tiếp công khai tại ĐHĐCĐ thì Chủ tọa, Ban tổ chức sẽ xin biểu quyết trực tiếp tại ĐHĐCĐ bằng cách giơ thẻ biểu quyết công khai.
4. Biểu quyết bằng bỏ phiếu kín: Các vấn đề cần bỏ phiếu kín thì Ban tổ chức sẽ phát phiếu biểu quyết cho các Cổ đông và sẽ được tiến hành bằng cách bỏ phiếu kín vào hòm phiếu.
5. Chỉ có phiếu biểu quyết hợp lệ mới có giá trị để tính tỷ lệ biểu quyết. Phiếu biểu quyết được coi là hợp lệ khi đáp ứng được các tiêu chuẩn sau:
  - Là phiếu do Ban tổ chức ĐHĐCĐ phát cho các cổ đông, không bị rách, tẩy, xóa, sửa chữa các ký hiệu điền trong phiếu.

- Được cổ đông điền thông tin biểu quyết theo đúng quy định. Cổ đông không được điền vào từ 2 ô trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết hoặc bỏ trống không điền ô nào.
  - Được cổ đông bỏ phiếu đúng nơi và đúng thời gian quy định.
6. Ban kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết, kiểm phiếu, thống kê kết quả biểu quyết và ghi vào Biên bản kiểm phiếu.

#### **Điều 7. Nguyên tắc phát biểu tại ĐHĐCĐ**

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

#### **Điều 8. Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ**

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

Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real sau khi được ĐHĐCĐ phê chuẩn thông qua thì sẽ có giá trị áp dụng đối với tất cả các hoạt động liên quan đến việc tổ chức họp ĐHĐCĐ năm 2025, bao gồm cả các hoạt động đã thực hiện trước khi ĐHĐCĐ thông qua Quy chế này.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
FIRST REAL

THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Anh Tuấn



*Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025*

**QUY CHẾ  
ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ VÀ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
NHIỆM KỲ 2025 - 2030**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020

Căn Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (FIRST REAL)

Nhiệm kỳ 2020 – 2025 của Hội đồng quản trị (“HDQT”) sắp kết thúc, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của FIRST REAL sẽ tiến hành bầu thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ 2025 – 2030. Quy chế ứng cử, đề cử, bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030 như sau:

**I. MỤC ĐÍCH**

Quy chế này hướng dẫn các điều kiện và thủ tục đề cử, ứng cử và bầu thành viên Hội đồng quản trị FIRST REAL nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Các cổ đông/người được ủy quyền, ứng viên tham gia đề cử, ứng cử thành viên HDQT nhiệm kỳ 2025 – 2030 có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung của Quy chế này.

**II. ĐIỀU KIỆN ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ**

Các cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên HDQT. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ đủ 10% (Mười phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử người vào Hội đồng quản trị. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị được thực hiện như sau:

- Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc hợp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông.
- Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định như trên được quyền đề cử 01 (một) hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên của Hội đồng quản trị. Trường hợp ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng viên còn lại do Hội đồng quản trị và cổ đông khác đề cử.

Trường hợp số lượng các ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, HDQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do FIRST REAL quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Cơ chế đề cử hay cách thức HDQT đương

nhiệm đề cử ứng viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông quan trước khi tiến hành đề cử.

### **III. SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN HĐQT NHIỆM KỲ 2025 – 2030, TIÊU CHUẨN VÀ ĐIỀU KIỆN LÀM THÀNH VIÊN HĐQT**

#### **1. Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030**

Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030 là 05 (năm) người, trong đó, tổng thành viên không điều hành phải chiếm ít nhất 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Công ty phải đảm bảo có ít nhất 01 (một) thành viên Hội đồng quản trị là thành viên độc lập.

#### **2. Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị**

- Đối với thành viên Hội đồng quản trị: đáp ứng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 155 của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Khoản 1 Điều 27 của Điều lệ Công ty và Khoản 1 Điều 7 của Quy Chế nội bộ về quản trị công ty.
- Đối với thành viên Hội đồng quản trị độc lập: đáp ứng quy định tại Khoản 2 Điều 155 của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Khoản 1 Điều 27 của Điều lệ Công ty và Điều 7 của Quy chế nội bộ về quản trị công ty.
- Trước khi tiến hành bỏ phiếu bầu cử thì Ban tổ chức ĐHĐCĐ sẽ công bố công khai danh sách các ứng viên được đề cử/ứng cử đủ điều kiện (hoặc không đủ điều kiện) bầu vào HĐQT.

### **IV. HỒ SƠ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ**

- Thư đề cử/ứng cử (tham khảo theo mẫu);
- Sơ yếu lý lịch ứng viên (tham khảo theo mẫu);
- 01 Bản sao chứng thực các giấy tờ sau: Căn cước công dân/Hộ chiếu/Giấy đăng ký kinh doanh của cổ đông đề cử;
- 01 Bản sao chứng thực các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn (nếu có) của ứng viên;
- Giấy tờ xác nhận số lượng cổ phiếu sở hữu của cổ đông/nhóm cổ đông thỏa mãn điều kiện đề cử/ ứng cử;

Ứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực về nội dung trong hồ sơ của mình.

### **V. THỜI HẠN VÀ ĐỊA CHỈ NHẬN HỒ SƠ**

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đủ điều kiện nêu trên tham gia ứng cử, đề cử thành viên HĐQT vui lòng gửi hồ sơ ứng cử, đề cử trước ngày 11/03/2025 về văn phòng của First Real theo địa chỉ sau:

#### **HỒ SƠ ĐỀ CỬ/ỨNG CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Người nhận:** Văn phòng Hội đồng quản trị - Công ty CP địa ốc First Real  
**Địa chỉ:** Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50



Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Quận Hải Châu, Đà Nẵng.

Điện thoại: 02363 616 767

Các hồ sơ ứng cử, đề cử gửi sau thời hạn nêu trên đều được coi là không hợp lệ.

## **VI. NGUYÊN TẮC, PHƯƠNG THỨC BẦU CỬ**

### **1. Nguyên tắc bầu cử**

- Đúng luật, đúng Điều lệ
- Phương thức bỏ phiếu kín.
- Quyền bầu cử được tính theo số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu. Kết quả bầu cử được tính trên số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Ban kiểm phiếu do Đoàn chủ tọa đề cử và được đại hội thông qua. Thành viên ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Hội đồng quản trị.

### **2. Phương thức bầu cử**

- Danh sách ứng viên được sắp xếp theo thứ tự ABC theo tên, ghi đầy đủ họ và tên trên Phiếu bầu cử.
- Phương thức bầu cử:
  - Thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu và bằng cách bỏ phiếu kín: theo đó mỗi cổ đông/người được ủy quyền có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên HĐQT được bầu và cổ đông/người được ủy quyền có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng viên.
  - Mỗi cổ đông/người được ủy quyền dự họp được cấp một Phiếu bầu cử. Các cổ đông điều số phiếu bầu cho mỗi ứng viên mà mình tín nhiệm sao cho tổng số phiếu bầu của các ứng viên phải bằng hoặc thấp hơn tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông/người được ủy quyền. Trong trường hợp có sự lựa chọn nhầm lẫn, cổ đông/người được ủy quyền có thể liên hệ với Ban tổ chức xin cấp lại phiếu bầu cử mới và nộp lại phiếu cũ.
  - Phiếu bầu cử sẽ được bỏ vào thùng phiếu đã được niêm phong trước khi tiến hành kiểm phiếu.

### **3. Tính hợp lệ của phiếu bầu**

- Phiếu bầu hợp lệ
  - ✓ Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra và có dấu công ty;
  - ✓ Không tẩy xóa, cạo sửa, thay đổi các nội dung in ấn ngoại trừ các nội dung theo yêu cầu của Ban tổ chức;
  - ✓ Không gạch/ xóa tên ứng viên, ghi tên ứng viên không đúng/ không thuộc danh sách ứng viên đã được ĐHĐCĐ công bố khi tiến hành bỏ phiếu;

11/11/2024  
AN  
SC  
RE  
10

- ✓ Tổng số phiếu bầu cho các ứng viên không lớn hơn tổng số phiếu bầu của cổ đông/ người được ủy quyền sở hữu;
- ✓ Phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên của cổ đông/ người được ủy quyền tham dự;
- Phiếu bầu không hợp lệ
  - ✓ Là các phiếu không đáp ứng được một trong các điều kiện của Phiếu bầu hợp lệ;

#### 4. Ghi nhận kết quả bầu cử

- Việc bỏ phiếu có thể được bắt đầu ngay khi phiếu bầu cử được phát cho cổ đông và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu hoặc kết thúc thời gian bỏ phiếu (tùy thời điểm nào đến trước).
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
- Ban kiểm phiếu các trách nhiệm tổng hợp kết quả bầu cử và lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả và cùng với Đoàn chủ tọa giải quyết các thắc mắc, khiếu nại của cổ đông (nếu có).
- Phiếu bầu cử sau khi kiểm sẽ được lưu trữ theo quy định và mở ra theo yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông FIRST REAL.

#### 5. Nguyên tắc chọn thành viên HĐQT trúng cử

- Ứng viên trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo tổng số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định (05 thành viên HĐQT) và phải đảm bảo số thành viên độc lập theo quy định tại Điều lệ FIRST REAL. Trong đó, các ứng viên độc lập sẽ được chọn trước (tính theo số phiếu bầu từ cao xuống thấp riêng cho các ứng viên độc lập). Sau khi đã được được số lượng tối thiểu thành viên độc lập theo quy định (tối thiểu 01 người), việc chọn các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị sẽ được tính theo số phiếu bầu từ cao xuống thấp.
- Trường hợp có từ 02 (hai) ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên HĐQT cuối cùng thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau đó để chọn ứng viên có số phiếu bầu cao nhất.

### VII. HIỆU LỰC THI HÀNH

Quy chế đề cử, ứng cử và bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030 có hiệu lực ngày khi Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

TM. BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn





## PHỤ LỤC 1

### **CÁC NỘI DUNG/BÁO CÁO/TỜ TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**

*(Đính kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Số 01/2025/NQ-  
ĐHĐCD-FIR của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real ngày 21/03/2025)*

Số: *CA*/2025/BC-HĐQT-FIR

*Đà Nẵng*, ngày 21 tháng 03 năm 2025

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

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

Thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị (HĐQT) được quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp, HĐQT Công ty CP Địa Ốc First Real xin trân trọng báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) về hoạt động của HĐQT trong năm 2024, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2025 như sau:

**1. Báo cáo chung về hoạt động của HĐQT**

Hội đồng quản trị của Công ty duy trì làm việc theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách, quyết định theo đa số, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty và quy định của pháp luật với số thành viên là 04 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, và ông Lê Tuấn, trong đó có 02 thành viên không tham gia điều hành và 02 thành viên tham gia điều hành. Các thành viên HĐQT được phân công nhiệm vụ cụ thể dựa trên nguyên tắc phát huy thế mạnh, ưu điểm của từng thành viên, tạo sức mạnh tập thể để hoàn thành nhiệm vụ của HĐQT theo quy định một cách hiệu quả nhất.

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

- Chỉ đạo, hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2023, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2024 đã soát xét; Báo cáo quản trị Công ty năm 2023 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2024; Công bố thông tin các sự kiện bất thường theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng



quy định vào ngày 20/03/2024;

- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua;
- Nghiên cứu, triển khai các Dự án mới có tiềm năng;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong các hoạt động kinh doanh; Giám sát hoạt động quản lý của Ban giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đưa ra.

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

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

## **2. Về công tác tổ chức**

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

- Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 08 cuộc họp. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc ("Ban TGD"). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ thường niên đã đề ra.
- Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phản biện trong HĐQT và với Ban TGD.
- HĐQT đã trình ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua nội dung miễn nhiệm thành viên

HDQT. Số lượng thành viên HDQT sau khi miễn nhiệm là 04 người, trong đó thành viên chuyên trách tham gia điều hành là 02 thành viên và 02 thành viên không điều hành. Thành viên HDQT độc lập là 01 thành viên.

- Thông qua việc ban hành Điều lệ công ty; Quy chế Quản trị nội bộ công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo cơ cấu tổ chức và hệ thống quản trị công ty ngày càng hoàn thiện theo hướng chuyên nghiệp.
  - HDQT cũng đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện cơ cấu tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự để đảm bảo hoạt động hiệu quả, hoàn chỉnh hệ thống quản lý và nâng cao năng lực. Công tác bổ nhiệm cán bộ quản lý đúng người, đúng việc. Việc miễn nhiệm các chức danh quản lý dựa trên hiệu quả công việc.
  - Tháng 10/2024 thành lập Công ty con là Công ty Cổ phần An Phú Capital có trụ sở tại Phú Yên, hoạt động ngành nghề kinh doanh chính gồm kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Hoạt động này nằm trong kế hoạch chiến lược của Công ty nhằm mục tiêu mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản tại tỉnh Phú Yên.
  - Công tác tuyển dụng thực hiện theo đúng quy định, đáp ứng đủ nhu cầu phát triển kinh doanh theo từng thời điểm. Tổ chức nhiều hoạt động tập trung vào xây dựng hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ, áp dụng công nghệ vào hỗ trợ công tác quản lý để nâng cao hiệu quả công tác quản lý trên tất cả các lĩnh vực bao gồm tổ chức, nhân sự, tài chính, văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, vẫn tăng cường rà soát, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả, cắt giảm chi phí, giúp Công ty sớm vượt qua khó khăn hiện tại.
  - Về hoạt động của thành viên HDQT độc lập: Thành viên HDQT độc lập đã thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với sự cẩn trọng, tận tâm, trách nhiệm cao. Các ý kiến của thành viên HDQT độc lập đối với các vấn đề đưa ra biểu quyết trong HDQT luôn mang tính khách quan, xây dựng, độc lập, vì mục tiêu ổn định và phát triển của Công ty. Thành viên HDQT độc lập tham gia ý kiến về việc xây dựng chương trình, nội dung làm việc của Ủy ban kiểm toán.
- 3. Về việc giám sát đối với hoạt động của Ban TGD và kết quả giám sát đối với Ban TGD**
- Về tổng thể, hoạt động giám sát của HDQT với Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, quy chế hoạt động của HDQT, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
  - HDQT thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc thông qua các hình thức như tổ chức các cuộc họp do HDQT chủ trì, tham gia các cuộc họp định kỳ do Tổng Giám đốc tổ chức, thông qua các báo cáo của Tổng giám đốc. Các quyết sách của Ban



TGD được phân tích, phân biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế. HĐQT đã thảo luận và phê duyệt các Nghị quyết HĐQT dựa trên các đề xuất của Ban Giám đốc.

- Ban giám đốc đã lập và báo cáo chi tiết kết quả kinh doanh hàng quý và hàng năm, dự báo kết quả kinh doanh hàng quý, hàng năm đến HĐQT. Trên cơ sở đó, thông qua hoạt động giám sát cho thấy kết quả kinh doanh trong năm 2024 chưa đạt được mục tiêu đề ra nhưng Ban giám đốc đã đưa ra được những chiến lược cụ thể, duy trì sự ổn định và cân đối tình hình tài chính doanh nghiệp.
- Qua việc giám sát hoạt động của Ban TGD, Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng giám đốc trong một số ưu điểm nổi bật như sau:
  - + Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao, linh hoạt thích ứng với biến động của thị trường.
  - + Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho Hội đồng quản trị giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả như chỉ tiêu đã hoạch định.
  - + Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai.
  - + Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của Công ty.
  - + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.
- Nhìn chung với năng lực, kinh nghiệm và trí tuệ của từng thành viên thì chất lượng hoạt động của Ban Tổng giám đốc ngày càng được nâng cao, tạo ra môi trường làm việc năng động, phát huy sức mạnh tập thể đoàn kết, sáng tạo trong việc đưa ra nhiều quyết sách đáp ứng kịp thời mọi yêu cầu trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

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

- HĐQT tổ chức họp định kỳ, đột xuất đều có sự tham gia của Ủy ban kiểm toán nhằm phối hợp chặt chẽ về các hoạt động kiểm tra, kiểm soát minh bạch các vấn đề liên quan đến nguồn vốn, công nợ, chi phí, chính sách.
- Trong năm 2024, HĐQT đã chỉ đạo Ủy ban kiểm toán thực hiện giám sát và soát xét chặt chẽ các số liệu tài chính liên quan đến những vấn đề quan trọng của công ty. Các thành viên UBKT luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm và tham gia đầy đủ các phiên họp và luôn có ý kiến, đánh giá, luôn hoàn thành tốt chức năng nhiệm vụ theo đúng quy định.
- UBKT đã thể hiện tốt vai trò của mình tại các cuộc họp thông qua việc đánh giá tình

hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của công ty; Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán; Xem xét sổ sách kế toán, các báo cáo tài chính năm 2024; Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

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

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

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

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

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

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

**7. Mục tiêu và kế hoạch hoạt động năm 2025**

- First Real sẽ tiếp tục cố gắng duy trì vị thế là một trong những đơn vị kinh doanh bất động sản hàng đầu tại thị trường Đà Nẵng, miền Trung, đón đầu nhu cầu của Khách hàng và tiên phong tạo ra những xu hướng mới, góp phần định hình và nâng cao tiêu chuẩn sống của người dân khu vực Đà Nẵng, miền Trung.
- Trong năm 2025, First Real sẽ tiếp tục tập trung tìm kiếm, phát triển quỹ đất và tiếp tục triển khai thực hiện các Dự án trên các Quỹ đất mà Công ty đang sở hữu.
- Duy trì và giữ gìn sức khỏe tài chính của doanh nghiệp ở mức cân bằng và chủ động.
- Phối hợp với các chủ đầu tư để hoàn thành pháp lý cho các dự án để bàn giao cho khách hàng.
- Ngoài lĩnh vực kinh doanh then chốt, First Real tiếp tục nghiên cứu các lĩnh vực mới, cơ hội mới có tiềm năng phát triển để phục vụ cho chiến lược kinh doanh cho chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản.
- Đề ra các định hướng phát triển trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:
  - + Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các



doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sản truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.

- + Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án.
- + Tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các chủ đầu tư để duy trì lượng sản phẩm bất động sản được phân phối chất lượng và ổn định.
- + Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, góp vốn với chủ đầu tư để mua dự án. Đồng hành phát triển dự án cùng với chủ đầu tư từ lúc dự án bắt đầu triển khai giúp Công ty có nguồn cung dự án dồi dào.
- + Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo và tự chủ, phát huy được hết năng lực của bản thân trong công việc, cống hiến hết mình vì Công ty.
- + Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty. Quan tâm đến đời sống người lao động, cải cách chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động gắn với hiệu quả thực hiện công việc.
- + Hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ, nâng cao quản trị doanh nghiệp để tăng hiệu quả công tác quản trị điều hành.

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

Trân trọng././.

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



**Nguyễn Anh Tuấn**

Số: *QR*/2025/BC-HDQT-FIR

*Đà Nẵng*, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP  
VÀ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP  
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024**

Thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”) độc lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”) báo cáo hoạt động và kết quả đánh giá của thành viên hội đồng quản trị độc lập về hoạt động của hội đồng quản trị Công ty năm 2024 như sau:

Trong năm 2024, HDQT có tất cả 04 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HDQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phân biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

First Real vẫn luôn duy trì việc bổ nhiệm phân quyền tách biệt giữa Tổng giám đốc và Chủ tịch HDQT, đảm bảo tính tuân thủ quy định về quản trị công ty.

Về hoạt động của thành viên HDQT độc lập: Thành viên HDQT độc lập đã thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với sự cẩn trọng, tận tâm, trách nhiệm cao. Các ý kiến của thành viên HDQT độc lập đối với các vấn đề đưa ra biểu quyết trong HDQT luôn mang tính khách quan, xây dựng, độc lập, vì mục tiêu ổn định và phát triển của Công ty. Thành viên HDQT độc lập tham gia ý kiến về việc xây dựng chương trình, nội dung làm việc của Ủy ban kiểm toán.

Kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HDQT như sau:

**1. Về việc tổ chức các cuộc họp HDQT**

– Các cuộc họp của HDQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo, theo đúng quy định pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HDQT thảo luận, phân biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

– Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HDQT và Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HDQT và ĐHCĐ thường niên đã đề ra.



– Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phản biện trong HĐQT và với Ban TGD.

## **2. Về việc giám sát đối với hoạt động của Ban TGD**

– Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.

– Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban TGD đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban TGD. Các quyết sách của Ban TGD được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

– HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của nhà đầu tư.

## **3. Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị**

– Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2024 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các thông lệ chuẩn mực quản trị Công ty.

– Tất cả thành viên HĐQT, có tinh thần trách nhiệm cao, có tính chuyên nghiệp cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.

– HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban TGD vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát để đảm bảo tiêu chí tuân thủ pháp luật được Công ty tuyệt đối tôn trọng.

– HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2024, thực hiện tốt nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, mang lại hiệu quả cao cho cổ đông và thu nhập ổn định cho người lao động. HĐQT đã tham gia cùng Ban TGD triển khai các hoạt động văn hoá bền vững của doanh nghiệp. Thông qua phương pháp hoạt động hiệu quả, sáng tạo, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò đồng hành xây dựng các giá trị bền vững cho Công ty.

Trân trọng./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**LÊ TUẤN**

Số: 03/2025/BC-UBKT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP  
TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN**

Thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”) độc lập Công ty cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”) báo cáo hoạt động của Ủy ban kiểm toán trong năm 2024 như sau:

**1. Danh sách thành viên độc lập Hội đồng quản trị**

Tại ngày báo cáo, cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty cổ phần Địa Ốc First Real có 1/4 thành viên độc lập (chiếm 25% số lượng thành viên HĐQT), phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/07/2020 đồng thời cũng phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán.

Danh sách thành viên độc lập HĐQT như sau:

Họ tên	Thời gian bổ nhiệm	Chức vụ
Lê Tuấn	17/03/2023	Thành viên độc lập HĐQT

**2. Cơ cấu tổ chức Ủy Ban Kiểm toán**

Ủy Ban Kiểm toán (UBKT) là một tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real bao gồm các thành viên sau:

STT	Họ tên	Ngày bắt đầu là thành viên UBKT	Chức vụ
1	Lê Tuấn	10/04/2023	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán - Thành viên độc lập HĐQT
2	Nguyễn Anh Tuấn	01/07/2022	Thành viên Ủy ban kiểm toán

**3. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán**

Luật doanh nghiệp 2020 quy định trường hợp công ty không tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình có Ban kiểm soát thì ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và phải thành lập Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT. Các tiêu chuẩn, điều kiện của thành viên Ủy ban kiểm toán và chức năng, nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán được quy định tại Luật doanh nghiệp 2020 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Tại ngày báo cáo, Công ty First Real tuân thủ việc thành lập UBKT, ban hành quy chế hoạt động của UBKT; Bổ nhiệm các thành viên UBKT theo đúng quy định của pháp luật.



Trong năm 2024, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên UBKT. Theo đó, UBKT họp thảo luận và thống nhất về mục tiêu và các kế hoạch hoạt động của UBKT trong năm 2024. Đồng thời, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị Quyết Đại Hội Đồng cổ đông và các Nghị Quyết của Hội đồng quản trị.

#### **4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT và từng thành viên UBKT:**

Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của UBKT và từng thành viên UBKT tuân thủ đúng theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Thông tin chi tiết đã được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2024.

#### **5. Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT trong Ủy ban kiểm toán**

##### **5.1. Đánh giá về hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:**

Trong năm 2024, UBKT không nhận được kiến nghị nào của cổ đông hoặc của cán bộ nhân viên, người lao động trong Công ty về sai phạm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý trong công ty. Đồng thời, trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, UBKT luôn được Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty tạo điều kiện để hoàn thành nhiệm vụ.

Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong năm tài chính 2024 trên các phương diện cụ thể như sau:

- **Hoạt động giám sát đối với HĐQT:**

Hội đồng quản trị đã tổ chức nhiều cuộc họp để triển khai thực hiện Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông. Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện đúng theo quy định về trình tự, thủ tục được nêu tại Điều lệ công ty. Các nội dung trong cuộc họp HĐQT được báo cáo, thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cẩn thận để đưa ra những định hướng và giải pháp tốt nhất cho Công ty.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên và phù hợp với chiến lược được thông qua và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông.

- **Hoạt động giám sát với Ban Tổng Giám đốc:**

UBKT chưa phát hiện các dấu hiệu bất thường trong hoạt động kinh doanh của công ty.

HĐQT đã thực hiện giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý trong việc tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, tuân thủ Điều lệ Công ty nhưng không làm ảnh hưởng đến tính chủ động, sáng tạo của Ban điều hành.



**5.2. Công tác giám sát báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của First Real:**

- Báo cáo tài chính được lập và công bố phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định của pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính được lập phản ánh hợp lý, trung thực tình hình tài chính của Công ty.
- Các nghị quyết, quyết định được ban hành hợp lệ, đúng thẩm quyền và tuân thủ chế độ công bố thông tin đối với công ty niêm yết.
- Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra các ý kiến kiểm toán.
- Tình hình tài chính First Real năm 2024 được duy trì lành mạnh, với các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động giữ ở mức ổn định với năm 2023.

**5.3. Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty:**

- HĐQT và Ban điều hành đã thường xuyên bám sát diễn biến thị trường, dự báo và đề ra các phương án kinh doanh phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro môi trường, kinh tế, luật pháp, rủi ro đặc thù ngành và các rủi ro khác.
- Ban điều hành công ty đã thực hiện rà soát, bổ sung và ban hành mới các văn bản, bao gồm, quy chế tổ chức và hoạt động các khối chuyên môn, các quy định liên quan tới hoạt động vận hành, nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Thành viên độc lập HĐQT đã nhận diện các quy định pháp luật thay đổi có liên quan đến hoạt động của thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán và kiểm toán nội bộ; tư vấn cho HĐQT cách thức tổ chức phù hợp với quy định pháp luật mới, thông lệ thị trường và nhu cầu của Công ty.

**5.4. Báo cáo giao dịch giữa người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do First Real nắm quyền kiểm soát:**

Công ty đã tuân thủ những quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt, theo dõi và thuyết minh giao dịch giữa người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, công ty con, công ty do First Real nắm quyền kiểm soát. Các giao dịch này đã được công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

**6. Phối hợp hoạt động giữa UBKT và HĐQT, TGD và các cổ đông:**

UBKT tích cực phối hợp với HĐQT, TGD và các cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ tuân thủ theo quy định trong quy chế UBKT đã được ban hành.

**7. Kiến nghị của thành viên độc lập HĐQT:**

Thành viên độc lập HĐQT đề xuất một số kiến nghị như sau:

- Công ty luôn cập nhật và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị, quản lý và điều hành nội bộ, quy trình hoạt động các phòng/ban của First Real nhằm chuẩn hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ.



- Ban điều hành nâng cao hơn nữa chất lượng báo cáo quản trị để hỗ trợ cho quá trình quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tăng cường các cuộc họp giữa thành viên độc lập HĐQT và Ban điều hành để nâng cao vai trò phản biện của thành viên độc lập HĐQT, tăng tính giám sát và giảm thiểu rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty, tích cực trao đổi thông tin thông qua các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp giao ban của Ban điều hành, cuộc họp đột xuất khác (nếu cần thiết) để bám sát tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua toàn văn Báo cáo.

Trân trọng./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**ĐỘC LẬP**



**Lê Tuấn**



Số: 04/2025/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Thị trường bất động sản Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2024 cho thấy sự phục hồi tích cực sau giai đoạn khó khăn, nhờ sự ổn định của nền kinh tế và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ. Các phân khúc bất động sản, từ nhà ở, thương mại tới bất động sản công nghiệp, đều cho thấy dấu hiệu tăng trưởng tích cực với nhiều dự án mới được triển khai.

Thị trường BĐS nhà ở đã bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu thể hiện sự “tăng nhiệt” thông qua câu chuyện đấu giá đất “nóng” hơn bao giờ hết với các phiên đấu giá được tổ chức “xuyên đêm”, ghi nhận hàng trăm, thậm chí cả nghìn người chấp nhận “ăn trực nằm chờ” để tranh suất. Mức giá trúng cũng cao kỷ lục, ngang ngửa đất dự án đã được đầu tư hạ tầng bài bản. Sức nóng của thị trường còn được dẫn dắt bởi phân khúc căn hộ, với mức giá liên tục thiết lập mặt bằng mới ở mức cao, trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Bất chấp giá bán tăng cao, các dự án căn hộ mới ra hàng, đều ghi nhận tỷ lệ hấp thụ rất tốt.

Quý 3 năm 2024, thị trường BĐS nhà ở tiếp tục ghi nhận nguồn cung đạt mức 22.412 sản phẩm được chào bán trên thị trường, với khoảng 14.750 sản phẩm mở bán mới, giảm 25% so với quý trước, nhưng đã tăng 60% so với cùng kỳ năm 2023. Mặc dù có sự sụt giảm về số lượng theo thống kê, nhưng nguồn cung quý 3 vẫn cho thấy sự “tăng trưởng” khi xuất hiện một số dự án mới, đặc biệt có sự góp mặt của dự án quy mô lớn bắt đầu triển khai, giúp thị trường trở nên “náo nhiệt” hơn.

Trong 9 tháng đầu năm 2024, thị trường đã ghi nhận 38.797 sản phẩm mới được chào bán. Nguồn cung vẫn ghi nhận sự phân hóa mạnh. Theo đó 70% nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ chung cư. Trong đó, các sản phẩm có giá bán trên 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên chiếm phần áp đảo. Thị trường gần như vắng bóng hoàn toàn căn hộ chung cư thương mại giá bình dân. Về khu vực, miền Bắc dẫn đầu nguồn cung mới với 46%, theo sau là miền Trung với 29% và miền Nam là 25%.

Mặc dù nguồn cung chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang, toàn thị trường ghi nhận khoảng 10.400 giao dịch thành công trong quý 3, tương đương với tỷ lệ hấp



thụ đạt 51%. Điều này phản ánh sự quan tâm của thị trường đối với các sản phẩm bất động sản mới, mặc dù phần lớn nguồn cung mới được hoàn thiện với tiêu chuẩn cao và chi phí đầu tư, đặc biệt là chi phí liên quan đến đất đai, đang gia tăng.

Xu hướng phát triển căn hộ diện tích nhỏ nhằm giảm giá trị tổng thể của căn hộ, phù hợp hơn với nhu cầu và khả năng tài chính của người độc thân, gia đình trẻ, ngày càng rõ nét. Đây cũng là loại hình ghi nhận thanh khoản tốt nhất.

Phân khúc BĐS công nghiệp tiếp tục duy trì sức “nóng” với số lượng dự án mới được triển khai tăng trưởng mạnh, cùng nguồn vốn FDI ngày càng “dồi dào”.

Phân khúc BĐS thương mại văn phòng và bán lẻ đều tiếp tục phát triển với nhiều tiềm năng trong dài hạn từ các nhu cầu ngày càng tăng trưởng cả về quy mô lẫn chất lượng. Các văn phòng hiện đại, cao cấp, đạt chứng chỉ xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển bền vững tiếp tục thu hút khách thuê, đặc biệt là doanh nghiệp nước ngoài. Các trung tâm thương mại mới, tích hợp nhiều hoạt động, cũng tiếp tục “đất khách”. Trong khi các tòa nhà văn phòng cũ, các trung tâm thương mại cũ, không chủ động cải tạo, nâng cấp, cùng với các mặt bằng nhà phố diện tích nhỏ tại các tuyến phố đặc địa, ghi nhận tỷ lệ trống ngày càng cao.

Tuy nhiên thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Theo đó, trong quý 3/2024, thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng Việt Nam ghi nhận khoảng 945 sản phẩm mới, giảm mạnh chỉ bằng 35% so với quý trước và tương đương với cùng kỳ năm 2023. Sự sụt giảm này chủ yếu do nguồn cung mới quý trước phát sinh cục bộ từ một dự án lớn. Tính chung trong 9 tháng đầu năm 2024, toàn thị trường du lịch, nghỉ dưỡng ghi nhận 4.059 sản phẩm mở bán mới, tăng 80% so với cùng kỳ năm 2023 nhưng mới chỉ đạt 25% so với cùng kỳ năm 2022.

Qua những số liệu trên cho thấy thị trường BĐS quý 3 và 09 tháng đầu năm 2024 đang dần phục hồi sau giai đoạn khó khăn, nhưng từng phân khúc vẫn đối mặt với những thách thức riêng.

Về phía First Real, mặt dù thị trường chung đã bước đầu tăng nhiệt và có sự khởi sắc trong 09 tháng đầu năm 2024 nhưng Công ty vẫn chưa có sự chuyển biến trong hoạt động kinh doanh, cụ thể, trong năm 2024, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 123.961.564.779 đồng và đạt 35% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 610.194.284 đồng và đạt 1% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Như vậy, trên kết quả tổng kết năm 2024 Công ty chưa thể đạt được kết quả kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra. Nguyên nhân xuất phát từ đặc thù của các sản phẩm mà Công ty đang triển khai kinh doanh. Phân khúc các sản phẩm kinh doanh nằm chủ yếu ở đất nền dự án và bất động sản du lịch. Những khó khăn trước đó vẫn chưa được gỡ bỏ, chủ yếu do các chủ đầu tư phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc thu xếp nguồn vốn, huy động nguồn lực để phát triển dự án, vướng mắc từ các quy định mới, công tác giải tỏa mặt bằng. Từ đó, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai,



bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định. Hơn nữa, sự nóng lên của thị trường Bất động sản trong năm 2024 hầu hết diễn ra ở các thành phố lớn, nhưng các phân khúc bất động sản mà Công ty đang kinh doanh lại nằm ở hầu hết các tỉnh thành.

Tuy nhiên, dấu hiệu tăng nhiệt này cũng sẽ là một cơ hội mở ra sự lan tỏa đến các phân khúc bất động sản ở các tỉnh lân cận, và mở ra cơ hội cho năm 2025.

Việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó, góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản và mở ra chu kỳ mới cho thị trường theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững hơn.

Trên cơ sở những kết quả ghi nhận được từ 9 tháng đầu năm 2024, Công ty First Real tự tin rằng nếu các yếu tố như chính sách pháp lý, tài chính và đầu tư công tiếp tục được cải thiện, thị trường khả năng sẽ tiếp tục "tăng nhiệt" trong giai đoạn cuối năm và kéo dài trong các năm tiếp theo khi hàng lang pháp lý mới chính thức đi vào cuộc sống, khi các chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án,... Cùng với việc Nhà nước sẽ tiếp tục tăng cường giám sát và điều tiết thị trường, bảo đảm sự ổn định và phát triển đúng hướng. Đồng thời, xu hướng bất động sản xanh đang nổi lên, được kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong chu kỳ mới.

Các phân khúc sẽ tiếp tục ghi nhận sự phục hồi: căn hộ cao cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường, biệt thự, liền kề trở nên sôi động, đất nền pháp lý sạch thu hút nhà đầu tư, và nhà ở xã hội sẽ có thêm cơ hội nhờ vào các quy định mới. Bất động sản công nghiệp tăng trưởng, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng sẽ có cơ hội cải thiện.

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, Ban lãnh đạo First Real đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ứng phó với những diễn biến mới, để bắt kịp với xu thế mới trong chu kỳ tăng trưởng mới của Bất động sản.

Biết rằng Công ty đang trải qua giai đoạn khó khăn nhưng đây cũng chính là lúc để Công ty chứng minh thực lực, nâng cao nội lực và gia tăng tính cạnh tranh, thông qua việc tái cấu trúc và đưa ra chiến lược đầu tư phù hợp. First Real tin rằng sau mỗi lần đối diện cùng khó khăn hay thách thức, khủng hoảng, Công ty chắc chắn lại đứng dậy mạnh mẽ, quyết tâm hơn. First Real đang có sự chuẩn bị khá kỹ lưỡng cho hành trang sắp tới cụ thể, First Real đang chủ động cập nhật và nắm bắt kịp thời các thay đổi mới. Đồng thời, First Real đã có kế hoạch điều chỉnh chiến lược kinh doanh để phù hợp với hành lang pháp lý và xu hướng phát triển thị trường. Tăng cường tham gia các chương trình đào tạo, đảm bảo toàn bộ nhân viên kinh doanh phải thi sát hạch chứng chỉ hành nghề, đây là bước đi quan trọng để xây dựng sự chuyên nghiệp và uy tín trong nghề. Phối hợp với chủ đầu tư đẩy mạnh nghiên cứu phát triển sản phẩm theo đúng xu hướng và khả năng chi trả của phần đông người dân. Các sản phẩm bất động sản phải nâng cao trách nhiệm trong việc thẩm định pháp lý dự án, nhằm đảm



bảo lựa chọn những dự án chất lượng tham gia phân phối. Đây là những nền tảng vững chắc cho First Real để bứt phá trong chu kỳ bất động sản sắp tới.

Năm 2024 tiếp tục là một năm khó khăn với nền kinh tế, tuy kết quả kinh doanh năm 2024 tăng trưởng chậm lại do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản, First Real đã quyết tâm, nỗ lực đồng lòng cùng người lao động cố gắng để vượt qua những khó khăn ngắn hạn và duy trì phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	2024 VND	2023 VND	Tăng (giảm) (%)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>815.394.883.921</b>	<b>866.935.374.558</b>	<b>-6%</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.857.974.132	11.287.141.956	-48%
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.874.200.043	24.326.130.739	-35%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	170.887.411.462	235.020.460.418	-27%
Phải thu ngắn hạn khác	373.405.200.580	302.245.140.583	24%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-19.616.234.047	-19.616.234.047	0%
Hàng tồn kho	266.162.166.740	310.883.838.250	-14%
Tài sản ngắn hạn khác	2.824.165.011	2.788.896.659	1%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>524.012.761.606</b>	<b>535.986.849.198</b>	<b>-2%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	201.311.000.000	210.246.000.000	-4%
Tài sản cố định	1.511.350.484	2.000.835.899	-24%
Bất động sản đầu tư	57.160.127.459	57.750.270.321	-1%
Tài sản dở dang dài hạn	51.561.298.908	51.269.299.940	1%

Đầu tư tài chính dài hạn	200.239.613.267	201.476.000.000	-1%
Tài sản dài hạn khác	12.229.371.488	13.244.443.038	-8%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>-5%</b>

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2024 là 1.339 tỷ đồng, giảm 5% so với cùng kỳ năm 2023. Cơ cấu giá trị tài sản giảm chủ yếu ở các khoản mục Tài sản ngắn hạn. Cụ thể các khoản mục giảm chủ yếu là Tiền và các khoản tương đương tiền với tỉ lệ giảm 48%, Phải thu ngắn hạn của khách hàng với tỉ lệ giảm 35% và Trả trước cho người bán ngắn hạn với tỉ lệ giảm 27%.

## 2.2. Tình hình nợ phải trả

<b>2. Chỉ tiêu</b>	<b>2024 (VND)</b>	<b>2023 (VND)</b>	<b>Tăng (giảm) (%)</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>509.617.066.010</b>	<b>525.424.755.947</b>	<b>-3%</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	1.300.794.622	1.153.615.762	13%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	112.248.749.803	140.926.943.944	-20%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	53.724.107.163	56.281.607.743	-5%
Phải trả người lao động	1.002.871.814	1.367.820.543	-27%
Chi phí phải trả ngắn hạn	16.953.695.090	1.214.880.731	1296%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%
Phải trả ngắn hạn khác	26.456.466.386	37.791.146.153	-30%
Vay ngắn hạn	297.041.541.132	285.798.801.071	4%
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>87.757.644.588</b>	<b>136.074.727.164</b>	<b>-36%</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.362.558.000	8.251.398.000	-11%
Phải trả dài hạn khác	0	36.520.386	-100%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	80.153.563.737	127.787.908.778	-37%



<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>742.032.934.929</b>	<b>741.422.740.645</b>	<b>0,08%</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>-5%</b>

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2024 là 597 tỷ đồng, giảm 10% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó chủ yếu là khoản Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 47,6 tỷ đồng, giảm 37%. Nhìn chung cơ cấu Nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định và an toàn, thể hiện cam kết của Công ty khi luôn đảm bảo tính thanh khoản, quyền lợi của khách hàng, cổ đông và các đối tác khác.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Để quản lý tốt công ty trong giai đoạn phát triển với tốc độ tăng trưởng rất cao, First Real chú trọng nâng cấp hệ thống quản lý doanh nghiệp và đã đạt được những chuyển biến đáng kể. Công ty đặc biệt ưu tiên cho sự đổi mới và nâng cao năng lực cũng như ứng dụng công nghệ thông tin.

First Real vốn có nền tảng về quy trình và hệ thống quản lý. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mới, yêu cầu quy trình và hệ thống này cần được cải tiến chuyên nghiệp hơn để vừa đảm bảo tính chặt chẽ, sâu sát, tuân thủ, vừa đủ với sự cởi mở linh hoạt để đón nhận và hỗ trợ các xu hướng mới.

Do đó, song hành với hoạt động kinh doanh của công ty, hoạt động nâng cấp, đổi mới cơ cấu bên trong cũng được diễn ra xuyên suốt thông qua việc cập nhật các chính sách quản lý, điều chỉnh các quy định, quy trình để phù hợp với nhu cầu thực tiễn và quy định pháp luật.

Công ty đang dần hoàn thiện và ổn định hoạt động của các phòng ban Kế hoạch và Bộ phận nghiên cứu phát triển, phân chia rõ ràng mục đích, hiệu quả và chức năng của từng bộ phận theo đúng chuyên môn và nghiệp vụ.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Căn cứ vào tình hình thực tế tại công ty và kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, Công ty đặt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thực hiện Năm 2024</b>	<b>Kế hoạch Năm 2025</b>	<b>% KH/TH</b>
Doanh thu thuần	123.961.564.779	300.000.000.000	242%
Lợi nhuận sau thuế	610.194.284	60.000.000.000	9832.9%
Vốn điều lệ	642.452.810.000	706.698.091.000	100%

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2024 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2024)

**Các biện pháp thực hiện:**

**- Về hoạt động kinh doanh, môi giới bất động sản:**

- + Tiếp tục củng cố, mở rộng mạng lưới phân phối, môi giới các sản phẩm bất động sản
  - Mở rộng hệ thống sàn giao dịch trực tuyến, các văn phòng đại diện ra các tỉnh có tiềm năng tăng trưởng bất động sản trên cả nước. Các địa phương được lựa chọn để đặt thêm hoặc mở mới các sàn truyền thống, các văn phòng đại diện có mức độ tăng trưởng kinh tế cao như Đà Nẵng, Quảng Nam...
  - Đồng thời, Công ty chú trọng phát triển mạng lưới phân phối với các sàn liên kết, các doanh nghiệp môi giới ở dưới các địa phương. Chính sách này giúp công ty tiết giảm các khoản chi phí cố định, chi phí quản lý doanh nghiệp trong vận hành. Với các sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.
- + Tăng cường kiểm soát nguồn cung các dự án
  - Để có lượng sản phẩm bất động sản phân phối chất lượng và ổn định, Công ty tiếp tục đẩy mạnh, tăng cường quan hệ hợp tác với các chủ đầu tư các dự án với mục tiêu đồng hành cùng với chủ đầu tư các dự án trong quá trình phát triển sản phẩm.
  - Công ty 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.

**- Về quản lý tài chính:**

- + Đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong cơ cấu nguồn vốn của First Real luôn nằm trong tầm kiểm soát. Nhằm tạo nên một nền tảng tài chính ổn định và hạn chế các tác động từ biến động lãi suất cũng như áp lực tài chính trong hoạt động kinh doanh của mình. Để có được nguồn tài chính lành mạnh, đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai, First Real đưa ra các biện pháp sau:
  - Đẩy mạnh công tác thẩm định chất lượng nhà đầu tư, thường xuyên đánh giá, theo dõi các khoản nợ phải thu khách hàng nhằm hạn chế tỷ lệ nợ phải thu khó đòi, nâng cao chất lượng doanh thu của Công ty
  - Các bộ phận nghiệp vụ thường xuyên phân tích, đề xuất các vấn đề tài chính



để tham mưu cho Ban Lãnh đạo một cách nhanh chóng, chính xác và toàn diện về thực trạng hoạt động tài chính. Chú trọng thực hiện tốt việc tham mưu, đề xuất những giải pháp hữu hiệu trong từng thời điểm, từng tình hình.

- Thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024.
- Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính
- Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.

- *Về hoạt động Marketing:*

- + Tiếp tục đẩy mạnh vào hoạt động truyền thông Marketing, xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu để khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản.
- + Đa dạng các hình thức marketing các sản phẩm của Công ty như trang web bất động sản, quảng cáo cho các kênh digital.
- + Hoàn thiện các website của Công ty nhằm cung cấp thông tin về các dự án Công ty phân phối hoặc những dự án công ty đầu tư. Bên cạnh phương thức quảng bá truyền thống, mở rộng thêm các kênh quảng bá mới trên các phương tiện truyền thông phổ biến hiện nay như Facebook, Youtube, ... Nhờ vậy, tập khách hàng của Công ty sẽ ngày càng được mở rộng và số lượng các sản phẩm bất động sản môi giới thành công sẽ tăng lên.
- + Chú trọng xây dựng hình ảnh, thương hiệu của công ty trong mắt khách hàng.

- *Về quản lý nhân sự:*

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ngoài yêu cầu phải có tiềm lực tài chính đủ mạnh thì chất lượng nguồn nhân lực đóng vai trò then chốt trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Các chính sách về lao động luôn hướng đến sự bình đẳng, trả lương công bằng theo năng lực và chú trọng đến sự phát triển năng lực của từng cá nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc lành mạnh, thân thiện cho tập thể cán bộ nhân viên. Cán bộ nhân viên Công ty hàng năm đều được tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được tạo điều kiện tham gia các hoạt động văn nghệ, thể thao, các hoạt động tình nguyện, hoạt động xã hội, ...

5. **Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:** Không
6. **Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

### **6.1 Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)**

Trong năm qua, Công ty đã vận động các cán bộ công nhân viên thực hiện chiến dịch tiết kiệm và giảm phát thải như sau: Dọn vệ sinh nơi làm việc, tạo môi trường làm việc trong lành, làm nên một nếp sống văn minh trong mỗi cá nhân người lao động; Thực hiện sắp đặt cây xanh quanh nơi làm việc nhằm tạo thêm mảng xanh nơi làm việc, góp phần tạo tâm lý thoải mái cho người lao động; Tận dụng ánh sáng tự nhiên bằng cách kéo rèm che lên cao vào buổi sáng; Tắt hết hệ thống lạnh trước khi hết giờ làm việc 10 phút; Dùng bình nước tái sử dụng thay vì dùng bình đóng chai dùng một lần; Sử dụng tiết kiệm giấy, in hai mặt.

### **6.2 Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Người lao động là một trong những yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Trước bối cảnh nhiều doanh nghiệp bất động sản phá sản, làn sóng thất nghiệp lan rộng, nhưng First Real vẫn đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện để người lao động có thể phát huy hết khả năng trong một môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp. Thực hiện công tác đào tạo tại chỗ đối với nhân sự mới tuyển dụng, thử việc, đào tạo phát triển nghề nghiệp, chuyên môn nghiệp vụ đối với nhân sự kế thừa. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng không ngừng cải cách chính sách lương thưởng, phúc lợi, để góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

First Real luôn đảm bảo rằng tất cả người lao động tại Công ty được bảo vệ theo quy định của pháp luật và nhận các quyền lợi cơ bản như lương, thưởng, phụ cấp, bảo hiểm và điều kiện làm việc an toàn, cam kết toàn bộ hợp đồng ký kết với CBNV đều được ký hợp đồng lao động theo đúng quy định của pháp luật.

### **6.3 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương**

Bên cạnh mục tiêu hoạt động vì lợi nhuận, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông, First Real còn quan tâm đến việc chia sẻ một phần lợi nhuận của mình vào sự phát triển chung của xã hội, cộng đồng người dân sinh sống trong địa bàn hoạt động của Công ty.

Ý thức trách nhiệm với môi trường và xã hội được thể hiện cụ thể trong mọi hoạt động phát triển của Công ty. Một số chính sách tiêu biểu:

- Khi phát triển một dự án, First Real luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng. Đây là điều kiện đầu tiên để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị.
- Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối



không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.

- Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, First Real càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn sát với những chỉ tiêu cụ thể về hiệu quả tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải... Định hướng xuyên suốt là lựa chọn các giải pháp, công nghệ, sản phẩm giúp tối ưu hiệu quả bảo vệ môi trường từ quá trình thi công dự án đến quá trình vận hành, sử dụng của Khách hàng sau này.

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

Trân trọng./ *AS*

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hà Thân Thúc Luân**



Số: 01./2025/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Về việc: Thông qua BCTC năm 2024 đã kiểm toán, Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024, Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2025**

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

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“Đại hội”) xem xét và thông qua các nội dung sau:

### **I. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán**

HĐQT kính trình Đại hội thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam thực hiện kiểm toán với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính riêng (VNĐ)	Báo cáo tài chính hợp nhất (VNĐ)
1. Tổng giá trị tài sản	1.312.194.530.115	1.339.407.645.527
2. Vốn chủ sở hữu	742.123.330.248	742.032.934.929
3. Doanh thu thuần	122.077.254.381	123.961.564.779
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.480.601.510	8.691.524.225
5. Lợi nhuận trước thuế	8.225.502.997	8.432.308.312
6. Lợi nhuận sau thuế	711.321.679	610.194.284

Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 được kiểm toán đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty: [www.fir.vn](http://www.fir.vn).

Công ty đã thực hiện Công bố thông tin Báo cáo tài chính theo đúng quy định của pháp luật.

HĐQT kính trình Đại hội xem xét thông qua.

### **II. Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024**

Dựa trên số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 30/09/2024 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL trên Báo cáo tài chính riêng là: **32.342.280.248 đồng**.



Căn cứ số liệu trên, Công ty không thực hiện chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ nguồn Lợi nhuận sau thuế năm 2024.

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

### III. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025

HDQT Công ty kính trình Đại hội thông qua việc ủy quyền cho HDQT để quyết định:

- Lựa chọn một trong các Công ty có tên trong danh sách tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép thực hiện kiểm toán đối với các công ty đại chúng để thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính của Công ty;
- Đánh giá, đàm phán để ký hợp đồng dịch vụ kiểm toán, soát xét báo cáo tình hình tài chính năm 2025 của Công ty với đơn vị kiểm toán đã được lựa chọn.


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

### IV. Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HDQT năm 2025

HDQT Công ty xin Kính trình ĐHCĐ phê duyệt thù lao của các thành viên HDQT trong năm 2025, cụ thể như sau:

- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2025 sẽ được chi trả cụ thể như sau: Chi trả thù lao cho mỗi thành viên HDQT là 05 triệu đồng/người/tháng. Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị được Công ty chi trả theo thời gian đảm nhiệm chức vụ thực tế của từng thành viên, chi trả định kỳ hàng tháng.

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

Trân trọng cảm ơn. 

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HDQT**



**Nguyễn Anh Tuấn**



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

**Về việc: Báo cáo về việc thực hiện kế hoạch huy động vốn năm 2024 và tờ trình về kế  
hoạch huy động vốn năm 2025 của Công ty**

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

Căn cứ kế hoạch kinh doanh, nhu cầu huy động vốn của Công ty CP Địa ốc First Real, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo về kết quả thực hiện huy động vốn năm 2024 và kế hoạch tăng vốn năm 2025 của Công ty, cụ thể như sau:

**1. Báo cáo về việc thực hiện kế hoạch huy động vốn năm 2024 (được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2024)**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Đại hội đã thông qua kế hoạch huy động vốn năm 2024, với phương án phát hành cụ thể gồm các phương án sau: (1) Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chào bán tối đa là 21.415.093 cổ phiếu, tỉ lệ thực hiện quyền là 3:1 và (2) Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với loại hình Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm với số lượng tối đa là 1.200 trái phiếu.

Tuy nhiên, trong năm 2024, HĐQT đã linh hoạt sử dụng những phương án cơ cấu nguồn vốn cũng như huy động vốn thay thế mang lại hiệu quả cao hơn, do đó, HĐQT chưa thực hiện triển khai cả hai phương án huy động vốn nêu trên trong năm 2024. Căn cứ theo diễn biến của thị trường chứng khoán, HĐQT đánh giá phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng giai đoạn hiện nay chưa phải là phương án tối ưu cho cổ đông và Công ty nên sẽ chưa thực hiện. Đối với phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ, HĐQT sẽ thực hiện trình lại ĐHCĐ tại phần 2 của Tờ trình này.

Trên đây là nội dung HĐQT báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

**2. Kế hoạch huy động vốn năm 2025 của Công ty**

Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty và kế hoạch sử dụng vốn trong thời gian sắp tới, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn và phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2025 của Công ty. Phương án phát hành cụ thể như sau:

**2.1. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, cụ thể:**

**2.1.1. Phương án phát hành**

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real



2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
4. Hình thức : Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 64.245.281 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 6.424.528 cổ phiếu
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : 64.245.280.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi bốn tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng)
8. Tổng số cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành thêm : 70.669.809 cổ phiếu
9. Vốn Điều lệ dự kiến sau phát hành : 706.698.090.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm lẻ sáu tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng)
10. Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.
11. Phương thức phát hành : Phát hành cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền
12. Tỷ lệ thực hiện quyền : 10:1 (Mỗi cổ đông tại ngày chốt quyền sở hữu 10 cổ phiếu được nhận thêm 1 cổ phi phát hành thêm)
13. Nguyên tắc làm tròn và Phương án xử lý cổ phiếu lẻ  
Sau khi nhân với tỷ lệ phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho mỗi cổ đông 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 100:10 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là:  $126 \times 0,1 = 12,6$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn như trên, số cổ phần mới mà cổ đông A được nhận là 12 cổ phần. Số cổ phần lẻ (0,6 cổ phần) sẽ được hủy bỏ.
14. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2025 và/hoặc năm 2026, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
15. Nguồn vốn thực hiện : Từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty theo báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, bao gồm các nguồn sau: Thặng dư vốn cổ phần, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, quỹ khác (nếu có) được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn thực hiện cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
16. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

3401  
CỔ  
CỔ  
ĐI  
FIRS  
VN P

17. Đăng ký lưu ký chứng khoán, đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh

### 2.1.2. Giao và ủy quyền của HĐQT thực hiện các công việc sau

Giao và ủy quyền cho HĐQT chịu trách nhiệm thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các nội dung sau:

- Quyết định các vấn đề, hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty CP Địa ốc First Real, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông;
- Lựa chọn và quyết định cụ thể thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo phương án nêu trên theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để lưu ký, đăng ký bổ sung cổ phiếu, điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## 2.2. Thông qua chủ trương Phương Án Phát Hành Trái phiếu riêng lẻ cụ thể như sau:

### 2.2.1. Phương án phát hành

Nội dung	Điều kiện và điều khoản chính
1. Tổ Chức Phát Hành	: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Tên Trái phiếu	: Trái phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
3. Loại hình Trái Phiếu	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm (" <b>Trái Phiếu</b> ")
4. Số lượng đợt phát hành dự kiến	: Trái Phiếu phát hành thành một đợt hoặc chia thành nhiều đợt.  Tổng thời gian chào bán trái phiếu thành nhiều đợt tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày phát hành của đợt chào bán đầu tiên.
5. Phương thức phát hành	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành



6. Hình thức Trái Phiếu : Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử.
7. Kỳ hạn Trái Phiếu : Tối thiểu 36 (*Bằng chữ: Ba mươi sáu*) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu ("**Ngày Phát Hành**").
8. Ngày Phát Hành : Dự kiến trong năm 2025 hoặc 2026, thời điểm phát hành cụ thể do HĐQT quyết định phụ thuộc vào điều kiện thị trường sau khi có được chấp thuận từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền.
9. Đồng tiền phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam (VND).
10. Khối lượng phát hành : Tối đa 500 (*Bằng chữ: Năm trăm*) Trái Phiếu và có thể được phát hành thành một đợt hoặc chia thành nhiều đợt nhưng tổng khối lượng phát hành các đợt không vượt quá khối lượng tối đa Trái Phiếu dự kiến phát hành
11. Mệnh giá Trái Phiếu : 1.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Một tỷ đồng*)/Trái Phiếu.
12. Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá : Tối đa 500.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng*).
13. Giá phát hành : 1.000.000.000 VND (bằng chữ: Một tỷ đồng)/Trái Phiếu
14. Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu : Giao cho HĐQT quyết định mức lãi suất tại thời điểm phát hành đối với từng đợt phát hành
15. Tài sản đảm bảo : Giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định sử dụng cụ thể từng loại tài sản của Công ty và/hoặc tài sản của bên thứ ba (nếu có) để làm tài sản đảm bảo để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty liên quan đến Trái Phiếu.
16. Mua lại trước hạn/Bán lại trước hạn : HĐQT sẽ quyết định điều khoản mua lại trước hạn/bán lại trước hạn cụ thể căn cứ tình hình thực tế.

### 2.2.2. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ (các) đợt phát hành Trái Phiếu để thực hiện các chương trình/kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.

HĐQT sẽ quyết định kế hoạch sử dụng vốn cụ thể của (các) đợt phát hành phù hợp với nhu cầu hoạt động của Công Ty và quy định của pháp luật hiện hành.

### 2.2.3. Giao và ủy quyền của HĐQT thực hiện các công việc sau

Giao và ủy quyền cho HĐQT chịu trách nhiệm thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các nội dung sau:

- a) Quyết định số lượng đợt phát hành, thời điểm phát hành cụ thể và các điều khoản và điều kiện cụ thể của từng đợt phát hành, chủ trì việc thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, đàm phán, quyết định chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện, ký kết và thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu nêu tại mục 2.2 Tờ trình này (gọi chung là **“Tài Liệu Giao Dịch”**).
- b) Phê duyệt các điều khoản, các giao dịch với các bên liên quan đến Trái Phiếu và việc thực hiện các điều khoản, giao dịch liên quan đến Trái Phiếu;
- c) Phê duyệt, quyết định cụ thể việc sử dụng tài sản của công ty hoặc tài sản của bên thứ ba (nếu có) để làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán Trái Phiếu;
- d) Lập phương án và kế hoạch chi tiết về việc sử dụng nguồn vốn thu được từ (các) đợt phát hành Trái Phiếu; Phê duyệt kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán/phát hành Trái Phiếu của Công ty.
- e) Quyết định các vấn đề liên quan đến bổ sung, thay thế hoặc rút tài sản đảm bảo hoặc mua lại trước hạn Trái phiếu phù hợp với các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu;
- f) Lựa chọn, chỉ định hoặc thay đổi các tổ chức tham gia cung cấp dịch vụ liên quan đến (các) đợt phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu, đại lý phát hành, tổ chức đăng ký, lưu ký Trái Phiếu, đại lý quản lý tài sản bảo đảm (nếu có), tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có), tổ chức xếp hạng tín nhiệm (nếu có).
- g) Trong trường hợp cần thiết, HĐQT được quyền thay đổi/ điều chỉnh phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu để đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông. Việc thay đổi/điều chỉnh phương án phát hành, phương án sử dụng vốn của HĐQT phải đảm bảo các nội dung thay đổi/điều chỉnh thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT và đáp ứng các quy định của pháp luật có liên quan;
- h) Lập kế hoạch chi tiết về việc bố trí nguồn và phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu theo yêu cầu của Nhà Đầu Tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty tại thời điểm phát hành;
- i) Ký kết, chuyển giao các Tài Liệu Giao Dịch; tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- j) Ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản, thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Công ty trong các Tài Liệu Giao Dịch;
- k) Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, các Tài Liệu Giao Dịch để hoàn tất (các) đợt phát hành Trái Phiếu;
- l) Chủ động tìm kiếm, lập danh sách các Nhà Đầu Tư có nhu cầu mua Trái Phiếu và quyết định lựa chọn (các) Nhà Đầu Tư tham gia/mua trong (các) đợt phát hành/chào bán Trái Phiếu.
- m) Quyết định và tổ chức triển khai các công việc liên quan đến việc đăng ký, lưu ký



tập trung Trái Phiếu tại VSDC và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán trong thời hạn theo quy định của pháp luật và Phương án Phát hành; Hủy đăng ký, lưu ký và/hoặc hủy đăng ký giao dịch một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu

- n) Quyết định, thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc chào bán Trái Phiếu, hoàn tất việc đăng ký giao dịch và các nội dung phát sinh trong quá trình chào bán Trái Phiếu theo quy định pháp luật và các nội dung phát sinh trong thời gian Trái Phiếu lưu hành.
- o) HĐQT được quyền giao/ủy quyền lại cho cá nhân/đơn vị khác thuộc Công ty có chuyên môn có liên quan thực hiện bất kỳ công việc nào nêu trên. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản riêng.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn

Số: ~~03~~/2025/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

***Về việc thông qua việc đổi tên công ty và đăng ký bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty***

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”).

Nhằm tạo thuận lợi cho quá trình kết nối với đối tác và khách hàng khi giao dịch và kinh doanh theo định hướng phát triển công ty trong giai đoạn mới, thuận lợi hơn trong quá trình tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng thị trường theo hướng phát triển bền vững trong tương lai. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc First Real kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc thay đổi tên Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real và bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

**1. Thông qua việc đổi tên Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real như sau:**

Đổi tên Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real thành tên mới như sau:

- Tên Công ty bằng Tiếng Việt dự kiến thay đổi: Công ty Cổ Phần Firstreal A
- Tên Công ty bằng Tiếng Anh dự kiến thay đổi: Firstreal A Joint Stock Company
- Tên Công ty viết tắt: FIRSTREAL A

Sau khi đổi tên Công ty sẽ hoạt động với tên mới là Công ty Cổ Phần Firstreal A

**2. Thông qua việc bổ sung ngành nghề đã đăng ký kinh doanh của Công ty (những ngành nghề khác không sửa đổi, không cập nhật vẫn giữ nguyên như đã đăng ký), cụ thể như sau:**

**Bổ sung ngành nghề kinh doanh sau:**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sửa chữa thiết bị điện Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng pin và ắc quy	3314
2	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
3	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4512
4	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
5	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
6	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659



7	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
8	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
9	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ	4933
10	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
11	Bốc xếp hàng hoá	5224
12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
14	Cho thuê xe có động cơ	7710
15	Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi	8220
16	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
17	Đào tạo sơ cấp Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đào tạo lái xe ô tô cho người hành nghề lái xe.	8531
18	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đào tạo lái xe ô tô cho người không hành nghề lái xe	8559

Sau khi bổ sung ngành nghề, hệ thống ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Sửa chữa thiết bị điện Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng pin và ắc quy	3314
2	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
3	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4512
4	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
5	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
6	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
7	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
8	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
9	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ	4933
10	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
11	Bốc xếp hàng hoá	5224

12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
14	Cho thuê xe có động cơ	7710
15	Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi	8220
16	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
17	Đào tạo sơ cấp Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đào tạo lái xe ô tô cho người hành nghề lái xe.	8531
18	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đào tạo lái xe ô tô cho người không hành nghề lái xe	8559
19	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)	4663
20	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su.	4669
21	Phá dỡ	4311
22	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
23	Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).	4321
24	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
25	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
26	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4530
27	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm (Trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)	4651
28	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652



	(Trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật)	
29	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. (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
30	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.	6820
31	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
32	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép	4641
33	Xây dựng nhà để ở	4101
34	Xây dựng nhà không để ở	4102
35	Xây dựng công trình đường sắt	4211
36	Xây dựng công trình đường bộ	4212
37	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
38	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
39	Xây dựng công trình công ích khác	4229
40	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
41	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
42	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

3. Thông qua việc sửa đổi điều lệ công ty tương ứng với các nội dung thay đổi nêu trên, cụ thể như sau:

- Sửa đổi Điều 2.1 Điều lệ Công ty về tên của Công ty để phù hợp với nội dung thay

đòi nêu tại Mục 1 Tờ trình này.

- Sửa đổi Điều 3.1 Điều lệ Công ty về Ngành, nghề kinh doanh của Công ty phù hợp với nội dung thay đổi bổ sung ngành nghề kinh doanh nêu tại Mục 2 Tờ Trình này.
- Ngoài ra, sửa đổi Điều 2.3 Điều lệ Công ty về địa chỉ của Công ty cho phù hợp với Nghị quyết số 1251/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2025. Cụ thể cập nhật lại địa chỉ công ty như sau:

Địa chỉ hiện tại: Tầng 5, Khu Văn phòng – Khu Phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Địa chỉ cập nhật mới: Tầng 5, Khu Văn phòng – Khu Phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, số 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

#### 4. Triển khai thực hiện:

Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty thực hiện các công việc sau:

- Quyết định thời điểm phù hợp thực hiện việc đổi tên Công ty và bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh nhưng không được muộn hơn 12 tháng, kể từ ngày tờ trình này được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Chỉ đạo và tiến hành các thủ tục nội bộ và thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ghi nhận những thay đổi nêu tại các mục 1, 2, 3 của Tờ trình này trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hồ sơ đăng ký kinh doanh của Công ty theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.
- Trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị được toàn quyền chủ động quyết định điều chỉnh/ thay đổi tên gọi mới (ngoài tên gọi nêu trên) nếu thấy cần thiết và/hoặc theo thủ tục hoặc ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hội đồng quản trị được điều chỉnh tên gọi của Công ty mà không phải xin chấp thuận lại của Đại Hội Đồng cổ đông.
- Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị hoàn thiện và ban hành Phụ lục sửa đổi, bổ sung Điều lệ đã ghi nhận các sửa đổi, bổ sung được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Giao ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung liên quan và/hoặc phát sinh từ những thay đổi nêu trên tại tờ trình và triển khai thực hiện các thủ tục, công việc theo đúng quy định và điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo tình hình thực hiện các nội dung nêu trên trước Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp gần nhất.

Các nội dung nêu trên có hiệu lực kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua.



Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn! *ph*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



*han*

**Nguyễn Anh Tuấn**



Số: 04/2025/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**TỜ TRÌNH**

***Về việc bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030***

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

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty cổ phần Địa Ốc First Real nhiệm kỳ 2020 - 2025 hiện nay có tất cả 04 thành viên, là ông Nguyễn Anh Tuấn, ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung và ông Lê Tuấn.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty thì nhiệm kỳ của các thành viên Hội đồng quản trị là không quá 05 năm. Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2025 sẽ kết thúc nhiệm kỳ ngay sau Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025. Tại đại hội lần này, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua việc chấm dứt nhiệm kỳ hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị đương nhiệm. Đồng thời Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thực hiện bầu các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới 2025 – 2030.

Tại cuộc họp lần này, Đại hội cổ đông sẽ bầu ra 05 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông danh sách ứng viên được đề cử và tái đề cử cho vị trí thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa Ốc First Real nhiệm kỳ 2025 - 2030 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Vị trí ứng cử
1	Hà Thân Thúc Luân	Thành viên HĐQT
2	Nguyễn Thế Trung	Thành viên HĐQT
3	Nguyễn Xuân Trung	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
5	Lê Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập


*(Ghi chú: Danh sách được sắp xếp theo thứ tự ABC của tên ứng viên; Danh sách các ứng viên nêu trên được đề cử trên cơ sở Thư đề cử của cổ đông và nhóm cổ đông đính kèm)*





Đính kèm chi tiết thông tin các ứng viên.

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

Trân trọng! 

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



  
**Nguyễn Anh Tuấn**



**TÓM TẮT THÔNG TIN CÁC ỨNG VIÊN  
ĐƯỢC CÁC CỔ ĐÔNG ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ ĐỂ BẦU VÀO  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2025-2030**

***SUMMARY OF INFORMATION ON CANDIDATES  
NOMINATED BY SHAREHOLDERS, NOMINATED FOR ELECTION  
TO THE BOARD OF DIRECTORS FOR THE TERM 2025-2030***





## I. HÀ THÂN THỨC LUÂN

1/ Họ và tên/Full name: **Hà Thân Thức Luân**

2/ Giới tính/Sex: Nam/ Male

3/ Ngày tháng năm sinh/Date of birth: 30/10/1972

4/ Nơi sinh/Place of birth: Thành phố Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/ID card No. (or Passport No.): ..... Ngày cấp/Date of issue: ..... Nơi cấp/Place of issue: .....

6/ Quốc tịch/Nationality: Việt Nam/ Viet Nam

7/ Dân tộc/Ethnic: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/Permanent residence: .....

9/ Số điện thoại/Telephone number: ..... Địa chỉ email/Email:.....

10/ Trình độ chuyên môn/ Qualifications: Cử nhân kinh tế/ Bachelor of Economics

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1.	05/2018 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc/ Member of the Board of Directors and General Director	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ First Real Joint Stock Company
2.	01/6/2015 – hiện tại/present	Phó Tổng giám đốc Công ty/ Deputy General Director	Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng/ Bach Dang Hotel Trading Service Joint Stock Company
3.	01/01/2014 - 30/5/2015	Giám đốc kinh doanh/ Sales Director	Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Sản Xuất Hà Gia Phát/ Ha Gia Phat Production Service Trading Company Limited
4.	15/09/2009 - 30/09/2013	Giám đốc điều hành/ CEO	Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Giải trí Phương Đông/ Phuong Dong Entertainment Trading Service Company Limited
5.	01/04/2007 -	Giám đốc điều hành/	Công ty TNHH Thương Mại

	30/06/2009	CEO	Dịch Vụ Quảng cáo Cầu Vồng/ <i>Cau Vong Advertising Service Trading Company Limited</i>
6.	01/09/2024 - 31/03/2007	Trưởng phòng kinh doanh/ <i>Sales Manager</i>	Công ty TNHH Sơn Hà/ <i>Son Ha Company Limited</i>

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc/ *Member of the Board of Directors and General Director*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/ <i>From</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
01/6/2015	Phó Tổng giám đốc Công ty/ <i>Deputy General Director</i>	Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng/ <i>Bach Dang Hotel Trading Service Joint Stock Company</i>

15/ Số CP nắm giữ: 144.000 cổ phần, chiếm 0,22% vốn điều lệ, trong đó:/*Number of owning shares: 144.000 shares, accounting for 0,22% of charter capital, of which:*

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation): None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual: 144.000 shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any): Không/None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any): Không/ None*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any): Không/ None*

## II. NGUYỄN THẾ TRUNG

1/ Họ và tên/*Full name*: Nguyễn Thế Trung

2/ Giới tính/*Sex*: Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth*: .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth*: Tỉnh Nghệ An/ *Nghe An Province*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.)*: ..... Ngày cấp/*Date of issue*: ..... Nơi cấp/*Place of issue*: .....

6/ Quốc tịch/*Nationality*: Việt Nam/ *Viet Nam*

7/ Dân tộc/*Ethnic*: Kinh



8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence*: .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number*: ..... Địa chỉ email/*Email*:.....

10/ Trình độ chuyên môn/*Qualifications*: Kỹ sư/ *Engineer*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years)*:

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1.	05/2017 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors and Deputy General Manager</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2	08/2019 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Joint Stock Company</i>
3	01/2017 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Protech/ <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>
4	07/2015 – 10/2017	Giám đốc kinh doanh/ <i>Sales Director</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
5	09/2014 – 06/2015	Trưởng phòng kinh doanh/ <i>Sales Manager</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm phó tổng giám đốc/ *Member of Board of Directors and Deputy General Manager*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/From	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
8/2019	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Estate Joint Stock Company</i>
01/2017	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Protech/ <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>

15/ Số CP nắm giữ: 2.174.500 cổ phần, chiếm 3,38% vốn điều lệ, trong đó:/Number of owning shares: 2.174.500 shares, accounting for 3,38% of charter capital, of which:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation): không/None

+ Cá nhân sở hữu/Owning by individual: 2.174.500 cổ phần/shares

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/Other owning commitments (if any): Không/None

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/Related interest with public company, public fund (if any): Không/None

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/Interest in conflict with public company, public fund (if any): Không/None

### III. NGUYỄN XUÂN TRUNG

1/ Họ và tên/Full name: **Nguyễn Xuân Trung**

2/ Giới tính/Sex: Nam/ Male

3/ Ngày tháng năm sinh/Date of birth: .....

4/ Nơi sinh/Place of birth: Thành phố Hải Phòng/ Hai Phong city

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/ID card No. (or Passport No.): ..... Ngày cấp/Date of issue: ..... Nơi cấp/Place of issue: .....

6/ Quốc tịch/Nationality: Việt Nam/ Viet Nam

7/ Dân tộc/Ethnic: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/Permanent residence: .....

9/ Số điện thoại/Telephone number: ..... Địa chỉ email/Email: .....

10/ Trình độ chuyên môn/ Qualifications: Cử nhân kinh tế/ Bachelor of Economics

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1	2014 - 2019	Phó phòng kiểm toán/ Audit Assistant Manager	Công ty TNHH KPMG Việt Nam/ KPMG Vietnam Ltd
2	2019 – hiện tại/ 2019 - present	Kế toán trưởng/ Chief Accountant	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ First Real Joint Stock Company

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/Organisation's name subject to information disclosure rules: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ First Real Joint Stock Company



13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any):* Kế toán trưởng/ *Chief Accountant*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies:* Không/*None*

15/ Số CP nắm giữ: 486.772 cổ phần, chiếm 0,76% vốn điều lệ, trong đó:/*Number of owning shares: 486.772 shares, accounting for 0,76% of charter capital, of which:*

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation):* không/*None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual:* 486.772 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any):* Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any):* Không có/*None*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any):* Không có/*None*

#### **IV. NGUYỄN ANH TUẤN**

1/ Họ và tên/*Full name:* Nguyễn Anh Tuấn

2/ Giới tính/*Sex:* Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth:* .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth:* Tỉnh Quảng Nam/ *Quang Nam Province*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.):* ..... Ngày cấp/*Date of issue:* ..... Nơi cấp/*Place of issue:* .....

6/ Quốc tịch/*Nationality:* Việt Nam/ *Viet Nam*

7/ Dân tộc/*Ethnic:* Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence:* .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number:* ..... Địa chỉ email/*Email:*

10/ Trình độ chuyên môn/ *Qualifications:* Kỹ sư/ *Engineer*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):*

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1.	05/2018 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2.	07/2024 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real</i>

		<i>Board of Directors</i>	<i>Estate Joint Stock Company</i>
3.	9/2018	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt AnGroup

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Chủ tịch Hội đồng quản trị/ *Chairman of the Board of Directors*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

<b>Từ/From</b>	<b>Vị trí/ Position</b>	<b>Công ty/ Organization</b>
7/2024	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of Board of Directors</i>	Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Estate Joint Stock Company</i>
9/2018	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt AnGroup

15/ Số CP nắm giữ: 9.774.326 cổ phần, chiếm 15,21% vốn điều lệ, trong đó/*Number of owning shares: 9.774.326 shares, accounting for 15,21% of charter capital, of which*:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation)*: không/*None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual*: 9.774.326 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any)*: Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any)*: Không/ *None*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any)*: Không/ *None*

## **V. LÊ TUẤN**

1/ Họ và tên/*Full name*: **Lê Tuấn**

2/ Giới tính/*Sex*: Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth*: .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth*: Hà Nội/ *Ha Noi*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.)*: ..... Ngày cấp/*Date of issue*: ..... Nơi cấp/*Place of issue*: .....

6/ Quốc tịch/*Nationality*: Việt Nam/ *Viet Nam*



7/ Dân tộc/*Ethnic*: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence*: .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number*: ..... Địa ..... chỉ  
email/*Email*:.....

10/ Trình độ chuyên môn/ *Qualifications*: Thạc sĩ/ *Master*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years)*:

STT/ No.	Thời gian/ <i>Period</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
1.	2023 – nay/present	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2.	2023 – hiện tại/present	Tổng giám đốc/ <i>General Director</i>	Công ty cổ phần Epadvisory/ <i>Epadvisory Joint Stock Company</i>
3.	2020 - 2022	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Vice Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn/ <i>Saigon General Services Joint Stock Company</i>
4.	2017 - 2021	Tổng giám đốc/ <i>General Director</i>	Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngành Nước DNP Việt Nam/ <i>DNP Vietnam Water Industry Investment Joint Stock Company</i>
5.	2009 - 2016	Quản lý đầu tư/ <i>Investment Management</i>	Mekong Capital, Việt Nam
6.	2007 - 2009	Chuyên viên phân tích/ <i>Analyst</i>	Macquarie Group, USA

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị/ *Member of the Board of Directors*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/ <i>From</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
2023	Tổng giám đốc/ <i>General</i>	Công ty cổ phần Epadvisory/ <i>Epadvisory</i>

	<i>Director</i>	<i>Joint Stock Company</i>
--	-----------------	----------------------------

15/ Số CP nắm giữ: 552.000 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ, trong đó:*Number of owning shares: 552.000 shares, accounting for 0,86% of charter capital, of which:*

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation):* không/*None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual:* 552.000 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any):* Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any):*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any):*

19. Thông tin chứng minh tính độc lập của ứng viên thành viên Hội đồng quản trị độc lập/ *Declaration of information demonstrating the independence of the candidate for the position of Independent Member Board of Directors*

STT No.	Câu hỏi Question	Có Yes	Không No	Ghi chú Note
1	Đang làm việc cho First Real hoặc công ty con của First Real <i>Currently working for First Real or a subsidiary of First Real</i>		X	
2	Đã từng làm việc First Real hoặc công ty con của First Real ít nhất trong 03 năm liền trước đó <i>Used to work for First Real or a subsidiary of First Real for at least 03 consecutive years previously</i>		X	
3	Đang hưởng lương, thù lao từ First Real, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định. <i>Being entitled to salaries and remuneration from First Real, except for allowances for members of the Board of Directors members under regulations.</i>		X	
4	Có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của First Real. <i>Spouse, natural father, adoptive father, natural mother, adoptive mother, natural child, adopted child or sibling is a major shareholder of First Real</i>		X	
5	Có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi,		X	



	<p>con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là người quản lý của First Real hoặc công ty con của First Real</p> <p><i>Spouse, natural father, adoptive father, natural mother, adoptive mother, natural child, adopted child or sibling is a manager of First Real or subsidiary of First Real</i></p>			
6	<p>Trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của First Real</p> <p><i>Directly or indirectly owning at least 01% of the total member of voting shares of First Real</i></p>		X	
7	<p>Đã từng là thành viên Hội đồng quản trị của First Real ít nhất trong vòng 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp hiện là thành viên HĐQT độc lập nhiệm kỳ đầu tiên</p> <p><i>Used to be a member of the Board of Directors of First Real for the past 05 consecutive years, except in the case of being a first-term independent member of the Board of Directors.</i></p>		X	Hiện là TVHĐQT độc lập nhiệm kỳ đầu tiên



Số: 05/2025/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

## **TỜ TRÌNH**

***Về việc thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2025***

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real (“First Real”).

Nhằm tạo ra sự linh hoạt trong quá trình kinh doanh của First Real, nhưng vẫn tuân thủ quy định của pháp luật và quy định nội bộ về giao dịch với các bên liên quan, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung được đề cập dưới đây:

1. Phê duyệt các hợp đồng và giao dịch giữa Công ty cổ phần Địa Ốc First Real và người có liên quan của Công ty First Real dự kiến phát sinh trong năm 2025 theo quy định tại Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan mà giá trị giao dịch này thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị trên cơ sở công bằng, không gây bất lợi và đảm bảo an toàn cho Công ty First Real như sau:

### **1.1 Đối tượng giao dịch:**

- Các công ty con, công ty liên kết.
- Người nội bộ và người có liên quan người nội bộ của First Real.

### **1.2 Các loại hợp đồng, giao dịch cụ thể như sau:**

- Các hợp đồng, giao dịch vay/cho vay, bảo lãnh vay vốn và các biện pháp bảo lãnh vay vốn khác (cầm cố, thế chấp).
- Các hợp đồng, giao dịch thuê/cho thuê tài sản, mua bán tài sản.
- Các hợp đồng dịch vụ/cung cấp dịch vụ và các hợp đồng khác phục vụ cho việc kinh doanh thường xuyên của First Real.
- Các hợp đồng dịch vụ/cung cấp dịch vụ, hợp đồng tư vấn doanh nghiệp/tài chính phục vụ cho các hoạt động liên quan đến quản lý, tài chính của First Real.
- Các hợp đồng, giao dịch hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết.
- Các hợp đồng môi giới, phân phối sản phẩm.
- Các hợp đồng, giao dịch khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020.






2. Giao cho Hội đồng quản trị và cho phép Hội đồng quản trị giao cho Tổng giám đốc của First Real thực hiện:

- 2.1 Quyết định các điều khoản, điều kiện cụ thể của Hợp đồng và giao dịch, thỏa thuận tài liệu có liên quan đến giao dịch nêu tại Mục 1 ở trên.
- 2.2 Ký kết và thực hiện các giao dịch và các tài liệu có liên quan đến giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, thay thế, chấm dứt Giao dịch nêu tại Mục 1 ở trên.

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

Trân trọng! 

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Anh Tuấn**



**FIRST REAL JOINT  
STOCK COMPANY**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

No.: 01/2025/FIR/BB-DHDCD

*Da Nang, 21 March 2025*

**MINUTES OF MEETING**  
**THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**  
**FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY**

**I. COMPANY INFORMATION**

Company name: **First Real Joint Stock Company**

Head office: 5F, Office Area - Bach Dang Hotel Complex, No. 50 Bach Dang, Hai Chau Ward, Hai Chau District, Da Nang

Business Registration Certificate No. 0401623121 issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang City for the first time on September 17, 2014, the 13th change on January 7, 2025.

**II. MEETING TIME AND LOCATION**

The 2025 Annual General Meeting of Shareholders of FIRST REAL JSC will be held from 08:00 on March 21, 2025 at the Grand Ballroom, 1st floor, Hilton Hotel, 50 Bach Dang, Hai Chau Ward, Hai Chau District, Da Nang.

**III. THE GENERAL MEETING AGENDA**

The 2025 Annual General Meeting of Shareholders includes the following main contents:

- Report of the Board of Directors on the activities in 2024;
- Report on the activities of the independent members of the Board of Directors in the Audit Committee in 2024;
- Report of the Board of General Directors on the business performance in 2024 and the plan for 2025;
- Report on the following contents: Approval of the audited Financial Statements for 2024; Plan for using after-tax profits for 2024; Selection of an auditor for the Financial Statements for 2025; Approval of the remuneration plan for the BoD for 2025;
- Report on the Company's capital mobilization plan for 2024 and approval of the plan to issue shares to existing shareholders to increase equity capital from owners' capital in 2025;



- Report on approving the change of the company's name and registration of additional business lines of the Company;
- Report on the election of members of the Board of Directors for the 2025 - 2030 term;
- Report on approving contracts and transactions between First Real and related parties in 2025;
- The General meeting discussed and contributed opinions
- Voted to approve the issues presented to the General meeting and voted to elect members of the BoD for the 2025 - 2030 term;
- Announced the results of the vote counting on the contents presented to the General meeting, announced the results of the election of members of the BoD for the 2025 - 2030 term;
- Approved the minutes of the meeting;
- Introduced the Board of Directors for the 2025 - 2030 term.

#### **IV. PROCESS AND MAIN CONTENT OF THE MEETING**

##### ***1. Report on shareholder qualification verification:***

The Organizing Committee of the General Meeting reports the results of shareholder registration to attend the General Meeting as follows:

- The total number of outstanding shares of the Company as of the closing date of the list of shareholders to attend the General Meeting of Shareholders is: 64.245.281 shares.
- The total number of voting shares of the Company as of the closing date of the list of shareholders exercising the right to attend the General Meeting of Shareholders is 64.245.281 shares.
- The number of shareholders attending the General Meeting of Shareholders representing the total number of shares is 32.492.931 shares, accounting for 50.58% of the total number of voting shares of the Company.

Based on the provisions of the Enterprise Law and the Company's Charter, the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of FIRST REAL Joint Stock Company is eligible to proceed.

##### ***2. The Chairman, members of the Presidium and the Secretary of the general meeting include:***

- Mr. Nguyen Anh Tuan - Chairman of the Board of Directors - Chairman of the General meeting
- Mr. Ha Than Thuc Luan - Member of the BoD
- Mr. Nguyen The Trung - Member of the BoD
- Mr. Le Tuan - Independent Member of the BoD

- The Chairman of the General meeting appointed Ms. Nguyen Thi Quynh Ly - as Secretary of the General meeting

The General meeting voted to approve the members of the Presidium, Chairman of the General meeting and Secretary of the General meeting as stated above with the approval rate of 100% of the total votes of the shareholders attending the meeting.

***3. Approval of the Regulations on the organization of the General meeting, the Regulations on nomination, candidacy and election of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030, the Vote Counting Committee of the General meeting and the Agenda of the General meeting:***

- The General meeting voted to approve the Regulations on the organization of the General meeting (Appendix attached to this Minutes) with the approval rate of 100% of the total votes of the shareholders attending the meeting.
- The General meeting voted to approve the Regulations on nomination, candidacy and election of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030 (Appendix attached to this Minutes) with the approval rate of 100% of the total votes of the shareholders attending the meeting.
- The General meeting voted to approve the composition of the Vote Counting Committee with the approval rate of 100% of the total votes of the shareholders attending the meeting. The members of the Vote Counting Committee include:
  - Mr. Ho Xuan Phuong - Head of the Committee
  - Ms. Le Thi Trinh - Member
  - Ms. Do Thi Kim Hien - Member
- The General meeting voted to approve the content of the General meeting Agenda with 100% of the total votes of the shareholders attending the meeting. The specific content of the program is stated in the Appendix attached to this Minutes.

***4. Presenting Reports and Proposals on issues submitted for voting at the General Meeting:***

- Mr. Nguyen The Trung - Chairman of the BoD presented the Board of Directors' Report on the activities in 2024;
- Mr. Le Tuan - Independent member of the BoD presented the report on the activities of the independent member of the BoD in the Audit Committee.
- Mr. Ha Than Thuc Luan - Member of the BoD - General Director presented the Report of the Board of General Directors on the business activities in 2024 and the plan for 2025.

12/11/2024  
11/11/2024  
10/11/2024  
09/11/2024  
08/11/2024  
07/11/2024  
06/11/2024  
05/11/2024  
04/11/2024  
03/11/2024  
02/11/2024  
01/11/2024  
31/10/2024  
30/10/2024  
29/10/2024  
28/10/2024  
27/10/2024  
26/10/2024  
25/10/2024  
24/10/2024  
23/10/2024  
22/10/2024  
21/10/2024  
20/10/2024  
19/10/2024  
18/10/2024  
17/10/2024  
16/10/2024  
15/10/2024  
14/10/2024  
13/10/2024  
12/10/2024  
11/10/2024  
10/10/2024  
09/10/2024  
08/10/2024  
07/10/2024  
06/10/2024  
05/10/2024  
04/10/2024  
03/10/2024  
02/10/2024  
01/10/2024  
30/09/2024  
29/09/2024  
28/09/2024  
27/09/2024  
26/09/2024  
25/09/2024  
24/09/2024  
23/09/2024  
22/09/2024  
21/09/2024  
20/09/2024  
19/09/2024  
18/09/2024  
17/09/2024  
16/09/2024  
15/09/2024  
14/09/2024  
13/09/2024  
12/09/2024  
11/09/2024  
10/09/2024  
09/09/2024  
08/09/2024  
07/09/2024  
06/09/2024  
05/09/2024  
04/09/2024  
03/09/2024  
02/09/2024  
01/09/2024  
31/08/2024  
30/08/2024  
29/08/2024  
28/08/2024  
27/08/2024  
26/08/2024  
25/08/2024  
24/08/2024  
23/08/2024  
22/08/2024  
21/08/2024  
20/08/2024  
19/08/2024  
18/08/2024  
17/08/2024  
16/08/2024  
15/08/2024  
14/08/2024  
13/08/2024  
12/08/2024  
11/08/2024  
10/08/2024  
09/08/2024  
08/08/2024  
07/08/2024  
06/08/2024  
05/08/2024  
04/08/2024  
03/08/2024  
02/08/2024  
01/08/2024  
31/07/2024  
30/07/2024  
29/07/2024  
28/07/2024  
27/07/2024  
26/07/2024  
25/07/2024  
24/07/2024  
23/07/2024  
22/07/2024  
21/07/2024  
20/07/2024  
19/07/2024  
18/07/2024  
17/07/2024  
16/07/2024  
15/07/2024  
14/07/2024  
13/07/2024  
12/07/2024  
11/07/2024  
10/07/2024  
09/07/2024  
08/07/2024  
07/07/2024  
06/07/2024  
05/07/2024  
04/07/2024  
03/07/2024  
02/07/2024  
01/07/2024  
30/06/2024  
29/06/2024  
28/06/2024  
27/06/2024  
26/06/2024  
25/06/2024  
24/06/2024  
23/06/2024  
22/06/2024  
21/06/2024  
20/06/2024  
19/06/2024  
18/06/2024  
17/06/2024  
16/06/2024  
15/06/2024  
14/06/2024  
13/06/2024  
12/06/2024  
11/06/2024  
10/06/2024  
09/06/2024  
08/06/2024  
07/06/2024  
06/06/2024  
05/06/2024  
04/06/2024  
03/06/2024  
02/06/2024  
01/06/2024  
31/05/2024  
30/05/2024  
29/05/2024  
28/05/2024  
27/05/2024  
26/05/2024  
25/05/2024  
24/05/2024  
23/05/2024  
22/05/2024  
21/05/2024  
20/05/2024  
19/05/2024  
18/05/2024  
17/05/2024  
16/05/2024  
15/05/2024  
14/05/2024  
13/05/2024  
12/05/2024  
11/05/2024  
10/05/2024  
09/05/2024  
08/05/2024  
07/05/2024  
06/05/2024  
05/05/2024  
04/05/2024  
03/05/2024  
02/05/2024  
01/05/2024  
30/04/2024  
29/04/2024  
28/04/2024  
27/04/2024  
26/04/2024  
25/04/2024  
24/04/2024  
23/04/2024  
22/04/2024  
21/04/2024  
20/04/2024  
19/04/2024  
18/04/2024  
17/04/2024  
16/04/2024  
15/04/2024  
14/04/2024  
13/04/2024  
12/04/2024  
11/04/2024  
10/04/2024  
09/04/2024  
08/04/2024  
07/04/2024  
06/04/2024  
05/04/2024  
04/04/2024  
03/04/2024  
02/04/2024  
01/04/2024  
31/03/2024  
30/03/2024  
29/03/2024  
28/03/2024  
27/03/2024  
26/03/2024  
25/03/2024  
24/03/2024  
23/03/2024  
22/03/2024  
21/03/2024  
20/03/2024  
19/03/2024  
18/03/2024  
17/03/2024  
16/03/2024  
15/03/2024  
14/03/2024  
13/03/2024  
12/03/2024  
11/03/2024  
10/03/2024  
09/03/2024  
08/03/2024  
07/03/2024  
06/03/2024  
05/03/2024  
04/03/2024  
03/03/2024  
02/03/2024  
01/03/2024  
29/02/2024  
28/02/2024  
27/02/2024  
26/02/2024  
25/02/2024  
24/02/2024  
23/02/2024  
22/02/2024  
21/02/2024  
20/02/2024  
19/02/2024  
18/02/2024  
17/02/2024  
16/02/2024  
15/02/2024  
14/02/2024  
13/02/2024  
12/02/2024  
11/02/2024  
10/02/2024  
09/02/2024  
08/02/2024  
07/02/2024  
06/02/2024  
05/02/2024  
04/02/2024  
03/02/2024  
02/02/2024  
01/02/2024  
31/01/2024  
30/01/2024  
29/01/2024  
28/01/2024  
27/01/2024  
26/01/2024  
25/01/2024  
24/01/2024  
23/01/2024  
22/01/2024  
21/01/2024  
20/01/2024  
19/01/2024  
18/01/2024  
17/01/2024  
16/01/2024  
15/01/2024  
14/01/2024  
13/01/2024  
12/01/2024  
11/01/2024  
10/01/2024  
09/01/2024  
08/01/2024  
07/01/2024  
06/01/2024  
05/01/2024  
04/01/2024  
03/01/2024  
02/01/2024  
01/01/2024



- Mr. Nguyen Xuan Trung - Chief Accountant presented the Proposal on the contents of the audited financial statements in 2024; Plan for using after-tax profits in 2024; Selection of the audit unit for the financial statements in 2025; Approval of the remuneration plan for the BoD in 2025;
- Mr. Nguyen Xuan Trung - Chairman of the BoD of the Company presented a report on the Company's capital mobilization plan for 2024 and a proposal to approve the plan to issue shares to existing shareholders to increase equity capital from the owner's capital in 2025
- Mr. Nguyen Anh Tuan - Member of the BoD - Deputy General Director presented the Proposal to approve the change of the company's name and registration of additional business lines of the Company
- Mr. Nguyen Anh Tuan - Member of the BoD - General Director presented the Proposal of the BoD on the election of members of the BoD for the term 2025 - 2030.
- Mr. Ha Than Thuc Luan - Member of the BoD - General Director presented the Proposal to approve contracts and transactions between First Real and related parties in 2025

#### **5. Discussion at the General meeting**

No.	Question	Answer
1	At this year's General Shareholders' Meeting, one of the agenda items includes a proposal to change the company's name and to supplement its business activities. The Board of Directors has provided further clarification on the upcoming plans and directions for the company.	For over 10 years, First Real Estate Joint Stock Company has focused solely on the real estate sector. Currently, the company aims to expand into various business areas to generate additional sources of income. Witnessing the challenges faced by the real estate market over the last three years, the uncertainties in property transactions have highlighted the sector's heavy dependence on market conditions. This has significantly impacted both the company's revenue and profit, as well as the income of its employees. Thus, the upcoming plan involves venturing into new industries to create more stable sources of income. The company will

		concentrate on sectors that are considered strengths for the Da Nang area, prioritizing development in transportation and tourism-related fields.
--	--	---

## 6. Voting:

The General Meeting voted to approve the contents of the voting request according to the reports and proposals of the BoD.

The Ballot Counting Committee conducted the vote counting and announced the voting results at the General Meeting.

## V. DECISIONS PASSED BY THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

### 1. Approval of the report on the activities of the Board of Directors in 2024

The General Meeting approved the Board of Directors' Report on 2024 activities.

(The content of the approved report is stated in the attached Appendix).

This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32,357,510 votes, accounting for 99.58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.

### 2. Approval of the Report on the activities of the independent members of the Board of Directors in the Audit Committee in 2024

The General Meeting approved the Report on the activities of the independent members of the Board of Directors in the Audit Committee in 2024

(The content of the approved report is stated in the attached Appendix).

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32,357,510 votes, accounting for 99.58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

### 3. Approval of the Board of Directors' Report on the business performance in 2024 and the plan for 2025

The General Meeting approved the Board of General Directors' Report on the business performance in 2024 and the plan for 2025.

(The content of the approved report is stated in the attached Appendix).

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32,213,510 votes, accounting for 99.14% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*



#### **4. Approval of the content of the audited Financial Report for 2024**

The BoD respectfully submits to the General Meeting for approval of the Company's Separate Financial Report and Consolidated Financial Report for 2024 audited by AFC Vietnam Co., Ltd., with some basic indicators as follows:

<b>Indicator</b>	<b>Separate Financial Statements (VND)</b>	<b>Consolidated Financial Statements (VND)</b>
1. Total assets	1.312.194.530.115	1.339.407.645.527
2. Owner's equity	742.123.330.248	742.032.934.929
3. Net revenue	122.077.254.381	123.961.564.779
4. Operating profit	8.480.601.510	8.691.524.225
5. Profit before tax	8.225.502.997	8.432.308.312
6. Profit after tax	711.321.679	610.194.284

The full text of the audited separate and consolidated financial statements for 2024 has been posted on the Company's website: [www.fir.vn](http://www.fir.vn).

The Company has disclosed the financial statements in accordance with the provisions of law.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32.213.510 votes, accounting for 99,14% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

#### **5. Approval of the plan to use after-tax profits in 2024**

The General Meeting approved the plan to use after-tax profits in 2024 of the Company according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32.357.510 votes, accounting for 99,14% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

#### **6. Approval of the selection of the Company's 2025 Financial Statements Auditing Unit**

The General Meeting approved the authorization for the BoD to select and sign the Service Contract for reviewing and auditing the Company's 2025 Financial Statements.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32.357.510 votes, accounting for 99,58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

#### **7. Approval of the remuneration plan for the BoD in 2025**

The General Meeting approved the approval of the remuneration plan for the BoD in 2025 according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32.357.510 votes, accounting for 99,58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

**8. Approval of the plan to issue shares to existing shareholders to increase equity capital from owners' capital in 2025**

The General Meeting approved the plan to issue shares to existing shareholders to increase equity capital from owners' capital in 2025 according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 32.357.510 votes, accounting for 99,58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

**9. Approval of the proposal on changing the company name and registering additional business lines of the Company**

The General Meeting approved the change of the company name and registering additional business lines of the Company according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor of 32.357.510 votes, accounting for 99,58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting*

**10. Approval of the election of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030**

The General Meeting approved the election of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030 according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor of 32.357.510 votes, accounting for 99,58% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

**11. Approval of the list of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030**

Based on the results of the vote counting and the Regulations on nomination, candidacy and election of members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030, the following members were elected as members of the Board of Directors for the new term:

No.	Full name	Number of votes
1.	Ha Than Thuc Luan	31.097.985
2.	Nguyen The Trung	31.099.425



3.	Nguyen Xuan Trung	31.099.425
4.	Nguyen Anh Tuan	32.492.931
5.	Le Tuan	31.099.425

The term of office of the members of the Board of Directors is 05 years, starting from March 21, 2025.

**12. Approval of the implementation of contracts and transactions between First Real and related parties in 2025**

The General Meeting approved the implementation of contracts and transactions between First Real and related parties in 2025 according to the Proposal of the BoD.

*This decision was approved by the General Meeting with the number of votes in favor being 30.492.707 votes, accounting for 93,84% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.*

**VI. APPROVAL OF THE MINUTES OF THE MEETING AND CLOSING OF THE GENERAL MEETING**

This Minute was approved in full by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of FIRST REAL Joint Stock Company at the General Meeting with the approval rate of 100% of the total number of votes of shareholders attending the meeting.

Based on this Minute, the Chairman of the BoD of the Company is responsible for, on behalf of the General Meeting of Shareholders, issuing the Resolution of the General Meeting of Shareholders in accordance with the provisions of law and the Company's Charter.

The Chairman and Secretary of the General Meeting undertake to be jointly responsible for the truthfulness, accuracy and completeness of this Minutes.

The Company's 2025 Annual General Meeting of Shareholders ends at 11:45 a.m. on the same day.

**Secretary of the General Meeting**



**Nguyen Thi Quynh Ly**

**Chair of the General Meeting**

**Chairman of the Board of Directors**



**Nguyen Anh Tuan**

**FIRST REAL JOINT  
STOCK COMPANY**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence – Freedom - Happiness**

No.: *01*/2025/NQ-ĐHĐCĐ-FIR

*Da Nang, March 21, 2025*

**RESOLUTION**  
**THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**  
**FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY**

\*\*\*\*\*

**Pursuant to:**

- *The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14;*
- *The Charter of First Real Estate Joint Stock Company;*
- *The Meeting Minutes of The Annual General Meeting of Shareholders 2025 of First Real Estate Joint Stock Company on March 21, 2025.*

**RESOLVES:**

**Article 1. Approve the Report on the activities of the Board of Directors in 2024**

The content of the report is attached to this Resolution.

**Article 2. Approve the Report on activities of the independent members of the Board of Directors in the Audit Committee in 2024;**

The content of the report is attached to this Resolution.

**Article 3. Approve the Report of the Board of Directors on business results in 2024 and 2025 orientation**

The content of the report is attached to this Resolution.

**Article 4. Approve the audited 2024 financial statements**

The content of the report is attached to this Resolution.

**Article 5. Approve the Plan for using after-tax profits in 2024**

The content of the Plan is attached to this Resolution.

**Article 6. Approve the selecting the independent auditor for the 2025 financial statements**

The content is attached to this Resolution.

**Article 7. Approve the remuneration plan for the Board of Directors in 2025**

The content is attached to this Resolution.

**Article 8. Approve the shares issuance plant to existing shareholders to increase share capital from owners' equity in 2025**

The content is attached to this Resolution.





**Article 9. Approve the Company's name change and registration of additional business sectors for the Company**

The content is attached to this Resolution.

**Article 10. Approve the election of new members of the Board of Directors for the 2025 - 2030 term**

The content is attached to this Resolution.

**Article 11. Approve the List of Board of Directors members for the 2025 - 2030 term**

Specifically as follows:

The members named below have been elected as members of the Board of Directors for the new term:

No.	Full name	Number of votes
1	Ha Than Thuc Luan	31.097.985
2	Nguyen The Trung	31.099.425
3	Nguyen Xuan Trung	31.099.425
4	Nguyen Anh Tuan	32.492.931
5	Le Tuan	31.099.425

The term of member of the Board of Directors is 5 years, starting from March 21, 2025.

**Article 12. Approve the transactions between First Real and related parties in 2025**

The content is attached to this Resolution.

**Article 13. Effectiveness**

This resolution of the Annual General Meeting of Shareholders of FIRST REAL Real Estate Joint Stock Company is approved on March 21, 2025, and shall take effect from the signing date.

The Board of Directors and the Executive Board of FIRST REAL Real Estate Joint Stock Company are responsible for implementation of this resolution.

**Recipients:**

- Save Office;
- As in article 13.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF  
DIRECTORS  
CHAIRMAN**

  
**Nguyen Anh Tuan**



**AGENDA**  
**THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**  
**FIRST REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**

Time: At 8:00 am on March 21, 2025

Venue: Grand Ballroom, 1st floor Hilton building, 50 Bach Dang, Hai Chau 1 Ward,  
Hai Chau District, Da Nang.

Time	Agenda
8:00' – 9:00'	Welcoming guests and Verifying guests' eligibility to attend the AGM
9:00' – 9:05'	Opening of the Congress
9:05' – 9:10'	Report on the results of shareholder registration to attend the General Meeting of Shareholders
9:10' – 9:15'	Approving members of Presidium, Secretary and Votes Counting Committee
9:15' – 9:20'	Approving contents and agend of the AGM; Regulations on organizing the AGM Approving the regulations on nomination, self- nomination and election of new members of the Board of Directors for the 2025 – 2030 term
9:20' – 10:00'	Presentation and reports:
	• Report on the activities of the Board of Directors in 2024;
	• Report on activities of the independent members of the Board of Directors in the Audit Committee in 2024;
	• Report of the Board of Directors on business results in 2024 and 2025 orientation;
	• Proposal on: Approving the audited 2024 financial statements; Plan for using after-tax profits in 2024; Proposal on selecting the independent auditor for the 2025 financial statements; Report on remuneration in 2024 of the Board of Directors and approving the plan of remuneration in 2025 for the Board of Directors
	• Report on the Company's capital mobilization plan for 2024 and proposal to approval the shares issuance plant to existing shareholders to increase share capital from owners' equity in 2025
	• Proposal to approval of company's name change and registration of additional business sectors for the Company





	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposal on the election of members of the Board of Directors for the 2025 - 2030 term</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposal on Approving the transactions between First Real and related parties in 2025</li> </ul>
10:00'–10:20'	Discuss and contribute ideas
10:20'–10:30'	Voting to approve issues presented before the AGM and voting to elect the members of the Board of Directors for the 2025 - 2030 term.
10:30'–11:00'	Vote counting; Tea break
11:00'–11:10'	Announcing voting and electing results
11:10'–11:30'	Approving the Meeting Minutes and AGM Resolution
11:30'	Welcoming new Board members for the 2025 – 2030 term Closing.



*Da Nang, 21 March 2025*

**REGULATIONS**  
**ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**  
**FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY**

Based on the Law on Enterprises 2020 and the Charter of First Real Joint Stock Company, the 2025 Annual General Meeting of Shareholders ("GMS") shall be organized in accordance with the following regulations:

**Article 1. Shareholders' Participation in the GMS**

1. Shareholders entitled to attend the GMS are those whose names are listed by the Vietnam Securities Depository on the final registration date for exercising their right to participate.
2. Shareholders may attend the GMS in person or authorize another person in writing to attend and vote on their behalf.
3. Authorization for participation and voting at the GMS must be done using the Company's official authorization form. The authorized representative must present the Authorization Letter as required.
4. Shareholders or duly authorized representatives (hereinafter collectively referred to as "Shareholders") have the right to attend, discuss, and vote on matters within the GMS's authority.
5. Upon registration, Shareholders will receive voting ballots displaying their registration number, full name, shareholder code, and corresponding voting rights.
6. Shareholders arriving after the GMS has commenced must complete the registration process with the Organizing Committee before participating and voting. In such cases, the Chairperson is not responsible for pausing the GMS for late registration, and previously voted matters remain valid and unaffected.
7. Shareholders must strictly adhere to the GMS's regulations, respect the meeting's decisions, and comply with the Chairperson's directives.

**Article 2. GMS Organizing Committee**

1. The GMS Organizing Committee is appointed by the Board of Directors. The Organizing Committee is responsible for carrying out the necessary tasks to organize the GMS.
2. The Organizing Committee receives documents presented by attendees, verifies them, and reports to the GMS on the results of shareholder eligibility verification. If an attendee does not meet the requirements to participate in the GMS, the Organizing Committee has the right to deny registration for the meeting.





### **Article 3. Chairperson and Secretary of the GMS**

1. The Chairperson of the GMS is the Chairperson of the Board of Directors. The Chairperson has the right to take necessary and reasonable measures to conduct the meeting in an orderly manner, in accordance with the approved agenda, and in a way that reflects the will of the majority of attendees.
2. The Secretary of the GMS is nominated by the Chairperson. The Secretary assists the Chairperson as required and ensures that the minutes of the GMS accurately and truthfully reflect the meeting's content.

### **Article 4. Vote Counting Committee**

1. The Vote Counting Committee is nominated by the Chairperson and approved by the GMS through voting.
2. The Vote Counting Committee has the rights and responsibilities to: (i) guide and supervise shareholders in the voting process, (ii) organize and conduct vote counting in accordance with regulations, and (iii) prepare the Vote Counting Minutes and announce the results to the GMS.
3. All tasks related to verification, preparation of the Vote Counting Minutes, and announcement of results must be carried out honestly and accurately by the Vote Counting Committee, which is fully responsible for the outcomes.

### **Article 5. Procedures for Conducting the GMS**

1. The first session of the 2025 GMS shall be conducted if shareholders attending the meeting represent at least 51% of the total voting shares.
2. The GMS shall proceed in accordance with the agenda approved for the meeting.
3. Discussions shall take place after all reports and proposals have been presented at the GMS.
4. Voting on each matter at the GMS shall be conducted in accordance with the Company's Charter and these Regulations.

### **Article 6. Voting Principles**

1. The GMS shall vote on each issue as outlined in the meeting agenda.
2. Shareholders shall cast their votes by selecting one of the following options for each item subject to voting: Agree, Disagree, or No Opinion.
3. Direct and public voting: For matters that can be voted on publicly, the Chairperson and the Organizing Committee shall request direct voting at the GMS through a show of voting cards.
4. Secret ballot voting: For matters requiring a secret ballot, the Organizing Committee shall distribute voting ballots to Shareholders, and voting shall be conducted by placing ballots into a designated ballot box.
5. Only valid voting ballots shall be counted in the voting results. A voting ballot is considered valid if it meets the following conditions:



- Issued by the GMS Organizing Committee, undamaged, and without erasures, corrections, or modifications.
  - Properly filled out by the Shareholder as per the voting guidelines. Shareholders must not mark more than one option per voting item or leave all options blank.
  - Submitted in the designated location and within the specified timeframe.
6. The Vote Counting Committee shall collect the voting ballots, count the votes, compile the voting results, and record them in the Vote Counting Minutes.

#### **Article 7. Speaking Rules at the GMS**

1. Speaking at the GMS shall follow these principles:
  - Shareholders may only speak and provide opinions during the discussion session of the GMS.
  - Shareholders may speak only after receiving approval from the Chairperson. At any given time, only one Shareholder is allowed to speak.
  - If multiple Shareholders wish to speak simultaneously, the Chairperson shall invite them to present their opinions in turn.
  - The Chairperson has the right to interrupt a Shareholder's speech if deemed necessary.
  - Questions and comments shall be collected and addressed sequentially.
2. Proposals from Shareholders must meet the following conditions:
  - Concise and clear.
  - Not repeating previously discussed issues.
  - Not proposing matters beyond the authority of the GMS.
  - Not violating the law, containing personal content, or exceeding the scope of the GMS's authority.

#### **Article 8. Minutes of the GMS Meeting**

The key contents of the GMS must be summarized and recorded in the GMS Minutes by the GMS Secretary. The GMS Minutes shall be announced and approved before the meeting is adjourned and will be retained by the Company.

The 2025 GMS Regulations of First Real Joint Stock Company, once approved by the GMS, shall be applicable to all activities related to organizing the 2025 GMS, including activities conducted prior to the approval of these Regulations by the GMS. *RV*

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**CHAIRMAN**



*han*  
**Nguyễn Anh Tuan**



*Da Nang, March 21, 2025*

**REGULATION**  
**NOMINATIONS, SELF-NOMINATIONS AND ELECTION**  
**NEW MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS**  
**TERM 2025 - 2030**

Pursuant to the Law on Enterprise No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020

Pursuant to the Charter of First Real Real Estate Joint Stock Company (First Real)

Term 2020 - 2025 of the Board of Directors ("BOD") is coming to end, First Real's Annual General Meeting of Shareholders shall conduct the election of new members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030.

The regulation of nomination, self-nomination and the election of new members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030 as follows:

**I. OBJECTIVES**

This Regulation stipulates the conditions and procedures for nominating, self-nominating and electing new members of the First Real Board of Directors for the term 2025 - 2030.

Shareholders/authorized persons, nominated and self-nominated candidates for members of the Board of Directors for the term 2025 - 2030 shall comply with this Regulation.

**II. PRINCIPLES OF NOMINATION, SELF-NOMINATION FOR BOARD MEMBERS**

Shareholders have the right to accumulate the number of voting rights of each shareholder to nominate candidates to the Board. A Shareholders or a group of shareholders holding from 10% (ten percent) of the total number of voting shares are nominated candidates to the Board of Directors. The nomination of people in the Board of Directors is done as follows:

- Ordinary shareholders forming a group to nominate candidates for the Board of Directors must notify other shareholders attending the meeting of the group before the opening of the General Meeting of Shareholders.
- Based on the number of members of the Board of Directors, shareholders, or groups of shareholders as specified above, they have the right to nominate one (1) or several candidates as determined by the General Meeting of Shareholders to stand for election to the Board of Directors. In the event that the number of candidates nominated by shareholders or groups of shareholders is less than the number they are entitled to nominate according

to the decision of the General Meeting of Shareholders, the remaining candidates shall be nominated by the Board of Directors and other shareholders.

Where the number of candidates for the BOD by way of standing for nomination or self-nomination is insufficient, the incumbent Board of Directors may nominate additional candidates or hold a nomination to a procedure regulated by FIRST REAL's internal governance regulations. The nomination procedure or the way the incumbent Board of Directors nominate candidates for the Board of Directors must be clearly announced and approved by the General Meeting of Shareholders before commencing the nomination.

### **III. NUMBER OF MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR THE TERM 2025 - 2030, CRITERIA AND CONDITIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS**

#### **1. Number of members of the board of directors for the term 2025 - 2030**

The number of members of the Board of Directors for the 2025-2030 shall be 05 (five), of which the total number of non-executive members including at least 1/3 (one-third) of the total number of members of the Board of Directors. The company must have at least 01 (one) member of the Board of Directors is an independent member.

#### **2. Criteria and conditions of the board of directors**

- Board members must satisfy the Law on Enterprise No. 59/2020/QH14, Clause 1, Clause 2, Article 155; Clause 1, Article 27 of the Company Charter and Clause 1, Article 7 of the Internal Regulations on Corporate Governance.
- Independent Board members must satisfy the Law on Enterprise No. 59/2020/QH14, Clause 1, Clause 2, Article 155; Clause 1, Article 27 of the Company Charter and Article 7 of the Internal Regulations on Corporate Governance.
- Before proceeding with the voting for the General Shareholders' Meeting, the organizing committee will publicly announce the list of candidates who are nominated or eligible (or ineligible) for election to the Board of Directors.

### **IV. DOCUMENTS OF NOMINATION, SELF-NOMINATION**

- Official Letter on nomination/self-nomination for Board members (please refer to the form);
- Curriculum vitae (please refer to the form);
- 01 Certified true copy of ID card/Passport/Business registration certificate of the nominating shareholder;
- 01 Certified true copy of academic qualifications and professional qualifications (if any);
- Confirmation of shares ownership of the shareholder/group of shareholders



who meet the conditions for nomination;

The nominee shall be legally responsible for the accuracy and honesty of their nomination documents at AGM.

## **V. DEADLINE AND ADDRESS TO RECEIVE DOCUMENTS**

Shareholders or groups of shareholders who meet the above criteria of nomination/self-nomination for members of the Board of Directors should send nomination and self-nomination documents by March 11, 2025 to First Real's office at the following address:

### **DOCUMENTS OF NOMINATION, SELF-NOMINATION FOR BOARD MEMBERS**

**Recipient: The Board of Direction Office - First Real Real Estate Joint Stock Company**

Address: 5th Floor, Office Area - Bach Dang Hotel Complex, 50 Bach Dang, Hai Chau Ward, Hai Chau District, Da Nang.

Tel: 02363 616 767

Applications and nominations submitted after the above deadline will be considered invalid.

## **VI. PRINCIPLES, METHOD OF ELECTION**

### **1. Principles of election**

- Comply with the law, First Real Charter.
- Secret ballot method.
- The right to vote is calculated based on the number of shares owned and authorized. The election result is calculated based on the number of voting shares of attending shareholders.
- The Voting Counting Committee is nominated by the chairpersons and approved by the General Meeting of Shareholders. Members of the Voting Counting Committee shall not be on the list of nominees and candidates for members of the Board of Directors.

### **2. Method of election**

- The list of candidates is sorted alphabetical by name with their full names listed on the Electing Ballot.
- Method of election:
  - Cumulative voting method: each shareholder/authorized person has a total number of votes corresponding to the total number of shares owned multiplied by the numbers to be elected to the Board of Directors and the shareholder/authorized are entitled to give his/her total votes to one or a number of candidates.

- Each shareholder/authorized person attending the meeting is given a ballot. Shareholders vote for each candidate they trust so that the total number of votes of the candidates must be equal to or lower than the total number of votes of each shareholder/authorized person. In case of a wrong selection, the shareholder/authorized person can contact the Organizing Committee to request a new ballot and return the old ballot.
- Electing Ballot will be placed in the ballot box which was sealed prior to vote counting.

### **3. Validity of Electing Ballot**

- Valid Electing Ballot
  - ✓ Follows the template issued by the AGM Organization Committee and stamped by the company;
  - ✓ Do not erase, scrape, or change the printed contents except for the content required by the Organizing Committee;
  - ✓ Do not cross out/erase the candidate's name, write the name of the candidate incorrectly/not on the list of candidates announced by the General Meeting of Shareholders when voting;
  - ✓ The total number of votes cast is not greater than the total number of votes of the shareholder/authorized person;
  - ✓ Signature and full name of the shareholder/authorized person shall be provided;
- Invalid Electing ballot
  - ✓ Do not meet one of the above criteria of a valid Electing ballot;

### **4. Record the electing results**

- Voting may begin as soon as the ballots are distributed to shareholders and end when the last shareholder places his ballot in the ballot box or the voting period ends (whichever comes first).
- The vote counting must be conducted immediately after the voting ends.
- The Vote Counting Committee shall prepare minutes of vote counting, announce the results, and together with the Chairperson address question and complaints of shareholders (if any).
- The counted votes will be archived in accordance with regulations and opened upon request of the General Meeting of shareholders of First Real.

### **5. Principles for elected Board members**

- Elected Board members are determined by the number of votes received in the descending order, starting from the candidate who receives the most votes until the number of Board of Directors members is met according to First Real Charter and ensure to meet the minimum number of independent Board member as prescribed. Independent candidates will be selected first (based on the number of votes for independent candidates from the highest to the lowest). As long as the



minimum number of independent members as prescribed has been met, the secsition of the remaining members of the Board of Directors will be based on the number of votes received from the highest to the lowest.

- If two (02) of more candidates receive an equal number of votes for the last position of the Board of Directors, the General Meeting of Shareholders shall re-elect among these candidates in order to select the cadidate with the highest number of votes.

## VII. IMPLEMENTATION

The regulation nominations, self-nominations and election new members of the board of directors term 2025 – 2030 will take effect immediately after being approved by the Annual General Meeting of Shareholders 2023.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTIONS**

**CHAIRMAN**



**Nguyễn Anh Tuan**





## **APPENDIX 1**

### **CONTENTS/REPORTS/PROPOSALS APPROVED AT THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**

*(Attached to Resolution No. 01/2025/NQ-AGM-FIR of the 2025 Annual General Meeting  
of Shareholders of First Real Joint Stock Company dated March 21, 2025)*



No. 01/2025/BC-HĐQT-FIR

*Da Nang, March 21, 2025*

**REPORT ON THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS  
AT THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS IN 2025**

**Dear Shareholders of First Real Joint Stock Company**

To fulfill the duties and powers of the Board of Directors (BOD) as stipulated in the Company's Charter and the Law on Enterprises, the BOD of First Real Joint Stock Company respectfully reports to the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) on the BOD's activities in 2024, the results of supervising the operations of the General Management Board, and the objectives and operational directions for 2025 as follows:

**1. General report on the activities of the Board of Directors**

The Company's Board of Directors maintains its operations based on the principle of collective leadership and individual responsibility, with decisions made by majority vote, and exercises its rights and obligations in strict accordance with the Company's Charter, internal regulations on corporate governance, and legal provisions. The Board consists of 04 members: Mr. Nguyen Anh Tuan (Chairman of the Board of Directors), Mr. Ha Than Thuc Luan, Mr. Nguyen The Trung, and Mr. Le Tuan, including 02 non-executive member and 02 executive members. The BOD members are assigned specific tasks based on the principle of leveraging each member's strengths and advantages, creating collective strength to fulfill the BOD's duties as effectively as possible in accordance with regulations.

The Board of Directors has held quarterly and extraordinary meetings to formulate strategies and implement decisions related to the Company's business operations. The Board of Directors regularly directs the Executive Board and subsidiaries to implement the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, and the Board of Directors related to the Company's operational areas accurately and effectively, ensuring compliance with current legal regulations. Accordingly, in 2024, the Board of Directors directed and supervised the following:

- Directing, completing, submitting, and disclosing information on schedule: the audited 2023 Annual Financial Statements and 2023 Annual Report, quarterly Financial Statements, reviewed 2024 Semi-Annual Financial Statements; 2023 Corporate Governance Report and the 6-month/2024 Corporate Governance Report; Disclosing information on extraordinary events in accordance with legal regulations.

- Successfully organizing the 2024 Annual General Meeting of Shareholders in accordance with regulations on March 20, 2024;
- Supervising the implementation and completion of the 2024 business plan, implementing the investment plan for projects and the planned profit distribution plan for 2023 approved by the 2024 Annual General Meeting of Shareholders;
- Researching and deploying potential new projects;
- Building corporate culture, improving the efficiency of corporate governance and operations.
- Supervising the implementation of Resolutions of the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders, checking the operational activities of the Board of Directors in business activities; Supervising the management activities of the Board of Directors to improve business efficiency and achieve the set plan targets.

In 2024, the Company intensified efforts to streamline its organizational structure and allocate resources reasonably to maximize the contribution of each member of the Board of Directors. This strengthened the effectiveness of the Board of Directors' oversight activities, ensuring that general governance principles are applied throughout the Company's system and its subsidiaries.

The Company's shareholder relations department has maintained practical activities and high efforts in providing information to shareholders and investors."

## **2. Regarding the organization**

In 2024, the Board of Directors (BOD) organized all scheduled quarterly, annual, and extraordinary meetings in accordance with the Company's Charter and internal Corporate Governance Regulations, promptly implemented the Resolutions approved by the General Meeting of Shareholders, and directed the rapid resolution of issues arising during the Company's operations, based on the principle of prudent and responsible operation to ensure the Company's safe and effective operation.

- In 2024, the BOD held 08 meetings. The BOD meetings were convened and conducted with specific schedules, thorough document preparation, and in compliance with legal regulations. The content of the meetings was discussed, debated, and evaluated fully and carefully by the BOD members to provide the best orientations and solutions for the Company.

- Issues related to business strategy, financial strategy, corporate culture, management system development, etc., are all discussed and controlled closely between the Board of Directors (BOD) and the General Management Board ("GMB"). The Company's implementation process is carried out according to clear decentralization regulations, and risks are always analyzed and identified promptly to ensure stability, safety, and compliance with legal regulations, as well as to achieve the plans set by the BOD and the Annual General Meeting of Shareholders (AGM).



- Investments for new strategies are all researched independently, based on scientific evidence, and debated within the BOD and with the GMB.

- The BOD submitted to the 2024 AGM the content of the dismissal of a BOD member. The number of BOD members after the dismissal is 04, of which 02 are executive members participating in operations and 02 non-executive member. The independent BOD member is 01 member.

- Through the issuance of the Company's Charter, Internal Corporate Governance Regulations and the Company's Board of Directors Operating Regulations, ensuring that the organizational structure and corporate governance system are increasingly perfected towards professionalism.

- The BOD also directed the General Management Board to implement a streamlined organizational structure, rearrange personnel to ensure efficient operations, complete the management system and improve capacity. The appointment of management officials is based on matching the right people to the right jobs. The dismissal of management titles is based on work performance.

- In October 2024, a subsidiary, An Phu Capital Joint Stock Company, was established with its headquarters in Phu Yen, with main business lines including real estate business, land use rights owned, used or leased. This activity is part of the Company's strategic plan to expand and develop the real estate sector in Phu Yen province.

- Recruitment is carried out in accordance with regulations, meeting the needs of business development at each time. Many activities are organized focusing on building a system of internal management regulations, applying technology to support management to improve management efficiency in all areas including organization, personnel, finance, and corporate culture. In addition, the review and streamlining of the organizational structure are still strengthened to ensure efficient operations, reduce costs, and help the Company overcome current difficulties soon.

- Regarding the activities of the independent BOD member: The independent BOD member has performed his duties in accordance with the law and the Company's Charter with prudence, dedication, and high responsibility. The opinions of the independent BOD member on issues submitted to the BOD for voting are always objective, constructive, independent, and for the goal of stability and development of the Company. The independent BOD member participates in providing opinions on the development of the program and working content of the Audit Committee.

### **3. Regarding the supervision of the activities of the Board of Directors and the results of supervision of the Board of Directors**

- Overall, the supervision activities of the Board of Directors over the General Management Board are carried out in accordance with the provisions of the Internal Corporate Governance Regulations and the Board of Directors' operating regulations,



ensuring that the Company's operations are always tightly controlled to follow the strategic direction and adjust decisions promptly as required by practical situations.

- The Board of Directors (BOD) carries out supervisory activities over the Board of Management through forms such as organizing meetings chaired by the BOD, participating in periodic meetings organized by the General Director, and reviewing reports from the General Director. The decisions of the General Management Board are analyzed, debated, and consulted by the BOD to find optimal solutions for the Company's benefit. Thereby, the BOD always has a clear grasp of the Company's operational situation and is updated with the fastest requirements from reality. The BOD has discussed and approved BOD Resolutions based on the proposals of the Board of Management.

- The Board of Directors has prepared and reported detailed quarterly and annual business results and forecasted quarterly and annual business results to the Board of Directors. Based on this, through supervisory activities, it is observed that the business results in 2024 have not achieved the set targets, but The Board of Directors has developed specific strategies, maintained stability, and balanced the company's financial situation.

- Through the supervision of the General Management Board's operations, the Board of Directors highly appreciates the General Management Board for some outstanding advantages as follows:

- + Leading and managing the execution team and closely monitoring and evaluating the Company's business activities, flexibly adapting to market fluctuations.
- + Making timely proposals and recommendations to the Board of Directors to help business operations stay on track, comply with the law, and achieve efficiency as planned.
- + Clearly recognizing the importance of human resources to invest in human development not only for current needs but also to prepare for the future.
- + Focusing on developing corporate culture, creating a connection and unique identity for the Company.
- + Fulfilling all obligations to employees, tax obligations, and responsibilities to the community.

- In general, with the capacity, experience and wisdom of each member, the quality of activities of the General Management Board has been increasingly improved, creating a dynamic working environment, promoting the strength of solidarity and creativity in making many decisions to promptly meet all requirements in the Company's business activities.

#### **4. Report on the activities of the Audit Committee under the Board of Directors**

In 2024, the Audit Committee performed its role well in accordance with the law and the Audit Committee's operating regulations, specifically as follows:

- The Board of Directors' (BOD) regular and extraordinary meetings were all attended by the Audit Committee to closely coordinate on inspection and control activities, ensuring transparency in matters related to capital, payables, expenses, and policies.

- In 2024, the BOD directed the Audit Committee to supervise and rigorously review financial data related to important issues of the company. Audit Committee members always



upheld a high sense of responsibility, fully participated in meetings, and provided opinions and assessments, always fulfilling their functions and duties in accordance with regulations.

- The Audit Committee demonstrated its role well at meetings by evaluating the implementation of business plans, regulations, and policies of the company; Checking and evaluating compliance with procedures, regulations, policies, and accounting standards; Reviewing accounting books and 2024 financial statements; Checking compliance with legal regulations and the Company's Charter, and the implementation of Resolutions of the General Meeting of Shareholders and Resolutions of the Board of Directors.

**5. Transactions between the company, its subsidiaries, and other companies where the Company holds control over 50% or more of the charter capital, and members of the Board of Directors and their related persons; transactions between the Company and companies where members of the Board of Directors are founding members or business managers within the last 03 years prior to the transaction.**

Any related transactions as mentioned above (if any) are fully reflected in the Company's Financial Statements and are fully disclosed in accordance with the law."

**6. Remuneration of the Board of Directors, general directors and other managers**

In 2024, the company paid remuneration to the Board of Directors members in accordance with the content of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders Resolution, specifically the remuneration paid to each Board of Directors member was 5 million VND/person/month. The remuneration is paid monthly and is paid in proportion to the time each member holds the position.

The salary of the General Director and other managers in 2024 (excluding remuneration for holding the position of Board of Directors member as mentioned above) is as follows:

- + General Director: 380 million VND/year
- + Deputy General Director: 380 million VND/year

**7. Operational goals and plans in 2025**

- First Real will continue to strive to maintain its position as one of the leading real estate businesses in the Da Nang and Vietnam Central markets, anticipating customer needs and pioneering the creation of new trends, contributing to shaping and improving the living standards of people in the Da Nang and Central Vietnam regions.

- In 2025, First Real will continue to focus on searching for and developing land funds and continue to implement projects on the land funds that the Company owns.

- Maintain and preserve the financial health of the business at a balanced and proactive level.

- Coordinate with investors to complete the legal procedures for projects to hand them over to customers.



- In addition to its core business, First Real will continue to research new areas and new opportunities with development potential to serve the business strategy for the new growth cycle of real estate.

- Set out development orientations in the Company's production and business activities:

+ The company focuses on developing a distribution network with affiliated exchanges and brokerage businesses in localities. This policy helps the company reduce fixed costs and business management costs in operation. With traditional exchanges and brokerage teams, if the operation is not effective, the Company will proceed to separate and merge with other units.

+ Strengthen the control of the supply of projects.

+ Continue to promote and strengthen sustainable cooperation with investors to maintain a quality and stable amount of real estate products distributed.

+ The company promotes investment activities, contributes capital to investors to buy projects. Accompanying the development of the project together with the investor from the beginning of the project to help the Company have an abundant supply of projects.

+ Train and foster highly qualified, dynamic, creative and self-reliant employees, promote their full capacity at work, devote themselves to the Company.

+ Building a corporate culture, giving employees confidence, pride and self-awareness to associate their interests with the interests of the Company. Pay attention to the life of employees, reform the salary regime, and reward employees in association with work performance.

+ Improve the system of internal management regulations, improve corporate governance to increase the efficiency of governance and administration.

Dear Shareholders, the above is the report on the activities of the Board of Directors of First Real Joint Stock Company, submitted to the General Meeting of Shareholders for approval."

Respect./.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**CHAIRMAN**



**Nguyen Anh Tuan**



No. *02*/2025/BC-HDQT-FIR

*Da Nang, March 21, 2025*

**REPORT ON THE ACTIVITIES OF INDEPENDENT MEMBERS OF THE  
BOARD OF DIRECTORS AND THE EVALUATION RESULTS OF  
EVALUATION INDEPENDENT MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS  
ON THE BOARD OF DIRECTORS'S ACTIVITIES IN 2024**

The Independent Member of the Board of Directors ("BOD") of First Real Joint Stock Company ("First Real") reports on their activities and evaluation results of the Board of Directors activities in 2024 as follows:

In 2024, the BOD consisted of 04 members, including 01 independent member. All BOD members actively participated in planning, compliance control, strategic review, and ensured sound corporate governance practices.

First Real has consistently maintained the separation of powers between the General Director and the Chairman of the BOD, ensuring compliance with corporate governance regulations.

Regarding the activities of the Independent BOD Member: The Independent BOD Member has performed their duties in accordance with the law and the Company's Charter with diligence, dedication, and high responsibility. The opinions of the Independent BOD Member on matters put to a vote in the BOD have always been objective, constructive, independent, and for the goal of stability and development of the Company. The Independent BOD Member participated in providing opinions on the development of the program and working content of the Audit Committee.

The evaluation results of the Independent Member on the activities of the BOD are as follows:

**1. Regarding the organization of the Board of Directors meetings**

– The meetings of the BOD were convened and conducted with specific schedules, thorough document preparation, and in accordance with legal regulations. The content of the meetings was fully and carefully discussed, reviewed, and evaluated by the BOD members to provide the best orientations and solutions for the Company.



– Issues related to business strategy, financial strategy, corporate culture, management system development, etc., were all discussed and closely monitored between the BOD and the General Management Board (“GMB”). The Company's implementation process was conducted under a clear delegation of authority, with timely risk analysis and identification to ensure stability, safety, and compliance with legal regulations, as well as to achieve the plans set by the BOD and the Annual General Meeting of Shareholders.

– Investments in new strategies were independently researched, based on scientific grounds, and reviewed within the BOD and with the GMB.

## **2. Regarding the supervision of the operation of the Board of Directors**

– Overall, the BOD has effectively carried out its supervisory role over the GMB, ensuring that the Company's operations are always closely monitored to follow the strategic direction and adjust decisions promptly when practical needs arise.

– BOD members holding positions in the GMB regularly attended both scheduled and unscheduled GMB meetings. GMB decisions were analyzed, reviewed, and consulted by the BOD to find optimal solutions for the Company's benefit. As a result, the BOD always had a clear understanding of the Company's operating situation and received the fastest updates on real-world requirements.

– The BOD paid particular attention to risk management solutions to help the management team identify issues early and help the Company maintain sustainability and stability in its operations, protecting the interests of investors.

## **3. Overall review of the Board's performance**

– According to the BOD's operating plan, the tasks performed by the BOD in 2024 were focused on the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and adhered to the Company's Charter, Internal Governance Regulations, and best practices of corporate governance.

– All BOD members demonstrated a high sense of responsibility, high professionalism, clarity regarding their assigned responsibilities in protecting the Company's interests, and diligence in performing their roles.

– The BOD proposed numerous effective and timely solutions to assist the GMB in overcoming certain challenges in the Company's operations, effectively supervising and controlling to ensure that the criterion of legal compliance was absolutely respected by the Company.

– The BOD led and managed the Company to achieve the growth and profit targets for 2024, fulfilled its obligations to the State budget, delivered high efficiency to shareholders, and ensured stable income for employees. The BOD participated with the GMB in implementing sustainable corporate culture activities. Through effective and



innovative working methods, the BOD effectively played its role in jointly building sustainable values for the Company.

Respect./.

**INDEPENDENT BOARD MEMBERS**



**Le Tuan**



No.: 02/2025/BC-UBKT-FIR

Da Nang, 21 March 2025

**REPORT OF INDEPENDENT BOARD OF DIRECTORS  
IN THE AUDIT COMMITTEE**

The independent Board of Directors (“BoD”) of First Real Real Joint Stock Company (“First Real”) reported on the activities of the Audit Committee in 2024 as follows:

**1. List of independent members of the Board of Directors**

As at the reporting date, the composition of the BoD of First Real Joint Stock Company is 1/4 independent members (accounting for 25% of the number of members of the BoD), in accordance with the provisions of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 issued on July 17, 2020 and also in accordance with the provisions of Clause 4, Article 276 of Decree 155/2020/ND-CP guiding the Law on Securities. The list of independent members of the Board of Directors is as follows:

Full name	Appointment date	Position
Le Tuan	17/03/2023	Independent member of the BoD

**2. Organizational structure of the Audit Committee**

The Audit Committee (AC) is a sub-committee under the Board of Directors of First Real Joint Stock Company, including the following members:

No.	Full name	Starting date as a member of the AC	Position
1	Le Tuan	10/04/2023	Chairman of the AC - Independent member of the BoD
2	Nguyen Anh Tuan	01/07/2022	Member of the AC

**3. Activities of the Audit Committee**

The Enterprise Law 2020 stipulates that in cases where a company does not organize management and operations according to the model of a Supervisory Board, at least 20% of the members of the BoD must be independent members and an Audit Committee must be established under the Board of Directors. The standards, conditions of the Audit Committee members and the functions and tasks of the Audit Committee are stipulated in



the Enterprise Law 2020 and Decree 155/2020/ND-CP. As of the reporting date, First Real Company complied with the establishment of the AC, promulgated the regulations on the operation of the AC; Appointed members of the AC in accordance with the provisions of law.

In 2024, the AC held 02 meetings with the full participation of the AC members. Accordingly, the AC met to discuss and agree on the objectives and operation plans of the AC in 2024. At the same time, it inspected compliance with the provisions of law and the Company's Charter, the status of implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Resolutions of the Board of Directors.

#### **4. Remuneration, operating expenses and other benefits of the AC and each member of the AC:**

Remuneration, operating expenses and other benefits of the AC and each member of the AC comply with the provisions of the Enterprise Law and the Company's Charter. Detailed information has been presented in the Company's Consolidated Financial Statements for 2024.

#### **5. Report of the independent member of the BoD in the Audit Committee**

##### **5.1. Assessment of the performance of the BoD and the Board of General Directors:**

In 2024, the AC did not receive any recommendations from shareholders or from officers, employees and workers in the Company regarding violations by the Board of Directors and the Board of General Directors, and managers in the Company. At the same time, in the process of performing its tasks, the AC has always been facilitated by the Board of Directors and the Board of General Directors of the Company to complete its tasks.

The independent members of the BoD have supervised the activities of the BoD and the Board of General Directors in the fiscal year 2024 in the following specific aspects:

- **Supervision activities for the BoD:**

The BoD has organized many meetings to implement the Resolution of the General Meeting of Shareholders. The meetings of the BoD have been convened and conducted in accordance with the regulations on order and procedures stated in the Company's Charter. The contents of the Board of Directors' meetings were reported, discussed and fully evaluated in the spirit of openness, fairness, transparency and carefulness to provide the best directions and solutions for the Company.

The decisions of the BoD at the meetings are in accordance with the provisions of law, the Company's Charter, the Company's Internal Governance Regulations, the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders ("GMS") and are consistent with the strategy approved and reported at the General Meeting of Shareholders.

316  
SON  
OF  
DIA  
RST  
PHO

- **Supervision activities with the Board of General Directors:**

The AC has not detected any unusual signs in the company's business activities.

The BoD has supervised the Board of General Directors and managers in organizing the implementation of the Resolutions of the GMS, the implementation of the Resolutions and Decisions of the BoD, the management of the Company's production and business activities, ensuring compliance with the provisions of law, compliance with the Company's Charter but not affecting the initiative and creativity of the Executive board.

## **5.2. Supervision of financial reports, operating situation, and financial situation of First Real:**

- Financial reports are prepared and published in accordance with accounting standards and current legal regulations. Financial reports are prepared to reasonably and honestly reflect the financial situation of the Company.
- Resolutions and decisions are issued validly, within the authority and in compliance with the information disclosure regime for listed companies.
- The selected auditing company ensures reliability, honesty, compliance with the audit deadline, compliance with professional regulations, ensuring independence and objectivity when giving audit opinions.
- The financial situation of First Real in 2024 remains sound, with indicators of solvency, capital structure, and operational capacity maintained at stable levels compared to 2023.

## **5.3. The Company's internal control and risk management system:**

- The BoD and the Executive Board have regularly followed market developments, forecasted and proposed appropriate business plans to limit environmental, economic, legal, industry-specific risks and other risks.
- The BoD has reviewed, supplemented and issued new documents, including regulations on the organization and operation of specialized blocks, regulations related to operational activities, and improved the effectiveness of the internal control system.
- Independent members of the BoD have identified changes in legal regulations related to the activities of members of the BoD, the Audit Committee and internal audit; advised the BoD on how to organize in accordance with new legal regulations, market practices and the needs of the Company.

## **5.4. Report on transactions between insiders, related persons of insiders and subsidiaries, companies controlled by First Real:**

The Company has complied with relevant regulations on the authority to approve, monitor and explain transactions between insiders, related persons of insiders, subsidiaries,

23/  
GT  
HAI  
OC  
REA  
DH



companies controlled by First Real. These transactions have been disclosed in accordance with the provisions of law.

**6. Coordination of activities between the AC and the BoD, General Director and shareholders:**

The AC actively coordinates with the BoD, General Director and shareholders in performing tasks in compliance with the provisions of the issued AC regulations.

**7. Recommendations from independent members of the BoD:**

Independent members of the BoD propose a number of recommendations as follows:

- The Company always updates and completes the system of internal governance, management and operation documents, and operating procedures of First Real's departments/divisions to standardize operations and improve the effectiveness of the internal control system.
- The Executive Board further improves the quality of management reports to support the decision-making process of the Board of Directors.
- Increase meetings between independent members of the BoD and the Executive Board to enhance the critical role of independent members of the BoD, increase supervision and minimize risks in the process of operating the Company's operations, actively exchange information through regular meetings of the BoD, briefing meetings of the Executive Board, other impromptu meetings (if necessary) to closely follow the business situation and financial situation of the Company.

Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the full text of the Report.

Sincerely, *Red*

**INDEPENDENT MEMBER  
OF THE BOARD OF DIRECTORS**



*Signature*  
**Le Tuan**



**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS  
AT THE ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS 2025**

**To: Shareholders of First Real Joint stock company**

**1. Evaluation of business performance**

The Vietnamese real estate market in the first nine (9) months of 2024 exhibited positive recovery after a challenging period, driven by economic stability and supportive government policies. All real estate segments, from residential and commercial to industrial properties, showed positive growth signs, with numerous new projects initiated.

The residential real estate market began showing signs of “heating up”, reflected in highly competitive land auctions. These auctions, often conducted “overnight”, saw hundreds or even thousands of participants waiting in line for their chance to bid. Winning bids reached record-high prices comparable to fully developed project lands. The market's dynamism was also fueled by the condominium segment, which consistently established new high price benchmarks in both primary and secondary markets. Despite escalating prices, new condominium projects achieved excellent absorption rates.

In the 3<sup>rd</sup> quarter of 2024, the residential real estate market recorded a supply of 22,412 units available for sale, with approximately 14,750 newly launched units—a 25% decrease compared to the previous quarter but a 60% increase compared to the 3<sup>rd</sup> quarter of 2024. Although there was a decline in quantity, the 3<sup>rd</sup> quarter supply marked a growth trend with the emergence of some new projects, including large-scale developments that contributed to a more “vibrant” market.

In the first nine (9) months of 2024, 38,797 new units were introduced to the market, reflecting a significant divergence in supply. Notably, 70% of the new supply came from condominiums, with units priced above VND 50 million per square meter dominating the market. Affordable commercial condominiums were nearly absent. Regionally, the northern region led with 46% of the new supply, followed by the central region with 29%, and the southern region with 25%.

Although the supply predominantly consisted of high-end and luxury segments, around 10,400 successful transactions were recorded in the 3<sup>rd</sup> quarter, equivalent to



an absorption rate of 51%. This demonstrated market interest in new real estate products despite the high costs associated with land and development standards.

A clear trend towards developing smaller apartment units has emerged, aiming to reduce total unit prices, better catering to the needs and financial capabilities of singles and young families. This segment recorded the best liquidity.

The industrial real estate segment continued its momentum with robust growth in new projects and an increasingly abundant influx of Foreign Direct Investment (FDI).

Commercial real estate, including office and retail spaces, showed long-term growth potential due to increasing demand in both scale and quality. Modern, high-end, green-certified office spaces meeting sustainable development standards attracted tenants, particularly foreign enterprises. Newly integrated shopping malls also saw “high demand”, while older office buildings and retail centers faced rising vacancy rates due to a lack of upgrades.

The tourism and resort real estate segment remained challenging. In the 3<sup>rd</sup> quarter of 2024, only 945 new units were introduced—a significant drop to just 35% of the previous quarter's volume and equivalent to the same period in 2023. This decline was mainly attributed to one-off new supply from a large project in the previous quarter. For the first nine (9) months of 2024, the tourism and resort market saw 4,059 newly launched units, up 80% compared to the same period in 2023 but only 25% of the same period in 2022.

These figures indicate that while the real estate market in Q3 and the first nine months of 2024 is recovering, individual segments still face distinct challenges.

For First Real, despite the market's initial recovery and improvements in the first nine months of 2024, the company has not achieved significant progress in its business operations. Specifically, in 2024, First Real recorded net revenue of VND 123,961,564,779, reaching only 35% of the target approved by the General Meeting of Shareholders. Net profit after tax was VND 610,194,284, equivalent to 1% of the set target. Consequently, the company fell short of its 2024 business goals, mainly due to the specific nature of its current products, primarily project land plots and tourism real estate. Persistent challenges include funding difficulties, resource mobilization for project development, new regulatory hurdles, and land clearance processes, all of which have delayed project progress and caused missed market opportunities. Furthermore, the market heating up in 2024 was primarily concentrated in major cities, while First Real's real estate segments are predominantly located in provincial areas.

Nonetheless, these heating trends present opportunities for spillover effects to neighboring provinces, offering potential for 2025.

The enforcement of the Housing Law 2023, Real Estate Business Law 2023, and Land Law 2024 from August 1, 2024—five months earlier than originally planned—has provided a more comprehensive legal framework, opening a new, safer, healthier, and more sustainable market cycle.

Based on the outcomes recorded in the first nine (9) months of 2024, First Real is confident that if factors such as legal policies, financial stability, and public investment continue to improve, the market is likely to “heat up” further in the year-end period and beyond. The government’s enhanced oversight and regulation of the market will ensure stability and proper development. Additionally, the emerging trend of green real estate is expected to lead the market in the new cycle.

The segments poised for recovery include high-end apartments, villas, and townhouses, clean legal land plots attracting investors, and social housing benefiting from new regulations. Industrial real estate is growing, and tourism real estate holds opportunities for improvement.

Amid these developments, First Real’s leadership is taking decisive, consistent actions to adapt to new growth trends in the real estate market.

Recognizing the current difficulties as a test of resilience, the company is focusing on restructuring and strategic investments to enhance competitiveness. First Real believes that after each time facing difficulties, challenges, and crises, the Company will definitely stand up stronger and more determined. First Real is making quite thorough preparations for the upcoming baggage. Specifically, First Real is proactively adapting to regulatory changes, revising its business strategies, and aligning with market trends. Efforts include mandatory professional certification for all sales employees, fostering professionalism and credibility, and collaborating with developers to design products tailored to market needs and affordability. Coordinate with investors to promote product research and development in accordance with the trend and affordability of the majority of people. Real estate exchanges must improve their responsibility in the legal appraisal of projects, in order to ensure the selection of quality projects to participate in distribution. These are solid foundations for First Real to break through in the upcoming real estate cycle.

Although 2024 remains a challenging year, First Real is determined to overcome short-term difficulties and sustain long-term growth. The company is committed to building a solid foundation for future breakthroughs in the upcoming real estate cycle.

## **2. Financial situation**



## 2.1. Asset situation

Indicators	2024 VND	2023 VND	Increase (decrease) (%)
<b>Short-term assets</b>	<b>815.394.883.921</b>	<b>866.935.374.558</b>	<b>-6%</b>
Cash and cash exchangeable	5.857.974.132	11.287.141.956	-48%
Short-term receivables from customers	15.874.200.043	24.326.130.739	-35%
Short-term prepayments to suppliers	170.887.411.462	235.020.460.418	-27%
Short-term internal receivables	373.405.200.580	302.245.140.583	24%
Provision for bad short-term receivables)	-19.616.234.047	-19.616.234.047	0%
Inventories	266.162.166.740	310.883.838.250	-14%
Other Short-term assets	2.824.165.011	2.788.896.659	1%
<b>Long-term assets</b>	<b>524.012.761.606</b>	<b>535.986.849.198</b>	<b>-2%</b>
Long-term receivables	201.311.000.000	210.246.000.000	-4%
Fixed assets	1.511.350.484	2.000.835.899	-24%
Invested real estate	57.160.127.459	57.750.270.321	-1%
Long-term-financial investments	51.561.298.908	51.269.299.940	1%
Long-term-financial investments	200.239.613.267	201.476.000.000	-1%
Other long-term assets	12.229.371.488	13.244.443.038	-8%
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>-5%</b>

As of the end of the 2024 fiscal year, the Company's total assets are VND 1,339 billion, a decrease of 5% compared to the same period in 2023. The decline in asset value primarily stemmed from the current asset categories. Specifically, the main

reductions were in Cash and Cash Equivalents, which decreased by 48%, Short-term Trade Receivables, which fell by 35%, and Short-term Prepayments to Suppliers, which dropped by 27%.

## 2.2. Financial debt situation

Indicators	2024 (VND)	2023 (VND)	Increase (decrease) (%)
<b>Short- term liabilities</b>	<b>509.617.066.010</b>	<b>525.424.755.947</b>	<b>-3%</b>
Short-term payables to suppliers	1.300.794.622	1.153.615.762	13%
Short term advances received from the customers	112.248.749.803	140.926.943.944	-20%
Taxes and obligations to state budget	53.724.107.163	56.281.607.743	-5%
Payables to employees	1.002.871.814	1.367.820.543	-27%
Accrued expenses	16.953.695.090	1.214.880.731	1296%
Short-term deferred revenue	888.840.000	888.840.000	0%
Other Short-term payables	26.456.466.386	37.791.146.153	-30%
Short- term loans	297.041.541.132	285.798.801.071	4%
<b>Long term liabilities</b>	<b>87.757.644.588</b>	<b>136.074.727.164</b>	<b>-36%</b>
Long term deferred revenue	7.362.558.000	8.251.398.000	-11%
Other long-term liabilities	0	36.520.386	-100%
Long-term loans and debts	80.153.563.737	127.787.908.778	-37%
Owner's equity	<b>742.032.934.929</b>	<b>741.422.740.645</b>	<b>0,08%</b>



<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>1.339.407.645.527</b>	<b>1.402.922.223.756</b>	<b>-5%</b>
----------------------	--------------------------	--------------------------	------------

As of the end of the 2024 fiscal year, total liabilities of the Company are VND 597 billion, a decrease of 10% compared to the same period in 2023. This reduction was primarily driven by a decrease of VND 47.6 billion (equivalent to 37%) in Long-term loans and debts. Overall, the Company's debt-to-total-assets ratio has consistently been maintained at a stable and safe level, reflecting the Company's commitment to ensuring liquidity as well as safeguarding the interests of customers, shareholders, and other partners.

### **3. Improvements in organizational structure, policies, and management**

To effectively manage the company during its high-growth phase, First Real has focused on upgrading its enterprise management system and has achieved significant transformations. The company particularly prioritizes innovation, enhancing capabilities, and applying information technology.

First Real has a solid foundation in process and management systems. To meet new development demands, these processes and systems need to be improved to ensure both rigor and compliance, while also being flexible enough to embrace and support emerging trends.

Therefore, alongside the company's business operations, the internal restructuring activities are continuously carried out through the updating of management policies, adjusting regulations, and processes to align with practical needs and legal requirements. The company is gradually improving and stabilizing the operations of the Planning Department and the Research and Development Division, with clear distinctions of the objectives, efficiency, and functions of each department according to their professional roles.

### **4. Future development plans**

Based on the actual situation of the company and the upcoming investment plans, the Company sets its business plan for 2025 as follows:

*Unit: VND*

<b>Indicator</b>	<b>Actual 2024</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>% Plan/Actual</b>
Net revenue	123.961.564.779	300.000.000.000	242%
Profit after tax	610.194.284	60.000.000.000	9832.9%
Charter capital	642.452.810.000	706.698.091.000	100%

*(Source: First Real JSC, Actual figures of 2024 taken from the audited consolidated financial statements for the fiscal year ending September 30, 2024)*

#### **Implementation measures:**

- Business operations, Real estate brokerage:

+ Continue to strengthen and expand the distribution network for real estate products.

- Expand the online transaction platform system and representative offices to provinces with high real estate growth potential across the country. Locations will be selected to add or open new traditional transaction floors and representative offices in regions with strong economic growth such as Da Nang, Quang Nam, etc.

- At the same time, the company focuses on developing a distribution network with affiliated transaction floors and brokerage businesses in local areas. This policy helps reduce fixed costs and operational management expenses. For traditional transaction floors and broker teams, if operations are ineffective, the company will proceed with splitting and merging with other units.

+ Enhance control over project supply

- To ensure a quality and stable supply of real estate products for distribution, the company continues to strengthen and build cooperative relationships with project developers with the aim of accompanying them throughout the product development process.

- The company will increase investment activities and contribute capital to developers to acquire projects. After the project receives land use rights certificates for each plot, the company will receive the corresponding number of land plots based on its initial capital contribution. Partnering with the developer from the start of the project helps ensure a rich project supply for the company.

- Financial management:

+ Ensure that the debt ratio within the capital structure of First Real remains within control to establish a stable financial foundation and limit the impact of interest rate fluctuations and financial pressures on business operations. To ensure a healthy financial source and sustainable development in the future, First Real has the following measures:

- Strengthen investor quality assessment, continuously evaluate and monitor receivables from customers to reduce the proportion of bad debts, and improve revenue quality.

- Business departments should regularly analyze and propose financial issues to advise the leadership in a quick, accurate, and comprehensive manner about



the financial situation. Emphasize the importance of timely advising on effective solutions for each period and situation.

- Increase charter capital to enhance financial capacity, meeting the needs for expansion in 2024.
- Enhance the professional capacity of finance and accounting staff, ensuring timely updates and compliance with the latest financial management regulations.
- Ensure transparent and timely financial information disclosure.

- Marketing activities:

- + Continue to strengthen marketing and communications activities, build the company's image, and develop the brand to assert its position in the real estate market.
- + Diversify marketing methods for the company's products such as real estate websites and advertising for digital channels.
- + Improve the company's websites to provide information on the projects the company distributes or invests in. Alongside traditional advertising methods, the company will expand new promotional channels on popular media platforms like Facebook, YouTube, etc. This will help expand the company's customer base and increase the number of successfully brokered real estate products.
- + Focus on building the company's image and brand in the eyes of customers.

- Human Resource Management:

Operating in the real estate business sector, besides the requirement of having strong financial potential, the quality of human resources plays a key role in the company's business operations. Therefore, the company always pays attention to the material and spiritual well-being of its employees. Labor policies focus on equality, fair compensation based on capabilities, and emphasize the development of each individual's skills. Furthermore, the company strives to create a healthy and friendly working environment for its staff. Annually, employees are provided with health checks, and are encouraged to participate in cultural, sports, volunteer, and social activities, ...

**5. Board of Directors' response to the audit opinion: None**

**6. Report on the Company's environmental and social responsibility**

**6.1. Assessment of environmental indicators (Water consumption, energy usage, emissions, etc.)**

In the past year, the Company has encouraged its employees to engage in campaigns for saving resources and reducing emissions as follows: Cleaning the workplace to

create a clean working environment, promoting a civilized lifestyle for each employee; Placing green plants around the workplace to enhance the green space, contributing to a comfortable working atmosphere for employees; Utilizing natural light by raising curtains in the morning; Turning off the air conditioning system 10 minutes before the end of the working day; Using reusable water bottles instead of single-use plastic bottles; Saving paper by printing on both sides.

#### **6.2. Assessment related to labor issues**

Employees are one of the key factors for the sustainable development of the Company. Amid the bankruptcy of many real estate enterprises and the widespread unemployment wave, First Real has still ensured job security and income for its employees. The management always provides conditions for employees to fully unleash their potential in a dynamic and professional working environment. Training is provided on-site for newly recruited staff, probationers, and professional development for inherited personnel. Additionally, the management continually reforms policies regarding salaries, bonuses, and benefits to improve the material and spiritual life of employees.

First Real ensures that all employees are protected under legal regulations and receive basic entitlements such as salaries, bonuses, allowances, insurance, and safe working conditions. All employment contracts with employees are legally compliant and signed according to the law.

#### **6.3. Assessment related to the company's responsibility towards the local community**

In addition to the goal of profit-making and maximizing benefits for shareholders, First Real is also committed to sharing part of its profits for the common development of society and the local community where the Company operates.

The Company's environmental and social responsibility is reflected in all of its development activities. Some of its key policies include:

- When developing a project, First Real always emphasizes the harmony of the overall planning, the aesthetic quality of the design, and the construction quality. This is the first condition to ensure the cultural value, aesthetics, and urban civilization.
- Strictly adhering to the regulation of green space ratios in projects, and never sacrificing this ratio for the sake of increasing revenue and profits.
- Consistently selecting partners, contractors, and suppliers who comply with environmental regulations, ensuring that products are created to meet the best criteria for convenience and environmental quality for both customers and the community.



As First Real continues to expand with an increasing number of projects and products, and as the scale of operations grows, the Company places even more emphasis on investment in environmental and social responsibility. Notably, the Company is committed to monitoring specific indicators such as water consumption, energy usage, and waste management. Its ongoing goal is to choose solutions, technologies, and products that optimize environmental protection from the construction process to the operation and use by Customers in the future.

Dear Shareholders, the above is the report on the activities of the Board of Directors of First Real Estate Joint Stock Company, respectfully submitted to the General Meeting of Shareholders for approval.

Respectfully yours./.

**ON BEHALF OF THE BOARD OF  
DIRECTORS  
GENERAL DIRECTOR**



**Ha Thanh Thuc Luan**



No: 01/2025/TTr-HDQT-FIR

Da Nang, March 21, 2025

**PROPOSAL FROM THE BOARD OF DIRECTORS**

***Regarding: Approval of the 2024 Audited Financial Statements, Plan for Using 2024 After-Tax Profit, Selection of the Audit Firm for 2025 Financial Statements, and Approval of the Remuneration Plan for the Board of Directors in 2025***

**Kindly to: Esteemed Shareholders of First Real Joint Stock Company**

The Board of Directors ("BoD") of First Real Joint Stock Company ("Company") respectfully submits to the General Meeting of Shareholders ("GMS") for review and approval of the following matters:

**I. Approval of the 2024 Audited Financial Statements**

The BoD submits for approval the separate and consolidated financial statements for 2024, audited by AFC Vietnam Co., Ltd., with key financial indicators as follows:

Indicators	Separate Financial Statements (VND)	Consolidated Financial Statements (VND)
1. Total Assets	1.312.194.530.115	1.339.407.645.527
2. Owners' Equity	742.123.330.248	742.032.934.929
3. Net Revenue	122.077.254.381	123.961.564.779
4. Profit from Business Activities	8.480.601.510	8.691.524.225
5. Profit Before Tax	8.225.502.997	8.432.308.312
6. Profit After Tax	711.321.679	610.194.284

The full content of the audited 2024 Separate and Consolidated Financial Statements has been published on the Company's website: [www.fir.vn](http://www.fir.vn).

The Company has made Financial Statements Disclosure in accordance with the provisions of law.

The BoD respectfully submits this for GMS consideration and approval.

**II. Plan for Using 2024 After-Tax Profit**





Based on the data audited by AFC Vietnam Co., Ltd., the cumulative undistributed after-tax profit as of 30 September 2024 in the separate financial statements of FIRST REAL Joint Stock Company is:

**32.342.280.248 VND.**

Based on this data, the Company will not distribute dividends and will not allocate funds from the 2024 after-tax profit.

The BoD respectfully submits this for GMS review and approval.

### **III. Selection of the Audit Firm for 2025 Financial Statements**

The BoD respectfully submits for approval the authorization of the BoD to:

- Select one of the auditing firms listed in the State Securities Commission-approved list of audit firms for public companies, to conduct audits and reviews of the Company's financial statements;
- Evaluate, negotiate, and sign the audit service contract to review the Company's 2025 financial statements with the selected audit firm.

The BoD respectfully reports and submits the above content to the GMS for approval.

### **IV. Approval of the 2025 BoD Remuneration Plan**

The BoD of the Company respectfully submits to the GMS for approval of the remuneration of the members of the BoD in 2025, specifically as follows:

- The remuneration of the BoD in 2025 will be paid specifically as follows: The remuneration for each member of the BoD is 5 million VND/person/month. Remuneration is paid according to the actual tenure period of each member and is disbursed monthly.

The above are the contents that the BoD submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Sincerely thank you, 

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**CHAIRMAN**



  
**Nguyen Anh Tuan**

**PROPOSAL FROM THE BOARD OF DIRECTORS OF  
FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY**

***Regarding: Report on the implementation of the 2024 capital mobilization plan  
and the submission on the 2025 capital mobilization plan of the Company***

**Kindly to: Shareholders of First Real Joint Stock Company**

Based on the business plan and capital mobilization needs of First Real Joint Stock Company, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval the report on the results of capital mobilization in 2024 and the Company's capital increase plan in 2025, specifically as follows:

**1. Report on the implementation of the 2024 capital mobilization plan (approved at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders)**

At the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, the General Meeting approved the 2024 capital mobilization plan, with specific issuance plans including the following options: (1) Public offering of shares, with a maximum number of shares expected to be issued and offered of 21,415,093 shares, at an execution ratio of 3:1 and (2) Private placement of bonds, with the type being non-convertible bonds, without warrants, and unsecured, with a maximum issuance of 1,200 bonds.

However, in 2024, the Board of Directors has flexibly utilized capital structure options and alternative fundraising methods that yield higher efficiency; therefore, the Board has not implemented both aforementioned fundraising approaches in 2024. Based on the developments in the stock market, the Board assesses that the current public offering of shares is not the optimal option for the shareholders and the Company, and thus, will not be executed. Regarding the private bond issuance plan, the Board will resubmit it to the General Meeting of Shareholders in part 2 of this proposal.

The above is the content of the Board of Directors' report and respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

**2. The Company's 2025 Capital Mobilization Plan**

Based on the Company's 2024 business results and the capital use plan in the coming time, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for approval of the Company's plan to issue shares to increase capital and issue individual bonds in 2025. The specific issuance plan is as follows:

**2.1. Plan for issuing shares to increase share capital from owners' equity, specifically:**





### 2.1.1 Issuance Plan

1. Stock name : First Real Joint Stock Company shares
2. Stock type : Common shares
3. Par value per share : 10.000 (Ten thousand) VND/share
4. Method : Issuance of shares to increase share capital from owners' equity
5. Total number of issued shares : 64.245.281 shares
6. Expected number of shares to be issued : 6.424.528 shares
7. Expected total value of shares issued (at par value) : 64.245.280.000 VND (In words: Sixty-four billion, two hundred forty-five million, two hundred eighty thousand VND)
8. Total number of shares after additional issuance : 70.669.809 shares
9. Expected Charter Capital after issuance : 706.698.090.000 VND (In words: Seven hundred and six billion, six hundred and ninety-eight million, zero hundred and ninety thousand VND)
10. Issuance target : Existing shareholders listed in the final registration date list to execute the rights to receive additional issued shares from owners' equity as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC)
11. Issuance method : Shares will be issued through rights execution
12. Rights execution ratio : 10:1 ratio for existing shareholders on the record date (Each existing shareholder holding 10 shares will receive 1 additional share).
13. Rounding Principle and Handling of Fractional Shares : After multiplying by the issuance ratio, the number of shares issued will be rounded down to the nearest unit, and the decimal part (if any) will be eliminated.  
  
For example: Shareholder A holds 126 shares. With a 100:10 execution ratio, shareholder A is entitled to  $126 \times 0.1 = 12.6$  shares. Applying the rounding principle, shareholder A will receive 12 shares. The fractional share (0.6 shares) will be canceled.
14. Implementation timeline : Expected in 2025 and/or 2026, after approval by the State Securities Commission.
15. Funding source : From the Company's equity capital according to the financial report audited for the year 2024 by an approved auditing organization, including the following sources: Share capital surplus, undistributed

profit after tax, other funds (if any) used to supplement charter capital according to the provisions of law. The specific source of capital for implementation will be decided by the Board of Directors.

16. Transfer restrictions : Additional shares issued to existing shareholders from equity capital are not subject to transfer restrictions.
17. Securities depository registration and additional listing registration : The entire number of successfully issued shares will be registered for additional securities depository at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) and listed.

### **2.1.2. Authorization and Delegation to the Board of Directors:**

The Board of Directors is assigned and authorized to take responsibility for implementation, including but not limited to the following tasks:

- Decide on issues, finalize, and detail the share issuance plan and/or amend and supplement the issuance plan when necessary or as required by the competent authorities, ensuring compliance with legal regulations and the Charter of First Real Joint Stock Company, while safeguarding shareholders' rights;
- Select and decide on the specific timing for implementing the share issuance plan to increase capital from owners' equity;
- Carry out tasks and procedures related to share issuance in compliance with the Company's Charter and legal regulations;
- Complete the necessary procedures related to adjusting the charter capital at the Business Registration Authority, and amend/supplement charter provisions on charter capital after completing the share issuance;
- Execute the necessary tasks and procedures for securities depository registration, additional share registration, Adjust information on the number of registered securities at the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC), and additional listing of newly issued shares on the Stock Exchange;
- Decide on all other necessary matters related to share issuance, listing, and additional share registration in accordance with legal regulations and the Resolutions approved by the General Meeting of Shareholders.

### **2.2. Approval of the Bond Issuance Plan with the following details:**

#### **2.2.1. Issuance Plan**

<b>Content</b>	<b>Key Terms and Conditions</b>
1. <b>Issuer</b>	: First Real Joint Stock Company
2. <b>Bond Name</b>	: First Real Joint Stock Company Bonds
3. <b>Type of Bonds</b>	: Non-convertible bonds, without warrants, and secured ("Bonds")
4. <b>Number of</b>	: Bonds may be issued in a single tranche or multiple



	<b>Issuance Tranches</b>	tranches. The total bond offering period, if issued in multiple tranches, shall not exceed 12 months from the date of the first tranche issuance.
5.	<b>Issuance Method</b>	: Bonds shall be privately placed through an Issuance Agent.
6.	<b>Form of Bonds</b>	: Bonds shall be issued in the form of book-entry records and/or electronic data.
7.	<b>Bond Tenor</b>	: Minimum of 36 ( <i>In word: Thirty-six</i> ) months from the <b>Bond Issuance Date</b> .
8.	<b>Bond Issuance Date</b>	: Expected in 2025 or 2026. The specific issuance date shall be determined by the Board of Directors (BOD), depending on market conditions and subject to approval from relevant authorities.
9.	<b>Issuance and Payment Currency</b>	: Vietnamese Dong (VND).
10.	<b>Issuance Volume</b>	: Up to 500 (Five hundred) Bonds, which may be issued in a single tranche or multiple tranches, but the total issuance volume shall not exceed the maximum planned number of Bonds.
11.	<b>Bond Par Value</b>	: 1,000,000,000 VND ( <i>In word: One billion Vietnamese Dong</i> ) per Bond.
12.	<b>Total Estimated Issuance Value at Par</b>	: Up to 500,000,000,000 VND ( <i>five hundred billion dong Vietnamese Dong</i> ).
13.	<b>Issuance Price</b>	: 1,000,000,000 VND ( <i>In word: One billion Vietnamese Dong</i> ) per Bond.
14.	<b>Nominal Interest Rate</b>	: The BOD is authorized to determine the interest rate at the time of issuance for each tranche.
15.	<b>Collateral</b>	: Authorize and delegate the Board of Directors to decide on the specific use of each type of asset of the Company and/or assets of third parties (if any) as collateral to secure the Company's obligations related to the Bonds.
16.	<b>Early Redemption /Repurchase</b>	: The BOD shall decide on early redemption/repurchase terms based on actual conditions.

### 2.2.2. Purpose of Bond Issuance

The Issuer intends to use all proceeds from the bond issuance tranche(s) to implement direct or indirect investment programs/plans in accordance with legal regulations.

The Board of Directors (BOD) shall determine the specific capital utilization plan for

each tranche based on the company's operational needs and applicable legal provisions.

### **2.2.3. Delegation and Authorization to the Board of Directors**

The **BOD** is entrusted and authorized to execute, including but not limited to, the following tasks:

- a) Decide on the number of issuance tranches, issuance timeline, and specific terms and conditions of each tranche; oversee all matters related to bond issuance; negotiate, amend, supplement, finalize, sign, and execute contracts, agreements, and documents concerning bond issuance as outlined in Section 2.2 of this proposal (collectively referred to as "Transaction Documents").
- b) Approve the terms and transactions with parties related to the Bonds and the implementation of the terms and transactions related to the Bonds;
- c) Approve and specifically decide on the use of the company's assets or assets of a third party (if any) as collateral for the obligation to pay the Bonds;
- d) Develop and implement a detailed plan for utilizing the proceeds from the bond issuance tranche(s), approve the plan for using capital raised from the Company's Bond offering/issuance.
- e) Decide on issues related to adding, replacing or withdrawing collateral or repurchasing Bonds before maturity in accordance with the terms and conditions of the Bonds;
- f) Select, appoint, or replace service providers related to the issuance tranche(s), including but not limited to bond offering advisory firms, issuance agents, bond registration and depository institutions, collateral management agents (if applicable), underwriters (if applicable), and credit rating agencies (if applicable).
- g) Modify or adjust the issuance plan and capital utilization plan if necessary to maximize the benefits for the company and its shareholders. Any such modifications or adjustments must fall within the BOD's authority and comply with relevant legal regulations.
- h) Formulate a detailed plan for arranging sources and payment methods for bond interest and principal based on investor requirements and regulatory authority directives (if applicable), in accordance with the company's actual financial situation at the time of issuance.
- i) Sign and transfer the Transaction Documents; implement the company's obligations, commitments, and agreements outlined in the Transaction Documents.
- j) Execute and/or transfer all documents and notices required to be signed and/or transferred by the company in the Transaction Documents.
- k) Make decisions and undertake all necessary actions in compliance with legal



regulations, the company's Charter, and the Transaction Documents to complete the bond issuance tranche(s).

- l) Identify, compile, and engage potential investors interested in purchasing bonds and select investors for participation in the bond issuance/offering.
- m) Decide and organize the implementation of tasks related to the registration, centralized depository of Bonds at VSDC and registration of transactions on the trading system of corporate bonds offered for private sale at the Stock Exchange within the time limit prescribed by law and the Issuance Plan; Cancel registration, depository and/or cancel transaction registration of part or all of the Bonds.
- n) Decide and execute all necessary actions to successfully conduct the bond offering, complete the transaction registration process, and address any arising matters during the offering and throughout the bond's circulation period.
- o) Delegate or reauthorize individuals or departments within the company with relevant expertise to execute any of the aforementioned tasks. This delegation shall be formalized in a separate written authorization.

The Board of Directors hereby presents these matters for consideration and approval by the General Meeting of Shareholders.

Sincerely thanks,

**ON BEHALF OF BOARD OF DIRECTORS**

**Chairman of the Board**



**Nguyễn Anh Tuan**

No: 02/2025/TTr-HDQT-FIR

Da Nang, 21 March 2025

**SUBMISSION**

***Regarding the approval of the company name change and the addition of business registration industries***

***Kindly to: Shareholders of First Real Joint Stock Company***

Pursuant to Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020;

Pursuant to the Charter of First Real Estate Joint Stock Company ("First Real").

In order to facilitate the company's connection with partners and customers in transactions and business operations according to the company's development orientation in the new phase, as well as to create favorable conditions for investment opportunities and market expansion towards sustainable development in the future, the Board of Directors of First Real Joint Stock Company respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the change of the company's name and the addition of business registration industries, specifically as follows:

1. Approving the name change of First Real Estate Joint Stock Company as follows:  
Change the name of First Real Estate Joint Stock Company to the new name as follows:
  - Proposed new Vietnamese name: Công ty Cổ Phần Firstreal A
  - Proposed new English name: Firstreal A Joint Stock Company
  - Abbreviated Company Name: FIRSTREAL A

After the name change, the company will officially operate under the new name – Firstreal A Joint Stock Company.

2. Approval of the addition of business registration industries (The previously registered industries that are not amended or updated will remain unchanged), specifically as follows:

**Additional business activities to be registered:**

No	Industry name	Industry code
1	Repair of electrical equipment Detail: Repair and maintenance of batteries and accumulators	3314
2	Wholesale of automobiles and other motor vehicles	4511
3	Retail of passenger cars (type up to 9 seats)	4512
4	Dealership of automobiles and other motor vehicles	4513
5	Maintenance, repair of automobiles and other motor vehicles	4520



6	Wholesale of machinery, equipment, and other machine parts	4659
7	Passenger road transport within urban, suburban areas (except bus transport)	4931
8	Other passenger road transport	4932
9	Freight transport by road	4933
10	Warehousing and storage of goods	5210
11	Cargo handling	5224
12	Direct support service activities for road transport	5225
13	Other support service activities related to transport	5229
14	Rental of motor vehicles	7710
15	Service activities related to call centers	8220
16	Organization of introduction and trade promotion	8230
17	Primary-level training Detail: Business service of automobile driving training for professional drivers.	8531
18	Other education not classified elsewhere Detail: Business service of automobile driving training for non-professional drivers.	8559

**After the addition, the company's business industry system is as follows:**

No	Business sector	Industry code
1	Repair of electrical equipment Detail: Repair and maintenance of batteries and accumulators	3314
2	Wholesale of automobiles and other motor vehicles	4511
3	Retail of passenger cars (type up to 9 seats)	4512
4	Dealership of automobiles and other motor vehicles	4513
5	Maintenance, repair of automobiles and other motor vehicles	4520
6	Wholesale of machinery, equipment, and other machine parts	4659
7	Passenger road transport within urban, suburban areas (except bus transport)	4931
8	Other passenger road transport	4932
9	Freight transport by road	4933
10	Warehousing and storage of goods	5210
11	Cargo handling	5224
12	Direct support service activities for road transport	5225
13	Other support service activities related to transport	5229
14	Rental of motor vehicles	7710
15	Service activities related to call centers	8220

16	Organization of introduction and trade promotion	8230
17	Primary-level training Detail: Business service of automobile driving training for professional drivers.	8531
18	Other education not classified elsewhere Detail: Business service of automobile driving training for non-professional drivers.	8559
19	Wholesale of other construction materials and installation equipment Details: Wholesale of bamboo, rattan, timber and processed wood (wood of legal origin)	4663
20	Other specialized wholesale not elsewhere classified Details: Wholesale of silk, fiber, yarn, textile, rubber.	4669
21	Demolition	4311
22	Site preparation (Except blasting services)	4312
23	Installation of electrical systems (except for mechanical processing, waste recycling, and electroplating at headquarters).	4321
24	Installation of other construction systems	4329
25	Completion of construction works	4330
26	Sale of spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles	4530
27	Wholesale of computers, peripheral devices, and software (Except for export, import, and distribution of goods in the List of goods for foreign investors, economic organizations with foreign-invested capital are not allowed to exercise export rights, import rights, and distribution rights as per legal regulations).	4651
28	Wholesale of electronic equipment and telecommunications components (Except for export, import, and distribution of goods in the List of goods for foreign investors, economic organizations with foreign-invested capital are not allowed to exercise export rights, import rights, and distribution rights as per legal regulations).	4652
29	Real estate business, right to use land belonging to owners, users, or tenants. Detail: Real estate business. Investment in industrial zones, industrial clusters, urban residential areas, tourism areas, and entertainment zones. Leasing of land that has completed	6810 (Main)



	infrastructure construction. Investment and business in worker housing in industrial zones, industrial clusters, and urban residential areas. Leasing or selling houses, factories, and warehouses. (Except for investment in cemetery infrastructure to transfer land use rights associated with infrastructure).	
30	Consulting, brokerage, real estate auction, auction of land use rights. Detail: Consulting, brokerage, real estate management. Business of real estate trading floors.	6820
31	Installation of water supply, drainage, heating and air conditioning systems	4322
32	Wholesale fabrics, garments, footwear	4641
33	Building a house to live in	4101
34	Building a house not for living	4102
35	Railway construction	4211
36	Road construction	4212
37	Construction of water supply and drainage works	4222
38	Construction of telecommunications and information works	4223
39	Construction of other public works	4229
40	Construction of mining works	4292
41	Construction of processing and manufacturing facilities	4293
42	Construction of other civil engineering works	4299

3. Through amending the company charter corresponding to the above changes, specifically as follows:

- Amendment of Article 2.1 of the Company Charter regarding the company name to align with the changes outlined in Section 1 of this Submission.
- Amendment of Article 3.1 of the Company Charter regarding the company's business industries to reflect the changes in Section 2 of this Submission.
- Amendment of Article 2.3 of the Company Charter regarding the company's address in accordance with Resolution No. 1251/NQ-UBTVQH15 dated 24 October 2024 of the Standing Committee of the National Assembly on the restructuring of district- and commune-level administrative units in Da Nang City for the 2023-2025 period. The updated company address is as follows:

Current address: 5th Floor, Office Area - Bach Dang Hotel Complex, No. 50 Bach Dang, Hai Chau 1 Ward, Hai Chau District, Da Nang

New updated address: 5th Floor, Office Area - Bach Dang Hotel Complex, No. 50 Bach Dang, Hai Chau Ward, Hai Chau District, Da Nang

4. Implementation:

The Board of Directors is assigned and authorized to undertake the following tasks:

- Determine the appropriate timing for implementing the company name change and the addition of business industries, ensuring it is executed no later than 12 months from the date this Submission is approved by the General Meeting of Shareholders.

- Direct and carry out internal procedures and necessary formalities with competent state authorities to record the changes outlined in Sections 1, 2, and 3 of this Submission on the company's business registration certificate and business registration records, in compliance with applicable laws and the company's charter.

- During the implementation process, the Board of Directors has full authority to adjust or change the new company name (aside from the proposed name above) if deemed necessary and/or in accordance with the procedures or feedback from relevant state authorities. The Board of Directors is authorized to adjust the company's name without requiring additional approval from the General Meeting of Shareholders.

- The Chairman of the Board of Directors is assigned to finalize and issue the amendment appendix to the Charter, incorporating the modifications approved by the General Meeting of Shareholders, in compliance with applicable laws.

- The Board of Directors is authorized to make decisions on all matters related to and/or arising from the changes outlined in this Submission and to implement necessary procedures and tasks in accordance with the law and the company's charter.

The Board of Directors is responsible for reporting on the implementation status of the above-mentioned matters at the next General Meeting of Shareholders.

The contents of this Submission shall take effect from the date of approval by the General Meeting of Shareholders.

We respectfully request the General Meeting of Shareholders to consider and approve this Submission.

Sincerely thank you! *ps*

**ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS**  
**CHAIRMAN**



*Nguyễn Anh Tuan*  
**Nguyễn Anh Tuan**



No.: 04/2025/TTr-HĐQT-FIR

Da Nang, March 21, 2025

**PROPOSAL ON ELECTION OF MEMBERS OF BOARD OF THE  
DIRECTOR FOR THE TERM 2025 - 2030**

**To: Shareholders of First Real Joint Stock Company**

The Board of Directors ("BOD") of First Real Joint Stock Company for the term 2020-2025 consists of four members: Mr. Nguyen Anh Tuan, Mr. Ha Than Thuc Luan, Mr. Nguyen The Trung, and Mr. Le Tuan.

According to the Law on Enterprise and the Company's Charter, the term of the members of the Board of Directors shall not exceed five years. The Board of Directors for the term 2020 – 2025 will expire after the 2025 Annual General Meeting of Shareholders. At this meeting, the Board of Directors respectfully presents to the General Meeting of Shareholders for a vote on the termination of the term of the current members of the Board of Directors. Simultaneously, the Board of Directors kindly requests the General Meeting of Shareholders to conduct the election of members for the new term of the Board of Directors from 2025 to 2030.

At this meeting, the General Assembly of Shareholders will elect 05 members to the Board of Directors, including 01 independent member of the Board.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the list of candidates nominated and re-nominated for the position of member of the Board of Directors of First Real Estate Joint Stock Company for the term 2025 - 2030 as follows:

No.	Full name	Candidate for
1	Ha Than Thuc Luan	Board member
2	Nguyen The Trung	Board member
3	Nguyen Xuan Trung	Board member
4	Nguyen Anh Tuan	Board member
5	Le Tuan	Independent Board member


*(Note: The list is arranged in alphabetical order by the candidates' names; the*



*aforementioned candidates are nominated based on the attached nomination letter from the shareholders and the group of shareholders.)*

Attached is detailed information of the candidates.

The above is the content of the Board of Directors to submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Sincerely! 

**ON BEHALF OF THE BOARD OF  
DIRECTIORS**

**CHAIRMAN**



  
**Nguyen Anh Tuan**





**TÓM TẮT THÔNG TIN CÁC ỨNG VIÊN  
ĐƯỢC CÁC CỔ ĐÔNG ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ ĐỂ BẦU VÀO  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2025-2030**

***SUMMARY OF INFORMATION ON CANDIDATES  
NOMINATED BY SHAREHOLDERS, NOMINATED FOR ELECTION  
TO THE BOARD OF DIRECTORS FOR THE TERM 2025-2030***



## I. HÀ THÂN THỨC LUÂN

1/ Họ và tên/Full name: **Hà Thân Thức Luân**

2/ Giới tính/Sex: Nam/ Male

3/ Ngày tháng năm sinh/Date of birth: 30/10/1972

4/ Nơi sinh/Place of birth: Thành phố Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh City

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/ID card No. (or Passport No.): ..... Ngày cấp/Date of issue: ..... Nơi cấp/Place of issue: .....

6/ Quốc tịch/Nationality: Việt Nam/ Viet Nam

7/ Dân tộc/Ethnic: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/Permanent residence: .....

9/ Số điện thoại/Telephone number: ..... Địa chỉ email/Email:.....

10/ Trình độ chuyên môn/ Qualifications: Cử nhân kinh tế/ Bachelor of Economics

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1.	05/2018 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc/ Member of the Board of Directors and General Director	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ First Real Joint Stock Company
2.	01/6/2015 – hiện tại/present	Phó Tổng giám đốc Công ty/ Deputy General Director	Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng/ Bach Dang Hotel Trading Service Joint Stock Company
3.	01/01/2014 - 30/5/2015	Giám đốc kinh doanh/ Sales Director	Công ty TNHH Thương mại Dịch Vụ Sản Xuất Hà Gia Phát/ Ha Gia Phat Production Service Trading Company Limited
4.	15/09/2009 - 30/09/2013	Giám đốc điều hành/ CEO	Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Giải trí Phương Đông/ Phuong Dong Entertainment Trading Service Company Limited
5.	01/04/2007 -	Giám đốc điều hành/	Công ty TNHH Thương Mại



	30/06/2009	CEO	Dịch Vụ Quảng cáo Cầu Vông/ <i>Cau Vong Advertising Service Trading Company Limited</i>
6.	01/09/2024 - 31/03/2007	Trưởng phòng kinh doanh/ <i>Sales Manager</i>	Công ty TNHH Sơn Hà/ <i>Son Ha Company Limited</i>

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc/ *Member of the Board of Directors and General Director*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/ <i>From</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
01/6/2015	Phó Tổng giám đốc Công ty/ <i>Deputy General Director</i>	Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng/ <i>Bach Dang Hotel Trading Service Joint Stock Company</i>

15/ Số CP nắm giữ: 144.000 cổ phần, chiếm 0,22% vốn điều lệ, trong đó:/*Number of owning shares: 144.000 shares, accounting for 0,22% of charter capital, of which*:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation)*: None

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual*: 144.000 shares

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any)*: Không/None

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any)*: Không/ None

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any)*: Không/ None

## II. NGUYỄN THẾ TRUNG

1/ Họ và tên/*Full name*: Nguyễn Thế Trung

2/ Giới tính/*Sex*: Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth*: .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth*: Tỉnh Nghệ An/ *Nghe An Province*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.)*: ..... Ngày cấp/*Date of issue*: ..... Nơi cấp/*Place of issue*: .....

6/ Quốc tịch/*Nationality*: Việt Nam/ *Viet Nam*

7/ Dân tộc/*Ethnic*: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence*: .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number*: ..... Địa chỉ email/*Email*:.....

10/ Trình độ chuyên môn/*Qualifications*: Kỹ sư/ *Engineer*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years)*:

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1.	05/2017 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm phó tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors and Deputy General Manager</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2	08/2019 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Joint Stock Company</i>
3	01/2017 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Protech/ <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>
4	07/2015 – 10/2017	Giám đốc kinh doanh/ <i>Sales Director</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
5	09/2014 – 06/2015	Trưởng phòng kinh doanh/ <i>Sales Manager</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm phó tổng giám đốc/ *Member of Board of Directors and Deputy General Manager*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/From	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
8/2019	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Estate Joint Stock Company</i>
01/2017	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Protech/ <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>



15/ Số CP nắm giữ: 2.174.500 cổ phần, chiếm 3,38% vốn điều lệ, trong đó:/Number of owning shares: 2.174.500 shares, accounting for 3,38% of charter capital, of which:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation): không/None

+ Cá nhân sở hữu/Owning by individual: 2.174.500 cổ phần/shares

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/Other owning commitments (if any): Không/None

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/Related interest with public company, public fund (if any): Không/None

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/Interest in conflict with public company, public fund (if any): Không/None

### III. NGUYỄN XUÂN TRUNG

1/ Họ và tên/Full name: **Nguyễn Xuân Trung**

2/ Giới tính/Sex: Nam/ Male

3/ Ngày tháng năm sinh/Date of birth: .....

4/ Nơi sinh/Place of birth: Thành phố Hải Phòng/ Hai Phong city

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/ID card No. (or Passport No.): ..... Ngày cấp/Date of issue: ..... Nơi cấp/Place of issue: .....

6/ Quốc tịch/Nationality: Việt Nam/ Viet Nam

7/ Dân tộc/Ethnic: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/Permanent residence: .....

9/ Số điện thoại/Telephone number: ..... Địa chỉ email/Email: .....

10/ Trình độ chuyên môn/ Qualifications: Cử nhân kinh tế/ Bachelor of Economics

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):

STT/ No.	Thời gian/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
1	2014 - 2019	Phó phòng kiểm toán/ Audit Assistant Manager	Công ty TNHH KPMG Việt Nam/ KPMG Vietnam Ltd
2	2019 – hiện tại/ 2019 - present	Kế toán trưởng/ Chief Accountant	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ First Real Joint Stock Company

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/Organisation's name subject to information disclosure rules: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ First Real Joint Stock Company

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any):* Kế toán trưởng/ *Chief Accountant*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies:* Không/*None*

15/ Số CP nắm giữ: 486.772 cổ phần, chiếm 0,76% vốn điều lệ, trong đó:/*Number of owning shares: 486.772 shares, accounting for 0,76% of charter capital, of which:*

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation):* không/*None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual:* 486.772 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any):* Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any):* Không có/*None*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any):* Không có/*None*

#### **IV. NGUYỄN ANH TUẤN**

1/ Họ và tên/*Full name:* **Nguyễn Anh Tuấn**

2/ Giới tính/*Sex:* Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth:* .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth:* Tỉnh Quảng Nam/ *Quang Nam Province*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.):* ..... Ngày cấp/*Date of issue:* ..... Nơi cấp/*Place of issue:* .....

6/ Quốc tịch/*Nationality:* Việt Nam/ *Viet Nam*

7/ Dân tộc/*Ethnic:* Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence:* .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number:* ..... Địa chỉ email/*Email:*

10/ Trình độ chuyên môn/ *Qualifications:* Kỹ sư/ *Engineer*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years):*

<b>STT/ No.</b>	<b>Thời gian/ Period</b>	<b>Vị trí/ Position</b>	<b>Công ty/ Organization</b>
1.	05/2018 – hiện tại/present	Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2.	07/2024 – hiện tại/present	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of</i>	Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real</i>



		<i>Board of Directors</i>	<i>Estate Joint Stock Company</i>
3.	9/2018	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt AnGroup

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Chủ tịch Hội đồng quản trị/ *Chairman of the Board of Directors*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

<b>Từ/From</b>	<b>Vị trí/ Position</b>	<b>Công ty/ Organization</b>
7/2024	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of Board of Directors</i>	Cổ Phần Bất Động Sản Primo/ <i>Primo Real Estate Joint Stock Company</i>
9/2018	Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt AnGroup

15/ Số CP nắm giữ: 9.774.326 cổ phần, chiếm 15,21% vốn điều lệ, trong đó:/*Number of owning shares: 9.774.326 shares, accounting for 15,21% of charter capital, of which*:

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:/*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation)*: không/*None*

+ Cá nhân sở hữu/*Owning by individual*: 9.774.326 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có)/*Other owning commitments (if any)*: Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Related interest with public company, public fund (if any)*: Không/ *None*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có)/*Interest in conflict with public company, public fund (if any)*: Không/ *None*

## **V. LÊ TUẤN**

1/ Họ và tên/*Full name*: **Lê Tuấn**

2/ Giới tính/*Sex*: Nam/ *Male*

3/ Ngày tháng năm sinh/*Date of birth*: .....

4/ Nơi sinh/*Place of birth*: Hà Nội/ *Ha Noi*

5/ Số CCCD (hoặc số hộ chiếu)/*ID card No. (or Passport No.)*: ..... Ngày cấp/*Date of issue*: ..... Nơi cấp/*Place of issue*: .....

6/ Quốc tịch/*Nationality*: Việt Nam/ *Viet Nam*

7/ Dân tộc/*Ethnic*: Kinh

8/ Địa chỉ thường trú/*Permanent residence*: .....

9/ Số điện thoại/*Telephone number*: ..... Địa chỉ email/*Email*:.....

10/ Trình độ chuyên môn/ *Qualifications*: Thạc sĩ/ *Master*

11/ Quá trình công tác (trong đó nêu rõ kinh nghiệm và những vị trí công tác mà ứng viên đã đảm nhận ít nhất trong 05 năm qua)/ *Working process (stating experience and positions the candidate has held for at least the past 5 years)*:

STT/ No.	Thời gian/ <i>Period</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
1.	2023 – nay/present	Thành viên Hội đồng quản trị/ <i>Member of Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real/ <i>First Real Joint Stock Company</i>
2.	2023 – hiện tại/present	Tổng giám đốc/ <i>General Director</i>	Công ty cổ phần Epadvisory/ <i>Epadvisory Joint Stock Company</i>
3.	2020 - 2022	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị/ <i>Vice Chairman of the Board of Directors</i>	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn/ <i>Saigon General Services Joint Stock Company</i>
4.	2017 - 2021	Tổng giám đốc/ <i>General Director</i>	Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngành Nước DNP Việt Nam/ <i>DNP Vietnam Water Industry Investment Joint Stock Company</i>
5.	2009 - 2016	Quản lý đầu tư/ <i>Investment Management</i>	Mekong Capital, Việt Nam
6.	2007 - 2009	Chuyên viên phân tích/ <i>Analyst</i>	Macquarie Group, USA

12/ Tên tổ chức là đối tượng công bố thông tin/*Organisation's name subject to information disclosure rules*: Công ty cổ Phần Địa ốc First Real/ *First Real Joint Stock Company*

13/ Chức vụ hiện nay tại Công ty cổ Phần Địa ốc First Real (nếu có) /*Current position in First Real Joint Stock Company (If any)*: Thành viên Hội đồng quản trị/ *Member of the Board of Directors*

14/ Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác/*Positions in other companies*:

Từ/ <i>From</i>	Vị trí/ <i>Position</i>	Công ty/ <i>Organization</i>
2023	Tổng giám đốc/ <i>General</i>	Công ty cổ phần Epadvisory/ <i>Epadvisory</i>



	<i>Director</i>	<i>Joint Stock Company</i>
--	-----------------	----------------------------

15/ Số CP nắm giữ: 552.000 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ, trong đó:*Number of owning shares: 552.000 shares, accounting for 0,86% of charter capital, of which:*

+ Đại diện (tên tổ chức là Nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu:*Owning on behalf of (the State/strategic investor/other organisation):* không/*None*

+ Cá nhân sở hữu:*Owning by individual:* 552.000 cổ phần/*shares*

16/ Các cam kết nắm giữ (nếu có):*Other owning commitments (if any):* Không/*None*

17/ Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có):*Related interest with public company, public fund (if any):*

18/ Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng (nếu có):*Interest in conflict with public company, public fund (if any):*

19. Thông tin chứng minh tính độc lập của ứng viên thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Declaration of information demonstrating the independence of the candidate for the position of Independent Member Board of Directors*

STT No.	Câu hỏi Question	Có Yes	Không No	Ghi chú Note
1	Đang làm việc cho First Real hoặc công ty con của First Real <i>Currently working for First Real or a subsidiary of First Real</i>		X	
2	Đã từng làm việc First Real hoặc công ty con của First Real ít nhất trong 03 năm liền trước đó <i>Used to work for First Real or a subsidiary of First Real for at least 03 consecutive years previously</i>		X	
3	Đang hưởng lương, thù lao từ First Real, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định. <i>Being entitled to salaries and remuneration from First Real, except for allowances for members of the Board of Directors members under regulations.</i>		X	
4	Có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của First Real. <i>Spouse, natural father, adoptive father, natural mother, adoptive mother, natural child, adopted child or sibling is a major shareholder of First Real</i>		X	
5	Có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi,		X	

	con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là người quản lý của First Real hoặc công ty con của First Real <i>Spouse, natural father, adoptive father, natural mother, adoptive mother, natural child, adopted child or sibling is a manager of First Real or subsidiary of First Real</i>			
6	Trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của First Real <i>Directly or indirectly owning at least 01% of the total member of voting shares of First Real</i>		X	
7	Đã từng là thành viên Hội đồng quản trị của First Real ít nhất trong vòng 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp hiện là thành viên HĐQT độc lập nhiệm kỳ đầu tiên <i>Used to be a member of the Board of Directors of First Real for the past 05 consecutive years, except in the case of being a first-term independent member of the Board of Directors.</i>		X	Hiện là TVHĐQT độc lập nhiệm kỳ đầu tiên



No.: 05/2025/TTr-HĐQT-FIR

*Da Nang, March 21, 2025*

**PROPOSAL ON THE APPROVAL OF THE IMPLEMENTATION OF  
CONTRACTS AND TRANSACTIONS BETWEEN FIRST REAL AND  
RELATED PARTIES IN 2025**

**To: Shareholders of First Real Joint Stock Company**

Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed on June 17, 2020;  
Pursuant to the Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed on November 26, 2019;  
Pursuant to the Charter of First Real Estate Joint Stock Company ("First Real").

To make the business operations of First Real more flexible but still in compliance with related laws and internal regulations in relation to related party transaction, the Board of Directors would like to submit to the General Meeting of Shareholders for approval the followings:

1. Approve the contracts and transactions between First Real Estate Joint Stock Company and related parties of First Real Company expected to arise in 2025 according to the provisions of the Company's Charter and relevant legal regulations, the value of each transaction falls under the authority of the Board of Directors in the fair manner without any disadvantage for First Real Company as follows:

**1.1 Transaction Parties:**

- Subsidiaries, affiliated companies.
- First Real's internal persons and affiliated persons of internal persons.

**1.2 Specific types of contracts and transactions are as follows:**

- Contracts and transactions of loan/borrowing, loan guarantees and other loan security measures (pledges, mortgages).
- Contracts and transactions of property lease/rental, property sales and purchases.
- Service/service provision contracts and other contracts serving the regular business of First Real.
- Service agreements/provision of services, corporate/financial consulting contracts related to the management and financial activities of First Real.
- Contracts and transactions of investment cooperation, joint ventures, partnerships.
- Contracts for brokerage and product distribution.
- Other contracts and transactions under the authority of the Board of




Directors as stated in Clause 1 and Clause 2, Article 167 of the Law on Enterprises 2020.

2. Assign the Board of Directors and permit the Board of Directors to re-assign the General Director of First Real for the following implementations:

- 2.1 Decide specific terms and conditions of the Contract and transaction, and agreements, documents related to the transactions stated in Section 1 above.
- 2.2 Sign and execute the transactions and other documents related to the transaction, including agreements of amendment, supplement, replacement, and termination of the Transactions stated in Section 1 above.

The above is the content of the Board of Directors to submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Sincerely! 

**ON BEHALF OF THE BOARD OF  
DIRECTIONS  
CHAIRMAN**



  
**Nguyen Anh Tuan**

