

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
FIRST REAL**

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

Số: 61 /2026/CV-FIR

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 07 năm 2026

V/v: "Giải trình thay đổi lợi nhuận
sau thuế Quý III/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 Quý III/2026 và Quý III/2025 (kết thúc ngày 30 tháng 06) 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 07 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 Quý III năm 2026 (kết thúc ngày 30 tháng 06 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 Quý III năm 2026 thay đổi so với Quý III năm 2025 như sau:

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Quý III (01/04-30/06)		Thay đổi	
	Năm nay	Năm trước	+/-	%
Báo cáo riêng				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.269.868.036	6.219.051.704	(4.949.183.668)	(80%)
Báo cáo hợp nhất				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.279.935.327	6.210.001.358	(4.930.066.031)	(79%)

Nguyên nhân: Lãi suất tín dụng bất động sản duy trì ở mức cao trong các quý gần đây gây tâm lý e ngại cho khách hàng, vì vậy công ty đã linh hoạt thực hiện điều chỉnh giá bán phù hợp cho từng giai đoạn để đẩy mạnh doanh thu bán hàng. Do đó mặc dù doanh thu thuần của Công ty tăng 5,8 tỷ đồng (tương ứng với tăng 23%) so với cùng kỳ năm trước nhưng giá vốn hàng bán tăng tới 14,5 tỷ đồng (tương ứng với tăng 176%) so với cùng kỳ, trực tiếp dẫn tới lợi nhuận sau thuế TNDN giảm hơn 4,9 tỷ đồng (tương ứng với giảm 80%) ở báo cáo riêng và 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 Quý III/2026 (kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026).

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: VT, TC

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG THẾ TÙNG

