

V/v: “Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế cho kỳ 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025”

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

- Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 và 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc First Real.

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
- Mã chứng khoán: FIR
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5 Khu văn phòng, Khu phức hợp khách sạn Bạch Đằng, 50 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng
- Điện thoại: 02363.616.767

Ngày 30 tháng 5 năm 2026, Công ty Cổ phần Địa ốc First Real (“Công ty”) đã hoàn thành và công bố thông tin về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026. Công ty xin giải trình về chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và hợp nhất 6 tháng năm 2026 thay đổi so cùng kỳ năm 2025 như sau:

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Cho giai đoạn tài chính 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3		Thay đổi	
	Năm 2026	Năm 2025	+/-	%
<i>Báo cáo riêng</i>				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.277.763.952	2.595.843.721	-1.318.079.769	-51%
<i>Báo cáo hợp nhất</i>				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.590.570.990	2.863.062.511	-1.272.491.521	-44%

Nguyên nhân: Mặt bằng lãi suất cho vay mua bất động sản tăng cao trong các tháng đầu năm gây áp lực cho người mua, vì vậy Công ty đã điều chỉnh giá bán cho phù hợp với điều kiện



kinh doanh. Vì vậy mặc dù doanh thu tăng nhưng tỷ lệ lợi nhuận gộp giảm so với cùng kỳ. Cụ thể doanh thu tăng 5,382 tỷ đồng (12%) và giá vốn tăng tương ứng 17,008 tỷ đồng (119%) nhưng lợi nhuận gộp giảm 11,618 tỷ đồng (-37%) ở báo riêng so với cùng kỳ năm 2025. Đây là nguyên nhân chính dẫn tới chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty giảm 1,318 tỷ đồng (-51%) ở báo cáo riêng và 1,272 tỷ đồng (-44%) ở báo cáo hợp nhất so với cùng kỳ năm 2025.

Trên đây là giải trình của Công ty về thay đổi chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” tại báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được soát xét cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.

- Lưu: TCKT; HCNS

**TỔNG GIÁM ĐỐC**
TRƯƠNG THẾ TÙNG

