

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL
FIRST REAL JOINT
STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness**

Số/No.: 20./2025/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025
Da Nang, March 21, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
REGULAR INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Exchange*
To: - Sở Giao dịch Chứng Tp. Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock Exchange*
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

- *Name of organization: FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY*
- Mã chứng khoán: FIR
- *Stock code: 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
- *Address: 5th Floor, Office Area - Bach Dang Hotel Complex, 50 Bach Dang Street, Hai Chau Ward, Hai Chau District, Da Nang City*
- Điện thoại liên hệ: 02363 616 767 Fax:
- *Tel: 02363 616 767*

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

Ngày 21/03/2025, Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real đã tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

On March 21, 2025, First Real Joint Stock Company held its Annual General Meeting of Shareholders for the year 2025.

Công ty xin được gửi kèm Biên bản họp và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real.

The company would like to enclose the Minutes of the Meeting and the Resolution from the Annual General Meeting of Shareholders for the year 2025 of First Real Estate Joint Stock Company.

(Chi tiết theo văn bản đính kèm).



(Details as per the attached document).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/03/2025 tại đường dẫn: <https://fir.vn/>

This information was published on the company's website on March 21, 2025 as in the link: <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.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/ Attached documents: *RL*

- Biên bản họp số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ-FIR.

- Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-FIR.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật
Organization representative

Legal representative



Hà Thân Thúc Luân

Hà Thân Thúc Luân



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Số: 01/2025/FIR/BB-ĐHĐCĐ

CỘNG HOÀ 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 Phúc 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.

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 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. *RL*

Thư ký đại hội



Nguyễn Thị Quỳnh Ly

Chủ tọa Đại hội

Chủ tịch HĐQT



RL
Nguyễn Anh Tuấn



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 ĐHĐCD
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



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 mại 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ công bố khi tiến hành bỏ phiếu;

11/11/2024
AN
SC
RB
16

- ✓ 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 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

Số: *01*/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 cần 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 ĐHCĐ thường niên 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 ĐHCĐ 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 sàn truyền thống và các đội môi giới, nếu hoạt động không hiệu quả, Công ty sẽ tiến hành phân tách và sát nhập với các đơn vị khác.

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

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

Trân trọng././.

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



Nguyễn Anh Tuấn

Số: *02*/2025/BC-HĐQT-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 (“HĐQT”) 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, HĐQT có tất cả 04 thành viên, trong đó, có 01 thành viên độc lập. Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản 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 HĐQT, đảm bảo tính tuân thủ quy định về quản trị công ty.

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

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

1. Về việc tổ chức các cuộc họp HĐQT

– 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 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 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 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 phân 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, 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 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 ĐHCĐ 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././ *RS*

**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 đầu 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/m² 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 “đắt 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 ĐHCĐ 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

152
ON
CỔ
ĐV
IRS
'H F

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) (%)
Tài sản ngắn hạn	815.394.883.921	866.935.374.558	-6%
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%
Tài sản dài hạn	524.012.761.606	535.986.849.198	-2%
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%
TỔNG TÀI SẢN	1.339.407.645.527	1.402.922.223.756	-5%

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

2. Chỉ tiêu	2024 (VND)	2023 (VND)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	509.617.066.010	525.424.755.947	-3%
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%
Nợ dài hạn	87.757.644.588	136.074.727.164	-36%
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%

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

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

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	% KH/TH
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 kèm 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 sâu 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./.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Đã ký)

Hà Thân Thúc Luân

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.

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

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

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

HĐQT Công ty xin Kính trình ĐHCĐ phê duyệt thù lao của các thành viên HĐQT 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 HĐQT 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 HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn. *Red*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn



Số: /2025/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2025

**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 ĐHĐCĐ 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) : 64.245.281.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi bốn tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm tám mươi một 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 : 706.698.091.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm lẻ sáu tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm chín mươi một 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.
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

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;

21
3 T
PH
HA
RS
NH

- 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 (" Trái Phiếu ")
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 (<i>Bằng chữ: Ba mươi sáu</i>) 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 (<i>Bằng chữ: Năm trăm</i>) 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 (<i>Bằng chữ: Một tỷ đồng</i>)/Trái Phiếu.
12. Tổng giá trị Trái	: Tối đa 500.000.000.000 VND (<i>Bằng chữ: Năm</i>

- Phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá *trăm tỷ đồng*).
13. Giá phát hành : 1.000.000.000 VNĐ (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. *NT*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT

A red circular stamp from Công ty Cổ phần Địa ốc First Real Estate. The stamp contains the text: "M.S.D.N: 0491023121 - C.T.C", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL", and "THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH". A blue handwritten signature is written over the stamp, and the name "Nguyễn Anh Tuấn" is printed below it.

Nguyễn Anh Tuấn

*VANG **

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

đổi 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 Phục 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 Phục 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**



hau

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! *Ray*

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



mao
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*:

Từ/From	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
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/ Period	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
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/From	Vị trí/ Position	Công ty/ Organization
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! *Ru*

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



mau
Nguyễn Anh Tuấn

