

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Số: 15./2026/CV-FIR

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

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

- Mã chứng khoán: FIR
- Địa chỉ: Tầng 5, Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại liên hệ: 02363 616 767 Fax:

2. Nội dung thông tin công bố:

Ngày 27/01/2026, Công ty CP Địa Ốc First Real đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Công ty xin được gửi kèm Biên bản họp và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

(Chi tiết xem văn bản gửi kèm).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/01/2026 tại đường dẫn: <https://fir.vn/>

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

Tài liệu đính kèm:

- Biên bản số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ-FIR
- Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-FIR

mb

**Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT**

Nguyễn Xuân Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
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, 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 14 ngày 27/08/2025.

II. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM HỌP

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa Ốc First Real được tổ chức từ 13h00' ngày 27/01/2026 tại Sảnh Grand Ballroom, tầng 1, tòa nhà Khách sạn Hilton, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Đà Nẵng.

III. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI

Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 gồm các nội dung chính sau đây:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025;
- Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2025;
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
- Tờ trình các nội dung về: Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026;
- Tờ trình báo cáo về kết quả tăng vốn năm 2025;
- Tờ trình báo cáo kết quả về việc đổi tên công ty và thông qua kế hoạch điều chỉnh, cập nhật ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty;
- Tờ trình thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa First Real và các bên có liên quan năm 2026;
- Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến

- Bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước đại hội;
- Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung trình Đại hội;
- Thông qua Biên bản cuộc họp;

IV. DIỄN BIẾN VÀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA CUỘC HỌP

1. Báo cáo kết quả 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: 70.669.620 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 70.669.620 cổ phần.
- Số cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông đại diện cho tổng số cổ phần là 47.616.714 cổ phần, chiếm 67.38% 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 2026 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
- Ông Nguyễn Xuân Trung – Thành viên HĐQT
- Chủ tọa Đại hội đã chỉ định Bà Phan Thị Việt Hà – 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, 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 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:
 - Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ly – 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 Hà Thân Thúc Luân – Thành viên HĐQT trình bày Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2025; Báo cáo hoạt động và kết quả đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT Công ty năm 2025 và Báo cáo hoạt động của thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban Kiểm toán.
- Ông Nguyễn Thế Trung - Thành viên HĐQT – Thành viên HĐQT trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
- Ông Nguyễn Xuân Trung – Thành viên HĐQT trình bày Tờ trình các nội dung về Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026; Tờ trình báo cáo về kết quả tăng vốn năm 2025 của Công ty; Tờ trình báo cáo về việc đổi tên công ty và cập nhật, điều chỉnh ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty; Tờ trình thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa First Real và các bên có liên quan năm 2026.

5. Thảo luận tại Đại hội

Tại Đại hội, các cổ đông đã tham gia ý kiến về các nội dung liên quan đến: Về hoạt động đầu tư của FIR; về mục tiêu kinh doanh của Công ty; về vấn đề tăng giảm nhân sự, phát triển sản phẩm; vấn đề vốn của FIR.

Chủ tịch HĐQT – ông Nguyễn Anh Tuấn, và các thành viên HĐQT đã trả lời các câu hỏi, trao đổi thông tin và giải đáp cho các cổ đông về các vấn đề có liên quan nêu trên.

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. TỔNG SỐ PHIẾU BIỂU QUYẾT ĐỐI VỚI TỪNG VẤN ĐỀ

1. Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025

- *Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp*
- *Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp*

- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên 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 2025

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên 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 2025 và kế hoạch năm 2026

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

6. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

- Tổng số phiếu tán thành: 47.589.614 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.94% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0 trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.564.094 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.89% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 25.520 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.05% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

8. Thông qua Báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.564.094 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.89% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 25.520 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.05% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

9. Thông qua tờ trình báo cáo về việc đổi tên công ty và điều chỉnh, cập nhật ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.564.094 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.89% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 25.520 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.05% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

10. Thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026

- Tổng số phiếu biểu quyết: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu hợp lệ: 47.616.714 phiếu, chiếm tỷ lệ 67.38% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu tán thành: 47.564.094 phiếu, chiếm tỷ lệ 99.89% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không tán thành: 25.520 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.05% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp
- Tổng số phiếu không có ý kiến: 27.100 phiếu, chiếm tỷ lệ 0.06% trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

VI. 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 2025

Đại hội đã thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động 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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% 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 2025

Đại hội đã thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán 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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% 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 2025 và kế hoạch năm 2026

Đại hội đã thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

(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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

4. Thông qua nội dung Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

HDQT kính trình Đại hội thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore Aisc 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	1.228.060.374.587	1.236.557.836.722
2. Vốn chủ sở hữu	743.511.170.799	744.000.371.949
3. Doanh thu thuần	107.373.678.679	108.262.518.679
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.994.223.364	16.777.475.964
5. Lợi nhuận trước thuế	8.991.469.478	9.773.018.139
6. Lợi nhuận sau thuế	1.387.840.551	1.967.437.021

Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025

Đại hội đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty theo Tờ trình của HDQT.

(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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% 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 2026 của Công ty

Đại hội đã thông qua việc ủy quyền cho HĐQT để lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

(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 47.589.614 phiếu, chiếm 99.94% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026

Đại hội đã thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT.

(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 47.564.094 phiếu, chiếm 99.89 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

8. Thông qua báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025

Đại hội đã thông qua báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT.

(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 47.564.094 phiếu, chiếm 99.89 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

9. Thông qua tờ trình báo cáo về việc đổi tên công ty và cập nhật, điều chỉnh ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty

Đại hội đã thông qua trình báo cáo về việc đổi tên công ty và cập nhật, điều chỉnh ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty theo Tờ trình của HĐQT.

(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 47.564.094 phiếu, chiếm 99.89 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

10. Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026

Đại hội đã thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT.

(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 47.564.094 phiếu, chiếm 99.89 % tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp

VII. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Biên bản này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 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 2026 của Công ty kết thúc vào 16h45' cùng ngày.

Thư ký đại hội



Phan Thị Việt Hà



Chủ tọa Đại hội

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Anh Tuấn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-FIR

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
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 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- 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 2026 Công ty cổ phần Địa Ốc First Real ngày 27/01/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2026

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2026.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm 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 2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán năm 2025.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 3. Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 4. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 5. Thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025.



(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 6. Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 7. Thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua việc phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 8. Thông qua Tờ trình báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Tờ trình báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 9. Thông qua Tờ trình báo cáo về việc đổi tên công ty và đăng ký thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua Tờ trình báo cáo việc đổi tên công ty và cập nhật, điều chỉnh ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 10. Thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026.

(Nội dung cụ thể được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết này)

Điều 11. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Địa Ốc FIRST REAL thông qua ngày 27/01/2026 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 11

Mu



Nguyễn Anh Tuấn





PHỤ LỤC 01

CÁC BÁO CÁO ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

*(Đính kèm Biên bản họp, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty cổ
phần Địa Ốc First Real)*



CHƯƠNG TRÌNH
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL

Thời gian họp: Từ 13h00' ngày 27 tháng 01 năm 2026

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
13h00' ÷ 14h00'	Đón tiếp đại biểu và khách mời, kiểm tra tư cách cổ đông
14h00' ÷ 14h05'	Khai mạc Đại hội
14h05' ÷ 14h10'	Báo cáo kết quả đăng ký cổ đông dự họp ĐHĐCĐ
14h10' ÷ 14h15'	Thông qua Đoàn chủ tịch, Thư ký, Ban kiểm phiếu
14h15' ÷ 14h20'	Thông qua Nội dung, chương trình họp; Quy chế tổ chức Đại hội
14h20' ÷ 15h00'	Các nội dung chính của Đại hội:
	• Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025
	• 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 2025 và kế hoạch năm 2026
	• Tờ trình các nội dung về: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán; Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025; Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026; Báo cáo thù lao HĐQT năm 2025 và phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026
	• Tờ trình báo cáo kết quả tăng vốn năm 2025 của Công ty
	• Tờ trình báo cáo về việc đổi tên công ty và đăng ký thay đổi ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty
	• Tờ trình thông qua các giao dịch giữa First Real với các công ty con và công ty liên kết trong năm 2026
15h00' ÷ 15h20'	Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến
15h20' ÷ 15h30'	Thực hiện bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề được trình trước Đại hội
15h30' ÷ 16h00'	Kiểm phiếu biểu quyết; Nghỉ giải lao
16h00' ÷ 16h10'	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết các nội dung trình Đại hội
16h10' ÷ 16h30'	Thông qua Biên bản họp
16h30'	Bế mạc Đại hội.

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**QUY CHẾ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc First Real, việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (“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 Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ 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. Thử thức tiến hành ĐHĐCĐ

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2026 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.

1121
TY
HÀN
ỐC
REAL
ĐA

- 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

- 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.
- 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 2026 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 2026, 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 01/2026/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ
ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

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 2025, kết quả giám sát hoạt động đối với Ban Tổng giám đốc và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2026 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 05 người gồm Ông Nguyễn Anh Tuấn (Chủ tịch Hội đồng quản trị), ông Hà Thân Thúc Luân, ông Nguyễn Thế Trung, ông Nguyễn Xuân Trung và ông Lê Tuấn, trong đó có 02 thành viên không tham gia điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành. Các thành viên HĐQT được phân công nhiệm vụ cụ thể dựa trên nguyên tắc phát huy thế mạnh, ưu điểm của từng thành viên, tạo sức mạnh tập thể để hoàn thành nhiệm vụ của HĐQT theo quy định một cách hiệu quả nhất.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo định kỳ hàng quý và đột xuất để đưa ra hoạch định chiến lược và triển khai những quyết định liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng và hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, trong năm 2025, 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 2024 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên 2024, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2025 đã soát xét; Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán; Báo cáo quản trị Công ty

năm 2024 và Báo cáo quản trị Công ty 6 tháng/2025; 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 2025 theo đúng quy định vào ngày 21/03/2025;
- Giám sát việc thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 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 2025, 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 2025, HĐQT đã tổ chức đầy đủ các kỳ họp định kỳ hàng quý, năm và bất thường theo quy định của Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, triển khai kịp thời các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chỉ đạo nhanh chóng giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty trên nguyên tắc hoạt động cẩn trọng, có trách nhiệm nhằm đảm bảo công ty Hoạt động an toàn, hiệu quả.

- Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 13 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 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 ĐHĐCĐ thường niên đã đề ra.

- Các đầu tư cho chiến lược mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở khoa học và phân biện trong HĐQT và với Ban TGD.
- HĐQT cũng đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện cơ cấu tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự để đảm bảo hoạt động hiệu quả, hoàn chỉnh hệ thống quản lý và nâng cao năng lực. Công tác bổ nhiệm cán bộ quản lý đúng người, đúng việc. Việc miễn nhiệm các chức danh quản lý dựa trên hiệu quả công việc.
- Công tác tuyển dụng thực hiện theo đúng quy định, đáp ứng đủ nhu cầu phát triển kinh doanh theo từng thời điểm. Tổ chức nhiều hoạt động tập trung vào xây dựng hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ, áp dụng công nghệ vào hỗ trợ công tác quản lý để nâng cao hiệu quả công tác quản lý trên tất cả các lĩnh vực bao gồm tổ chức, nhân sự, tài chính, văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, vẫn tăng cường rà soát, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả, cắt giảm chi phí, giúp Công ty sớm vượt qua khó khăn hiện tại.
- Về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập: Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với sự cẩn trọng, tận tâm, trách nhiệm cao. Các ý kiến của thành viên HĐQT độc lập đối với các vấn đề đưa ra biểu quyết trong HĐQT luôn mang tính khách quan, xây dựng, độc lập, vì mục tiêu ổn định và phát triển của Công ty. Thành viên HĐQT độc lập tham gia ý kiến về việc xây dựng chương trình, nội dung làm việc của Ủy ban kiểm toán.

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

- Về tổng thể, hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ để đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- HĐQT thực hiện hoạt động giám sát đối với Ban Giám đốc thông qua các hình thức như tổ chức các cuộc họp do HĐQT chủ trì, tham gia các cuộc họp định kỳ do Tổng Giám đốc tổ chức, thông qua các báo cáo của Tổng giám đốc. Các quyết sách của Ban TGD được phân

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

- Ban giám đốc đã lập và báo cáo chi tiết kết quả kinh doanh hàng quý và hàng năm, dự báo kết quả kinh doanh hàng quý, hàng năm đến HĐQT. Trên cơ sở đó, thông qua hoạt động giám sát cho thấy kết quả kinh doanh trong năm 2025 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 2025, 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 2025, 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 2025; 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 2025, 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 2025, 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 2025 (không bao gồm thù lao kiêm nhiệm chức danh thành viên HĐQT như nêu trên) cụ thể như sau:

- + Tổng giám đốc: 402.500.000 đồng/năm
- + Phó tổng giám đốc: 402.500.000 đồng/năm

7. Mục tiêu và kế hoạch hoạt động năm 2026

- 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 2026, 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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC

FIRST REAL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/2026/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**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 2025**

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 2025 như sau:

Trong năm 2025, HĐQT có tất cả 05 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, phân biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

First Real vẫn luôn duy trì việc bổ nhiệm phân quyền tách biệt giữa Tổng giám đốc và Chủ tịch 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, phân biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

– Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT



và Ban Tổng giám đốc (“Ban TGD”). Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như đạt được kế hoạch do HĐQT và ĐHĐCĐ thường niên đã đề ra.

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

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

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

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

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

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

– Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2025 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các thông lệ chuẩn mực quản trị Công ty.

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

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

– HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty hoàn thành các chỉ tiêu tăng trưởng và lợi nhuận của năm 2025, 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, HDQT 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: 03/2026/BC-UBKT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**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 2025 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 1/5 thành viên độc lập (chiếm 20% số lượng thành viên HĐQT), phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/07/2020, sửa đổi bổ sung ngày 17/06/2025 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	21/03/2025	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	21/03/2025	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán - Thành viên độc lập HĐQT
2	Nguyễn Anh Tuấn	21/03/2025	Thành viên Ủy ban kiểm toán

3. Hoạt động của Ủy Ban Kiểm toán

Luật doanh nghiệp 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 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 2025, 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 2025. 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 2025.

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 2025, 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 2025 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 2025 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 2024.

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

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

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

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

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

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

7. Kiến nghị của thành viên độc lập HĐQT:

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

- Công ty luôn cập nhật và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản trị, quản lý và điều hành nội bộ, quy trình hoạt động các phòng/ban của First Real nhằm chuẩn hóa hoạt động và nâng cao hiệu quả hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Ban điều hành nâng cao hơn nữa chất lượng báo cáo quản trị để hỗ trợ cho quá trình quyết định của Hội đồng quản trị.
- Tăng cường các cuộc họp giữa thành viên độc lập HĐQT và Ban điều hành để nâng cao vai trò phản biện của thành viên độc lập HĐQT, tăng tính giám sát và giảm thiểu rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty, tích cực trao đổi thông tin thông qua các cuộc họp định kỳ của HĐQT, cuộc họp giao ban của Ban điều hành, cuộc họp đột xuất khác (nếu cần thiết) để bám sát tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

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

Trân trọng./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỘC LẬP



Lê Tuấn

Số: 04/2026/BC-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa Ốc First Real**

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

Trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục có nhiều biến động, thị trường bất động sản Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2025 đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi đáng chú ý. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, vẫn còn không ít những khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ.

Hệ thống pháp luật, dù đã sửa đổi, bổ sung, song còn bất cập, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, đấu thầu, chấp thuận chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư còn chậm; việc xác định giá đất ở nhiều nơi còn khó.

Ngoài ra, phân khúc nhà ở còn bất cập, trong đó sản phẩm chủ yếu là phân khúc cao cấp, có lúc giá nhà ở tăng đột biến, nhất là tại các thành phố lớn.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, cả nước có hơn 1.810 dự án nhà ở, khu đô thị mới đang triển khai, trong đó có 1.071 dự án nhà ở thương mại với quy mô khoảng 398.123 căn hộ. Ngoài ra, có 478 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở và 312 dự án nhà ở xã hội với khoảng 245.469 căn.

Tính đến tháng 9/2025, tổng số giao dịch bất động sản trên cả nước đạt khoảng 430.769, tăng nhẹ 1% so với cùng kỳ năm 2024.

Đáng chú ý, các chính sách hỗ trợ nhà ở tiếp tục được triển khai mạnh mẽ. Đến tháng 7/2025, cả nước đã hỗ trợ được 34.754 hộ nghèo có công với cách mạng về nhà ở. Đến tháng 8, có thêm 58.040 hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng, sửa chữa nhà ở, vượt tiến độ so với quy định.

Theo các chuyên gia, giá bất động sản ở Việt Nam đang ở mức cao, đặc biệt tại Hà Nội và TPHCM, vượt xa khả năng chi trả của phần lớn hộ gia đình. Trong khi đó, phân khúc nhà ở xã hội dù giá mềm hơn nhưng nguồn cung còn hạn chế, chưa đủ cân đối với nhu cầu thực tế.

Phân tích từ số liệu trên cho thấy, đối với nhà ở xã hội, giá bán phổ biến 15 - 25 triệu đồng/m². Và với căn hộ 50 m², người dân phải chi từ 750 triệu đến 1,25 tỷ đồng. Dù rẻ hơn nhiều so với nhà thương mại, nhưng với mức thu nhập trung bình hiện nay, người lao động vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận. Bên cạnh đó, nhìn ở thị trường giao dịch, có 430.769 giao dịch, tăng nhẹ 1%, cho thấy nhu cầu vẫn có, nhưng không bùng nổ, phản ánh sức mua bị hạn chế bởi giá cao.

Hiện nay, hệ thống pháp luật liên quan tuy đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn bất cập, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, đấu thầu, đấu giá... gây khó khăn cho các dự án. Song song với đó, việc tổ chức triển khai thực hiện pháp luật về quy hoạch, đất đai, nhà ở còn chậm, nhất là trong công tác thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn vướng mắc, xác định giá đất nhiều khi thiếu chính xác, dẫn đến chậm trễ và chi phí đội lên cao.

Ngoài ra, một số địa phương chưa bám sát chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, dẫn đến thiếu chủ động trong quản lý cơ cấu sản phẩm và triển khai dự án. Doanh nghiệp bất động sản cũng gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận vốn tín dụng, trong khi thị trường trái phiếu còn tiềm ẩn rủi ro.

Những hạn chế này cho thấy bức tranh thị trường bất động sản hiện nay không chỉ chịu áp lực từ phía cung - cầu, mà còn vướng mắc nặng nề về thể chế và thực thi.

Về phía First Real, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ thị trường bất động sản chung cả nước nên Công ty vẫn chưa có sự chuyển biến trong hoạt động kinh doanh, cụ thể, trong năm 2025, First Real ghi nhận doanh thu thuần, đạt 108.262.518.679 đồng và đạt 36% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua, lợi nhuận sau thuế đạt 1.967.437.021 đồng và đạt 3% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Như vậy, trên kết quả tổng kết năm 2025 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.

Trên cơ sở những kết quả ghi nhận được từ 9 tháng đầu năm 2025, Công ty First Real 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 "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 hàng 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 dịch bất động sản phải nâng cao trách nhiệm trong việc thẩm định pháp lý dự án, nhằm đảm bảo lựa chọn những dự án chất lượng tham gia phân phối. Đây là những nền tảng vững chắc cho First Real để bứt phá trong chu kỳ bất động sản sắp tới.

Tuy kết quả kinh doanh năm 2025 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	2025 VND	2024 VND	Tăng (giảm) (%)
Tài sản ngắn hạn	738.305.580.716	815.394.883.921	-9%
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.362.713.652	5.857.974.132	-26%
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	35.150.706.829	15.874.200.043	121%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	87.886.026.182	170.887.411.462	-49%
Phải thu ngắn hạn khác	336.691.024.298	373.405.200.580	-10%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-22.729.876.487	-19.616.234.047	16%
Hàng tồn kho	294.156.393.101	266.162.166.740	11%
Tài sản ngắn hạn khác	2.788.593.141	2.824.165.011	-1%
Tài sản dài hạn	498.252.256.006	524.012.761.606	-5%
Các khoản phải thu dài hạn	176.959.770.079	201.311.000.000	-12%
Tài sản cố định	561.421.561	1.511.350.484	-63%
Bất động sản đầu tư	56.671.982.251	57.160.127.459	-1%
Tài sản dở dang dài hạn	51.903.101.672	51.561.298.908	1%
Đầu tư tài chính dài hạn	200.836.061.484	200.239.613.267	0,3%
Tài sản dài hạn khác	11.319.918.959	12.229.371.488	-7%
TỔNG TÀI SẢN	1.236.557.836.722	1.339.407.645.527	-8%

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2025 là 1.236 tỷ đồng, giảm 8% so với cùng kỳ năm 2024. Cơ cấu giá trị tài sản giảm ở khoản mục Tài sản ngắn hạn với các khoản mục giảm chủ yếu là Trả trước cho người bán ngắn hạn với tỉ lệ giảm 49%, Tiền và các

khoản tương đương tiền với tỉ lệ giảm 26% và ở khoản mục Tài sản dài hạn với khoản mục giảm chủ yếu là Tài sản cố định với tỉ lệ giảm 63%.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	2025 (VND)	2024 (VND)	Tăng (giảm) (%)
Nợ ngắn hạn	407.640.271.731	509.617.066.010	-20%
Phải trả người bán ngắn hạn	9.545.864.816	1.300.794.622	634%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	107.805.937.379	112.248.749.803	-4%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	70.270.416.082	53.724.107.163	31%
Phải trả người lao động	551.706.755	1.002.871.814	-45%
Chi phí phải trả ngắn hạn	31.272.369.293	16.953.695.090	84%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	888.840.000	888.840.000	0%
Phải trả ngắn hạn khác	35.785.148.304	26.456.466.386	35%
Vay ngắn hạn	151.519.989.102	297.041.541.132	-49%
Nợ dài hạn	84.917.193.042	87.757.644.588	-3%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	6.473.718.000	7.362.558.000	-12%
Phải trả dài hạn khác	78.000.000.000	0	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	80.153.563.737	-100%
Vốn chủ sở hữu	744.000.371.949	742.032.934.929	0,27%
TỔNG NGUỒN VỐN	1.236.557.836.722	1.339.407.645.527	-8%

Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm tài chính 2025 là 492 tỷ đồng, giảm 18% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó chủ yếu là khoản Vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 80,1 tỷ đồng, giảm 100%. 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 kinh doanh năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2025	Kế hoạch Năm 2026	% KH/TH
Doanh thu thuần	108.262.518.679	230.000.000.000	212
Lợi nhuận sau thuế	1.967.437.021	80.000.000.000	4066
Vốn điều lệ	706.696.200.000	706.696.200.000	100

(Nguồn: CTCP Địa Ốc First Real, Số liệu thực hiện năm 2025 được lấy trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025)

Các biện pháp thực hiện:

- Về hoạt động kinh doanh 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 2026.
- Nâng cao năng lực chuyên môn cán bộ nhân viên khối Tài chính – kế toán, kịp thời cập nhật và áp dụng, tuân thủ các quy định mới nhất về quản lý tài chính
- Công bố thông tin tài chính minh bạch và kịp thời.

- *Về hoạt động Marketing:*

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

- *Về quản lý nhân sự:*

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

tổ chức khám sức khỏe định kỳ, được tạo điều kiện tham gia các hoạt động văn nghệ, thể thao, các hoạt động tình nguyện, hoạt động xã hội, ...

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

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

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

6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

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

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

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

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

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

- Khi phát triển một dự án, First Real luôn chú trọng đến tính hài hòa của quy hoạch tổng thể, tính thẩm mỹ của thiết kế và chất lượng xây dựng. Đây là điều kiện đầu tiên để đảm bảo giá trị văn hóa, mỹ quan và văn minh đô thị.
- Tuân thủ nghiêm túc việc đảm bảo tỷ lệ mảng xanh tại các dự án, tuyệt đối không hy sinh tỷ lệ này cho nhu cầu nâng cao doanh thu và lợi nhuận.
- Luôn lựa chọn các đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp tuân thủ các quy định về môi trường, đảm bảo yêu cầu kiến tạo những sản phẩm đáp ứng tốt nhất các tiêu chí về tiện ích và môi trường sống cho khách hàng và cộng đồng.

Trên hành trình phát triển, với số lượng dự án và sản phẩm ngày càng mở rộng, quy mô ngày càng lớn, First Real càng chú trọng đầu tư hơn cho vấn đề này. Đặc biệt, Công ty luôn 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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thế Trung

Số: 05/2026/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc: Thông qua BCTC năm 2025 đã kiểm toán, Phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025, Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026; Phê duyệt kế hoạch thù lao cho HĐQT năm 2026

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 2025 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 2025 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore Aisc 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	1.228.060.374.587	1.236.557.836.722
2. Vốn chủ sở hữu	743.511.170.799	744.000.371.949
3. Doanh thu thuần	107.373.678.679	108.262.518.679
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.994.223.364	16.777.475.964
5. Lợi nhuận trước thuế	8.991.469.478	9.773.018.139
6. Lợi nhuận sau thuế	1.387.840.551	1.967.437.021

Toàn văn nội dung của Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 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 2025

Dựa trên số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore Aisc, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 30/09/2025 của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL trên Báo cáo tài chính riêng là: **33.342.280.248 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 2025.

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

III. Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026

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 2026 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 2026

HĐQT Công ty xin Kính trình ĐHCĐ phê duyệt thù lao của các thành viên HĐQT trong năm 2026, cụ thể như sau:

- Tiền thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2026 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.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Anh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 06/2026/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

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

Về việc: Báo cáo kết quả thực hiện tăng 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 tăng vốn năm 2025 của Công ty, cụ thể như sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty đã triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty với kết quả thực hiện cụ thể như sau:

- Tháng 9/2025, Công ty đã triển khai thực hiện thành công phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và đã được Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh chấp thuận thay đổi đăng ký niêm yết từ 64.245.281 cổ phiếu lên thành 70.669.620 cổ phiếu.
- Việc phát hành góp phần tăng vốn điều lệ của Công ty từ 642.452.810.000 đồng lên thành 706.696.200.000 đồng, qua đó nâng cao năng lực tài chính, cải thiện quy mô vốn chủ sở hữu;
- Sau khi hoàn tất phát hành, cơ cấu vốn của Công ty được củng cố, tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.

2. Phương Án Phát Hành Trái phiếu riêng lẻ

Đối với phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, đến thời điểm báo cáo, Công ty chưa triển khai thực hiện phương án này.

Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã chủ động cân đối và đáp ứng được nhu cầu vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn hợp pháp khác; đồng thời, Công ty xem xét thận trọng diễn biến thị trường và nhu cầu sử dụng vốn thực tế nhằm đảm bảo hiệu quả tài chính và an toàn trong hoạt động.

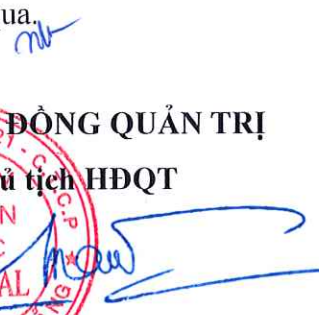


Hội đồng quản trị nhận thấy rằng việc thực hiện thành công phương án phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu đã đáp ứng đầy đủ mục tiêu tăng cường năng lực tài chính theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị xét thấy việc tiếp tục triển khai phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thời điểm hiện nay là không còn cần thiết, và việc đề xuất ngừng thực hiện phương án này là phù hợp với tình hình thực tế, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị tài chính và kiểm soát rủi ro của Công ty.

Vì vậy, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông:

- Ghi nhận và thông qua Báo cáo kết quả thực hiện huy động vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Thông qua việc ngừng triển khai phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, do phương án không còn phù hợp với nhu cầu vốn và điều kiện thực tế của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT


Nguyễn Anh Tuấn

Số: 07/2026/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Báo cáo về việc đổi tên công ty và điều chỉnh,
cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty**

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

1. Báo cáo về việc đổi tên Công ty Cổ Phần Địa Ốc First Real như sau:

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 đã thông qua việc 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.

Giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty quyết định thời điểm phù hợp thực hiện việc đổi tên Công ty.

Căn cứ vào chủ trương và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 liên quan đến việc đổi tên Công ty, Hội đồng Quản trị đã tiến hành xem xét, đánh giá các yếu tố pháp lý, chiến lược thương hiệu, hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình thực tế của Công ty. Sau quá trình rà soát, Hội đồng Quản trị nhận thấy việc đổi tên công ty tại thời điểm hiện nay chưa thực sự cần thiết và không còn phù hợp với định hướng phát triển, chiến lược thương hiệu và tình hình hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, việc giữ nguyên tên hiện tại giúp Công ty ổn định nhận diện thương hiệu, tránh phát sinh chi phí và thủ tục hành chính không cần thiết, đồng thời đảm bảo tính liên tục trong giao dịch với đối tác, khách hàng và cơ quan quản lý nhà nước. Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị đã thống nhất không thực hiện việc đổi tên công ty theo nội dung đã được xem xét trước đây.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông:

- Ghi nhận và thông qua việc Công ty không thực hiện đổi tên công ty trong giai đoạn hiện tại.
- Cho phép Hội đồng Quản trị tiếp tục sử dụng tên hiện tại của Công ty trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh, giao dịch và pháp lý.
- Trường hợp cần thiết trong tương lai, Hội đồng Quản trị sẽ báo cáo và xin ý kiến Đại hội đồng Cổ đông theo đúng quy định.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và cho ý kiến thông qua.

2. Thông qua việc điều chỉnh, cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:



Ngày 29/09/2025, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg quy định về Hệ thống ngành nghề kinh tế Việt Nam. Để đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật về đăng ký kinh doanh và phù hợp với hệ thống ngành kinh tế Việt Nam hiện hành, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc thay đổi, bổ sung một số ngành nghề kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

2.1. Giảm mã ngành nghề kinh doanh:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	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
2	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4530
3	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi, dệt, cao su.	4669
4	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
5	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
6	Sửa chữa thiết bị điện Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng pin và ắc quy	3314
7	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
8	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4512
9	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
10	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520

2.2. Bổ sung mã ngành nghề kinh doanh:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	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)	4673
2	Bán buôn máy 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)	4651

	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)	
3	Sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị điện Chi tiết: Sửa chữa, bảo dưỡng pin và ắc quy	3314
4	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4661
5	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662
6	Bán lẻ ô tô và xe có động cơ khác	4781
7	Bán lẻ phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4782
8	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt	4679
9	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản	6821
10	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6829

2.3. Triển khai thực hiện:

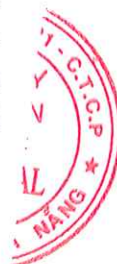
Ủy quyền cho Hội đồng quản trị của Công ty tổ chức thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan để thực hiện việc đăng ký thay đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật và tiến hành sửa đổi, cập nhật Điều lệ Công ty để ghi nhận việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty như trình bày tại Tờ trình này.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Anh Tuấn



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 08/2026/TTr-HDQT-FIR

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa First Real với các bên có liên quan năm 2026

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 và các văn bản sửa đổi bổ sung;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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 2026 theo quy định tại Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan mà giá trị giao dịch này thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị trên cơ sở công bằng, không gây bất lợi và đảm bảo an toàn cho Công ty First Real như sau:

1.1 Đối tượng giao dịch:

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

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

- Các hợp đồng, giao dịch vay/cho vay, bảo lãnh vay vốn và các biện pháp bảo lãnh vay vốn khác (cầm cố, thế chấp).
- Các hợp đồng, giao dịch thuê/cho thuê tài sản, mua bán tài sản.
- Các hợp đồng dịch vụ/cung cấp dịch vụ và các hợp đồng khác phục vụ cho việc kinh doanh thường xuyên của First Real.
- Các hợp đồng dịch vụ/cung cấp dịch vụ, hợp đồng tư vấn doanh nghiệp/tài chính phục vụ cho các hoạt động liên quan đến quản lý, tài chính của First Real.



- Các hợp đồng, giao dịch hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết.
- Các hợp đồng môi giới, phân phối sản phẩm.
- Các hợp đồng, giao dịch khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020.

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

2.1 Quyết định các điều khoản, điều kiện cụ thể của Hợp đồng và giao dịch, thỏa thuận tài liệu có liên quan đến giao dịch nêu tại Mục 1 ở trên.

2.2 Ký kết và thực hiện các giao dịch và các tài liệu có liên quan đến giao dịch, kể cả các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, thay thế, chấm dứt Giao dịch nêu tại Mục 1 ở trên.

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

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Anh Tuấn

