

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC FIRST REAL
FIRST REAL ESTATE 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: 02./2026/BC-FIR
No.: 02./2026/BC-FIR

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2026
Da Nang, January 29, 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY
(Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/12/2025)
REPORT ON CORPORATE GOVERNANCE
(From 01/01/2025 to 31/12/2025)**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
To: - The State Securities Commission;
- Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
- Ho Chi Minh City Stock Exchange.

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL/ Name of company: FIRST REAL JOINT STOCK COMPANY

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng – Khu phức hợp Khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng/ Address of headoffice: 5th Floor Office Area - Bach Dang Hotel Complex, No.50 Bach Dang, Hai Chau I Ward, Hai Chau District, Da Nang

- Điện thoại: 0236 3616767 Fax: Email:
Telephone: 0236 3616767 Fax: Email:

- Vốn điều lệ: 706.696.200.000 đồng/ Charter capital: 706.696.200.000 VND

- Mã chứng khoán: FIR/ Stock symbol: FIR

- Mô hình quản trị công ty: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán/ Governance model: General Meeting of Shareholders, Board of Directors, General Director and Audit Committee under the Board of Directors.

- Về việc thực hiện chức năng kiểm toán nội bộ: Đã thực hiện/ The implementation of internal audit: Implemented

I. Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông/ Activities of the General Meeting of Shareholders

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản)/ Information on meetings, resolutions and decisions of the General Meeting of Shareholders (including the resolutions of the General Meeting of Shareholders approved in the form of written comments):



Stt No.	Số Nghị quyết/Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>
1	01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-FIR	21/03/2025	Thông qua các vấn đề tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025/ <i>Approval of matters at the Annual General Meeting of Shareholders 2025</i>

II. Hội đồng quản trị (năm 2025)/ *Board of Directors (2025)*

1. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)/ *Information about the members of the Board of Directors:*

Stt No.	Thành viên HĐQT <i>Board of Directors' members</i>	Chức vụ (<i>thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành</i>) <i>Position</i> (<i>Independent members of the Board of Directors, Non-executive members of the Board of Directors</i>)	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập <i>The date becoming/ceasing to be the member of the Board of Directors</i>	
			Ngày bổ nhiệm <i>Date of appointment</i>	Ngày miễn nhiệm <i>Date of dismissal</i>
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn <i>Mr. Nguyen Anh Tuan</i>	Thành viên HĐQT không điều hành <i>Non-executive members of the Board of Directors</i>	21/03/2025	
2	Hà Thân Thúc Luân <i>Mr. Ha Than Thuc Luan</i>		21/03/2025	
3	Nguyễn Thế Trung <i>Mr. Nguyen The Trung</i>		21/03/2025	
4	Nguyễn Xuân Trung <i>Mr. Nguyen Xuan Trung</i>		21/03/2025	
5	Lê Tuấn <i>Mr. Le Tuan</i>	Thành viên HĐQT độc lập <i>Independent members of the Board of Directors</i>	21/03/2025	

2. Các cuộc họp HĐQT/ *Meetings of the Board of Directors:*

Stt No.	Thành viên HĐQT <i>Board of Director' member</i>	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp <i>Attendance rate</i>	Lý do không tham dự họp <i>Attendance rate</i>
------------	---	--------------------------	---	---

		<i>Number of meetings attended by Board of Directors</i>		
1	Ông Nguyễn Anh Tuấn <i>Mr. Nguyen Anh Tuan</i>	13	100%	
2	Hà Thân Thúc Luân <i>Mr. Ha Than Thuc Luan</i>	13	100%	
3	Nguyễn Thế Trung <i>Mr. Nguyen The Trung</i>	13	100%	
4	Nguyễn Xuân Trung <i>Mr. Nguyen Xuan Trung</i>	13	100%	
5	Lê Tuấn <i>Mr. Le Tuan</i>	13	100%	

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc/ *Supervising the Board of Management by the Board of Directors:*

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức nhiều cuộc họp định kỳ hàng quý và đột xuất theo nhiều phương thức khác nhau để đưa ra các quyết định liên quan đến tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty. Theo đó, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/Quyết định về nhiều vấn đề khác nhau trong tổ chức và hoạt động/ *In 2025, the Board of Directors (BOD) held several regular quarterly and extraordinary meetings through various methods to make decisions related to the Company's organization and business operations. Accordingly, the BOD issued Resolutions/Decisions on various matters concerning the organization and operations.*

Các nhiệm vụ đã được thực hiện bởi HĐQT bao gồm/ *The tasks carried out by the BOD included:*

- Giám sát đối với hoạt động điều hành của Ban điều hành, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; gặp mặt, trao đổi với Ban điều hành nhằm đảm bảo thực hiện đúng Điều lệ, Quy chế và các quy định pháp luật có liên quan/ *Supervising the executive activities of the Management Board, directing and urging the Management Board to implement the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors; meeting and discussing with the Management Board to ensure compliance with the Charter, Regulations, and relevant legal provisions;*
- HĐQT đã chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 21/03/2025/ *The BOD presided over, directed, and successfully organized the 2025 Annual General Meeting of Shareholders on March 21, 2025;*
- Chỉ đạo, giám sát Ban điều hành và các Công ty con triển khai thực hiện đúng các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành về các lĩnh vực kinh doanh của Công ty/ *Directing and*

supervising the Management Board and subsidiaries in properly implementing the Resolutions issued by the General Meeting of Shareholders and the BOD in the Company's business areas;

- Chỉ đạo, thực hiện công tác lập, công bố báo cáo tài chính và các thông tin công bố khác theo đúng thời hạn, đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định/*Directing and ensuring the preparation and disclosure of financial statements and other mandatory disclosures in a timely, transparent, and compliant manner;*
- Chuẩn bị nguồn vốn cho các Dự án đã và đang triển khai của Công ty/*Preparing capital sources for the Company's ongoing and upcoming projects.*

Qua việc giám sát và đánh giá sự tuân thủ, HĐQT thấy rằng Ban điều hành đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, quyết định/ng nghị quyết của HĐQT và của Đại hội đồng cổ đông với một sự trung thực, thận trọng và hiệu quả đảm bảo lợi ích của cổ đông/*Through supervision and compliance evaluation, the BOD found that the Management Board had exercised its rights and performed its duties in accordance with the law, the Company Charter, and the Resolutions/Decisions of the BOD and the General Meeting of Shareholders, with honesty, prudence, and efficiency, thereby ensuring the interests of shareholders.*

4. Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors' subcommittees (If any):* Không/*None*

5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị/*Resolutions/Decisions of the Board of Directors:*

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>	Tỷ lệ thông qua <i>Approval rate</i>
1	01/2025/NQ-HĐQT-FIR	23/01/2025	Nghị quyết thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025/ <i>Resolution approving the plan to organize the 2025 Annual General Meeting of Shareholders</i>	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT-FIR	21/03/2025	Thông qua việc thay đổi nhân sự công ty/ <i>Through changes in company personnel</i>	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT-FIR	24/03/2025	Thông qua việc thay đổi nhân sự Kế toán trưởng/ <i>Through the change of Chief Accountant</i>	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT-FIR	08/04/2025	Thông qua việc bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh/ <i>Through the addition of business registration lines</i>	100%

5	05/2025/NQ-HĐQT-FIR	16/04/2025	Thông qua các nội dung chi tiết và thực hiện việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty/ <i>Approve the detailed contents and implement the plan to issue shares to increase equity capital from the Company's equity capital.</i>	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT-FIR	17/04/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty/ <i>Approving the selection of an auditor for the Company's 2025 financial statements</i>	100%
7	07/2025/NQ-HĐQT-FIR	29/04/2025	Thông qua giao dịch với người có liên quan của Công ty/ <i>Through transactions with related persons of the Company</i>	100%
8	08/2025/NQ-HĐQT-FIR	10/07/2025	Quyết nghị bổ nhiệm ông Hà Thân Thúc Luân giữ chức vụ Tổng giám đốc nhiệm kỳ 5 năm từ 10/07/2025/ <i>Resolution appointing Mr. Ha Than Thuc Luan to hold the position of General Director for a 5-year term from July 10, 2025</i>	100%
9	09/2025/NQ-HĐQT-FIR	17/07/2025	Thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cp từ nguồn vốn Chủ sở hữu/ <i>Exercise the right to receive issued shares arising from the additional share issuance to increase charter capital from the owner's equity</i>	100%
10	10/2025/NQ-HĐQT-FIR	14/08/2025	Quyết định phê duyệt tăng vốn điều lệ của FIR/ <i>Decision approving the increase of charter capital of FIR</i>	100%
11	11/2025/NQ-HĐQT-FIR	24/09/2025	Thông qua Hợp đồng/giao dịch với Người có liên quan của Công ty/ <i>Through transactions with related persons of the Company</i>	100%

12	12/2025/NQ-HĐQT-FIR	04/12/2025	Thông qua việc gia hạn tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2026/ <i>Approving the extension of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders</i>	100%
13	13/2025/NQ-HĐQT-FIR	05/12/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026/ <i>Approving the plan to organize the 2026 Annual General Meeting of Shareholders</i>	100%

III. Ủy ban kiểm toán

1. Thông tin về thành viên Ủy ban kiểm toán/*Information about members of Board of Supervisors or Audit Committee:*

Stt No.	Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>Members of Audit Committee</i>	Chức vụ <i>Position</i>	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban kiểm toán <i>The date becoming/ceasing to be the member of the Audit Committee</i>	Trình độ chuyên môn <i>Qualification</i>
1	Lê Tuấn <i>Mr. Le Tuan</i>	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán <i>Chairman of the Audit Committee</i>	21/03/2025	Thạc sĩ quản trị kinh doanh <i>Master of Business Administration</i>
2	Nguyễn Anh Tuấn <i>Mr. Nguyen Anh Tuan</i>	Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>Member of Audit Committee</i>	21/03/2025	Kỹ sư kiến trúc <i>Architectural engineer</i>

2. Cuộc họp của Ủy ban kiểm toán/*Meetings of Audit Committee:*

Stt No.	Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>Members of Audit Committee</i>	Số buổi họp tham dự <i>Number of meetings attended</i>	Tỷ lệ tham dự họp <i>Attendance rate</i>	Tỷ lệ biểu quyết <i>Voting rate</i>	Lý do không tham dự họp <i>Reasons for absence</i>
1	Lê Tuấn <i>Mr. Le Tuan</i>	2	100%	100%	-
2	Nguyễn Anh Tuấn <i>Mr. Nguyen Anh Tuan</i>	2	100%	100%	-

3. Hoạt động giám sát của Ủy ban kiểm toán đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông/
Supervising Board of Directors, Board of Management and shareholders by Audit Committee:

- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nghĩa vụ thuế, bảo hiểm bắt buộc và các nghĩa vụ tài chính khác/
Inspect units within the Company in compliance with current legal regulations, the Company Charter, the Company's internal governance regulations, including but not limited to inspecting compliance with legal regulations on tax obligations, compulsory insurance and other financial obligations.
- Kiểm tra các đơn vị trong Công ty trong việc tuân thủ các chính sách, quy định, quy trình của Công ty; đánh giá tính phù hợp và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời các rủi ro/
Inspect units within the Company in compliance with the Company's policies, regulations and procedures; assess the suitability and effectiveness of the Company's internal control system in preventing, detecting and promptly handling risks.
- Kiểm tra, đánh giá báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng và năm của Công ty và các Công ty con/
Check and evaluate quarterly, 6-month and annual financial reports of the Company and its subsidiaries.
- Trao đổi với tổ chức kiểm toán độc lập của Công ty và/hoặc của các Công ty con để làm rõ các vấn đề phát sinh và/hoặc các rủi ro phát hiện trong quá trình kiểm toán độc lập định kỳ 6 tháng để kiến nghị các giải pháp xử lý, giải pháp ngăn ngừa rủi ro/
Discuss with the Company's and/or its subsidiaries' independent auditors to clarify issues arising and/or risks detected during the 6-month independent audits to recommend solutions for handling and preventing risks.
- Đánh giá việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty/
Evaluate the implementation of the Company's business goals.
- Kiến nghị về các biện pháp: sửa chữa, khắc phục những sai sót; cải thiện hệ thống kiểm soát nội bộ; cải tiến công tác quản trị Công ty/
Recommendations on measures: correcting and overcoming errors; improving internal control systems; improving corporate governance.
- Báo cáo với HĐQT về các hoạt động, các vấn đề và các kiến nghị của Ban Kiểm toán nội bộ/
Report to the Board of Directors on the activities, issues and recommendations of the Internal Audit Department.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác/
The coordination among the Audit Committee, the Board of Management, Board of Directors and other managers:

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong Công ty và đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty/
Regularly inspect and monitor the activities of units within the Company and make recommendations to improve the Company's governance and risk management processes.
- Tăng cường giám sát việc thực hiện của Ban Tổng giám đốc đúng quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Quyết định của HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế

hoạch và nhiệm vụ của Ban Tổng giám đốc/ *Strengthen supervision of the Board of Directors' implementation in accordance with the provisions of law, the Company's Charter, the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Decisions of the Board of Directors and the Company's internal regulations, rules and management procedures; inspect and supervise the implementation results of the Board of Directors' goals, plans and tasks.*

5. Hoạt động khác của Ủy ban kiểm toán (nếu có)/ *Other activities of the Audit Committee (if any):*

Không/None

IV. Ban điều hành/ *Board of Management*

STT No.	Thành viên Ban điều hành <i>Members of Board of Management</i>	Ngày tháng năm sinh <i>Date of birth</i>	Trình độ chuyên môn <i>Qualification</i>	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành <i>Date of appointment/ dismissal of members of the Board of Management</i>
1	Ông Hà Thân Thúc Luân <i>Mr. Ha Than Thuc Luan</i>	30/10/1972	Cử nhân kinh tế <i>Bachelor of Economics</i>	Ngày bổ nhiệm: 10/07/2025 <i>Date of appointment: 10/07/2025</i>
2	Ông Nguyễn Thế Trung <i>Mr. Nguyen The Trung</i>	01/11/1989	Kỹ sư <i>Engineer</i>	Ngày bổ nhiệm: 20/06/2018 <i>Date of appointment: 20/06/2018</i>
3	Nguyễn Xuân Trung <i>Mr. Nguyen Xuan Trung</i>	10/01/1992	Cử nhân kinh tế <i>Bachelor of Economics</i>	Ngày bổ nhiệm: 24/03/2025 <i>Date of appointment: 24/03/2025</i>

V. Kế toán trưởng/ *Chief Accountant*

Họ và tên <i>Name</i>	Ngày tháng năm sinh <i>Date of birth</i>	Trình độ chuyên môn nghiệp vụ <i>Qualification</i>	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm <i>Date of appointment/ dismissal</i>
--------------------------	---	---	--

Nguyễn Xuân Trung <i>Mr. Nguyen Xuan Trung</i>	10/01/1992	Cử nhân kinh tế <i>Bachelor of Economics</i>	Miễn nhiệm ngày 24/03/2025 <i>Date of dismissal 24/03/2025</i>
Nguyễn Đức Toàn <i>Mr. Nguyen Duc Toan</i>	28/12/1975	Cử nhân kinh tế <i>Bachelor of Economics</i>	Bổ nhiệm ngày 24/03/2025 <i>Date of appointment 24/03/2025</i>

VI. Đào tạo về quản trị công ty/Training courses on corporate governance

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty/ *Corporate governance training courses attended by members of the Board of Directors, the General Director, other managers and the Company Secretary in accordance with corporate governance regulations.*

Hiện nay, Công ty CP Địa ốc First Real đang có kế hoạch triển khai để các lãnh đạo Công ty tham gia các khóa quản trị Công ty/ *Currently, First Real Estate Joint Stock Company is planning to deploy corporate governance courses for the Company's leaders.*

VII. Danh sách về người có liên quan của công ty đại chúng và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty/The list of affiliated persons of the public company (Annual report) and transactions of affiliated persons of the Company:

1. Danh sách về người có liên quan của công ty/ *The list of affiliated persons of the Company*: Phụ lục 01 đính kèm/ *Appendix 01 attached*
2. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ/ *Transactions between the Company and its affiliated persons or between the Company and its major shareholders, internal persons and affiliated persons*:

STT No.	Tên tổ chức/cá nhân <i>Name of organization /individual</i>	Mối quan hệ liên quan với công ty <i>Relationship with the Company</i>	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH No. *, date of issue, place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ <i>Address</i>	Thời điểm giao dịch với công ty <i>Time of transactions with the Company</i>	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHCĐ/HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành) <i>Resolution No. or Decision No. approved by General Meeting of</i>	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch <i>Content, quantity, total value of transaction</i>	Ghi chú <i>Note</i>
------------	--	---	--	--	---	--	--	------------------------

						Shareholders/ Board of Directors (if any, specifying date of issue)		
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Protech <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>	Người có liên quan của người nội bộ <i>Affiliated persons of internal persons</i>	MSDN: 0401810040 Ngày cấp: 10/01/2017 No: 0401810040 date of issue: 10/01/2017	Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, P. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng/ Lot 32 B2-22 Pham Tuan Tai, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City	24/01/2025 30/8/2025	NQ HĐQT số 05/2022/NQ-HĐQT-FIR ngày 14/03/2022/ Resolution No. 05/2022/NQ-HĐQT-FIR dated March 14, 2022	Hoàn trả tiền ứng trước: 3.000.000.000 đồng <i>Advance Refund:</i> 3.000.000.000 VND Phí môi giới: 492.477.818 đồng <i>Service brokerage fee:</i> 492.477.818 VND	
2	Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ – Khách sạn Bạch Đằng <i>Bach Dang Trading - Service - Hotel Joint Stock Company</i>	Người có liên quan <i>Affiliated persons</i>	MSDN: 0401300561 ngày cấp: 09/09/2009 No: 0401300561 date of issue:	50 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng/ 50 Bạch Đằng, Hai	16/06/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 01-2018/BDC/HĐTVP tháng 01/2018/ Office Lease Contract No. 01-2018/BDC	Phí quản lý văn phòng từ tháng 4 năm 2024 đến tháng 6 năm 2025: 1.311.570.000 đồng <i>Quarterly office management fee from 4/2024 to</i>	Hợp đồng được ký trước thời điểm Công ty trở thành công ty đại chúng

			09/09/2009	Chau Ward, Da Nang City		/HĐTV, January 2018	6/2025: 1.311.570.000 VND	
3	Công Ty TNHH C_Media C_Media Company Limited	Người có liên quan của người nội bộ <i>Affiliated persons of internal persons</i>	MSDN: 040199 4567 ngày cấp: 07/08/2019 <i>No 040199 4567 date of issue: 07/08/2019</i>	99 Nghiem Xuan Yem, Phuong Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng, Việt Nam <i>99 Nghiem Xuan Yem, Ngu Hanh Son Ward, Da Nang City, Vietnam</i>	26/03/2025	Hợp đồng dịch vụ số 223/2021/HDDV ngày 22/3/2021/ <i>Service Contract No. 223/2021/HDDV dated March 22, 2021</i>	Hoàn trả ứng trước: 10.000.000.000 đồng <i>Advance Refund: 10.000.000.000 VND</i>	Hợp đồng được ký trước thời điểm trở thành người có liên quan của công ty
4	Công Ty Cổ Phần Epadvisory Joint Stock Company	Người có liên quan của người nội bộ <i>Affiliated persons of internal persons</i>	MSDN: 010848 8960 ngày cấp: 29/10/2018 <i>No 010848 8960 Date of issue: 29/10/2018</i>	Phòng M-01, tầng M Pan Pacific Hanoi, Số 1, đường Thanh Niên, Phường Ba Đình, TP Hà	11/06/2025	NQ số 07/2025/N Q-HĐQT-FIR ngày 29/04/2025 <i>Resolution No. 07/2025/N Q-HĐQT-FIR dated April 29, 2025</i>	Phí dịch vụ tư vấn doanh nghiệp: 324.000.000 đồng <i>Business consulting service fee: 324.000.000 VND</i>	

persons of internal persons and the Company's subsidiaries in which the Company takes controlling power: Không/None

4. Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác/ *Transactions between the Company and other objects*

4.1. Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo)/*Transactions between the Company and the company that its members of Board of Management, the Board of Supervisors, Director (General Director) have been founding members or members of Board of Directors, or CEOs in three (03) latest years (calculated at the time of reporting)*
Transactions between the Company and the company that its affiliated persons with members of Board of Directors, Board of Supervisors, Director (General Director) and other managers as a member of Board of Directors, Director (General Director or CEO): Không/None

4.2. Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành/*Transactions between the Company and the company that its affiliated persons with members of Board of Directors, Board of Supervisors, Director (General Director) and other managers as a member of Board of Directors, Director (General Director or CEO):* Không/None

4.3. Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác/*Other transactions of the Company (if any) may bring material or non-material benefits for members of Board of Directors, members of the Board of Supervisors, Director (General Director) and other managers:* Không/None

VIII. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ/ *Share transactions of internal persons and their affiliated persons*

1. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ/*The list of internal persons and their affiliated persons:* Phụ lục 02 đính kèm/*Appendix 02 attached*

2. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty/*Transactions of internal persons and affiliated persons with shares of the Company:* Không/None

IX. Các vấn đề cần lưu ý khác/ *Other significant issues:* Không/ None

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- Lưu: HCNS/*Archived;*

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



Nguyễn Anh Tuấn

Mr. Nguyen Anh Tuan

PHỤ LỤC 01: DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC FIRST REAL
APPENDIX 01: THE LIST OF AFFILIATED PERSONS OF THE COMPANY

STT	Tên tổ chức/cá nhân <i>Name of organization/individual</i>	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có) <i>Securities trading account (if available)</i>	Chức vụ tại công ty <i>Position at the Company</i>	Số Giấy NSH* <i>NSH No.</i>	Ngày cấp giấy NSH <i>Date of issue</i>	Nơi cấp <i>Place of issue</i>	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ <i>Address/Head office address</i>	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan/người nội bộ <i>Time the person became an affiliated person/ internal person</i>	Thời điểm không còn là người có liên quan/ người nội bộ <i>Time the person ceased to be an affiliated person/ internal person</i>	Lý do (khi phát sinh thay đổi liên quan đến mục 13 và mục 14) <i>Reason (when changes arise linking to item 13 and item 14)</i>	Mối quan hệ đối với người nội bộ <i>Relationship with internal person</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Nguyễn Anh Tuấn		Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman of the Board of Directors</i>					21/03/2025		Bắt đầu là thành viên HĐQT/Started as a member of the Board of Directors	
2	Hà Thân Thúc Luân		Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc/ Member of the Board of Directors and concurrently General Director					21/03/2025		Bắt đầu là thành viên HĐQT/Started as a member of the Board of Directors	
3	Nguyễn Thế Trung		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc/ Member of Board of Directors and Deputy General Director					21/03/2025		Bắt đầu là thành viên HĐQT/Started as a member of the Board of Directors	
4	Lê Tuấn		Thành viên HĐQT độc lập/ The Independent member of the Board of Directors					21/03/2025		Bắt đầu là thành viên HĐQT/Started as a member of the Board of Directors	



5	Nguyễn Xuân Trung		Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính kiêm Người được ủy quyền Công bố thông tin/ <i>Member of the Board of Directors, concurrently Chief Financial Officer and Authorized Information Disclosure Officer</i>						21/03/2025	Bắt đầu là thành viên HĐQT/Started as a member of the Board of Directors		
6	Phạm Thị Phương		Trưởng ban kiểm toán nội bộ/ <i>Head of Internal Audit</i>						20/5/2021	21/03/2025	Miễn nhiệm trưởng ban kiểm toán nội bộ/ <i>Dismissed as Head of Internal Audit Department</i>	
7	Lê Thị Trinh		Trưởng ban kiểm toán nội bộ/ <i>Head of Internal Audit</i>						21/03/2025		Bổ nhiệm làm trưởng ban kiểm toán nội bộ/ <i>Appointed as Head of Internal Audit</i>	
8	Mai Thị Thùy Trang		Người phụ trách quản trị công ty kiêm thư ký công ty/ <i>Corporate Governance Officer cum Company Secretary</i>						20/5/2021		Bổ nhiệm làm Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký công ty/ <i>Appointed as Corporate Governance Officer cum Company Secretary</i>	
9	Nguyễn Đức Toàn		Kế toán trưởng/ <i>Chief accountant</i>						24/03/2025		Bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Công ty/ <i>Appointed as Chief accountant</i>	
10	Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Primo/ <i>Primo Real Estate Investment Joint Stock Company</i>								13/8/2019		Góp 99.5% vốn điều lệ để thành lập công ty/ <i>Contribute 99.5% of charter capital to establish a company</i>	Công ty con/ <i>Subsidiary company</i>

11	Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ - Khách sạn Bạch Đàng/ Bạch Đằng Trading - Service - Hotel Joint Stock Company								07/09/2023		Số hữu 22,22% vốn điều lệ của Công ty/ Owns 22.22% of the Company's charter capital	Công ty liên kết/Associate company
13	Công ty Cổ phần An Phú Capital/ An Phu Capital Joint Stock Company								02/12/2024		Số hữu 41,67% vốn điều lệ của Công ty/ Owns 41,67% of the Company's charter capital	Công ty liên kết/Associate company

PHỤ LỤC 02: DANH SÁCH NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ
APPENDIX 02: THE LIST OF INTERNAL PERSONS AND THEIR AFFILIATED PERSONS

STT/ No	Họ và tên/ Name	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)/ Securities trading accounts (if available)	Chức vụ tại công ty (nếu có)/ Position at the company (if available)	Số Giấy NSH (*)/ NSH No.	Ngày cấp/ Date of issue	Nơi cấp/ Place of issue	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ/ Head office address	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ/ Number of shares owned at the end of the period	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ/ Percentage of shares owned at the end of the period	Ghi chú (về việc không có số Giấy NSH và các ghi chú khác)/ Notes (i.e. not in possession of a NSH No. and other notes
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.1.	Hà Thân Phúc Luân		Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc/ Member of the Board of Directors and concurrently General Director					144,000	0.22	
1.2.	Hà Thúc Linh		Bố/Father					0	0	
1.3.	Thân Thị Kim Thoa		Mẹ/Mother					0	0	
1.4.	Trần Ngọc Dung		Vợ/ Spouse					0	0	
1.5.	Hà Thân Phước Luyện		Em trai/ Brother					0	0	
1.6.	Hà Mẫn Nhi		Con gái/Daughter					0	0	
1.7.	Hà Phương Doanh		Con gái/ Daughter					0	0	
1.8.	Hà Nguyệt Vy		Con gái/ Daughter					0	0	
1.9.	Trần Trọng Đức		Bố vợ/ Father in law					0	0	
1.10.	Nguyễn Thị Thanh Hương		Mẹ vợ/ Mother in law					0	0	

1.1.1.	Trần Trọng Huy		Em vợ/ brother in law						0	0	
1.1.2.	Nguyễn Thị Minh Hải		Em dâu/ Sister in law						0	0	
1.1.2.	Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Khách sạn Bạch Đằng/ <i>Bach Dang Hotel Trading Service Joint Stock Company</i>		Phó Tổng giám đốc/ <i>Deputy General Director</i>						0	0	
2	Nguyễn Thế Trung		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc/ <i>Member of Board of Directors and Deputy General Director</i>					2,174,500	3.38		
2.1.	Nguyễn Thị Thu Hiền		Chị gái/ Sister					0	0	0	
2.2.	Nguyễn Thị Khánh Hòa		Chị gái/ Sister					0	0	0	
2.3.	Nguyễn Thị Hạnh		Vợ/ Spouse					0	0	0	
2.4.	Nguyễn Tuyết Quỳnh		Con gái/ Daughter					0	0	0	
2.5.	Nguyễn Sơn		Bố vợ/ Father in law					0	0	0	
2.6.	Nguyễn Thị Nga		Mẹ vợ/ Mother in law					0	0	0	
2.7.	Nguyễn Thị Phúc		Em vợ/ sister in law					0	0	0	
2.8.	Công ty cổ phần Bất động sản Protech/ <i>Protech Real Estate Joint Stock Company</i>		Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors					0	0	0	
2.9.	Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Primo/ <i>Primo Real Estate Investment Joint Stock Company</i>		Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the Board of Directors					0	0	0	
3	Nguyễn Xuân Trung		Thành viên HĐQT/ Member of Board of Directors					486,772	0.76		
3.1.	Nguyễn Xuân Phú		Bố/ Father					0	0	0	

8.6.	Lê Thị Sanh		Mẹ chồng/ Mother in law					0	0	
9	Mai Thị Thùy Trang		Người phụ trách quản trị công ty kiêm thư ký công ty/ Corporate Governance Officer cum Company Secretary					0	0	
9.1.	Mai Quang Hòa		Bố/ Father					0	0	
9.2.	Phan Thị Thọ		Mẹ/ Mother					0	0	
9.3.	Mai Thị Hà Nguyên		Chị gái/ Sister					0	0	
9.3.	Mai Quang Vũ		Anh trai/ Brother					0	0	
9.4.	Lê Văn Tú		Anh rể/ Brother in law					0	0	
9.5.	Nguyễn Thành Phương		Chồng/Spouse					0	0	