

Số: 15/CIC-BTC-KH.....

An Giang, ngày 30 tháng 01 năm 2026

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất quý 4  
và năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC****SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019,

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Tại điều 14, điểm 4. Khi công bố thông tin các báo cáo tài chính tổ chức niêm yết cổ phiếu, công ty đại chúng quy mô lớn phải đồng thời giải trình nguyên nhân khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước;

b) Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại;

c) Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại.

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC xin giải trình về kết quả kinh doanh của báo cáo riêng, báo cáo hợp nhất quý 4/2025 và năm 2025, lợi nhuận biến động hơn 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2024:

**Tóm tắt báo cáo tài chính riêng quý 4 và năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024**

| STT | Diễn giải                                    | Quý IV/2025     | Quý IV/2024     | Năm 2025        | Năm 2024          | Tỷ lệ (%) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------|
| A   | B                                            | 1               | 2               | 3               | 4                 | 5=(1-2)/2 | 6=(3-4)/4 |
| 1   | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 367.801.183.770 | 439.203.243.526 | 739.193.311.921 | 1.138.162.649.032 | -16%      | -35%      |
| 2   | Doanh thu hoạt động tài chính                | 2.053.106.567   | 6.725.977.264   | 13.098.684.010  | 9.732.203.418     | -69%      | 35%       |
| 3   | Giá vốn hàng bán                             | 264.012.780.357 | 340.526.280.553 | 501.602.674.902 | 839.518.745.099   | -22%      | -40%      |
| 4   | Chi phí tài chính                            | 5.354.198.427   | 8.129.244.122   | 24.517.412.217  | 26.132.751.264    | -34%      | -6%       |
| 5   | Chi phí bán hàng                             | 14.578.231.225  | 5.509.757.608   | 25.174.297.471  | 15.716.833.135    | 165%      | 60%       |
| 6   | Chi phí quản lý doanh nghiệp                 | 30.204.675.800  | 22.178.155.816  | 68.405.822.900  | 102.990.914.994   | 36%       | -34%      |
| 7   | Lợi nhuận kế toán trước thuế                 | 55.851.363.671  | 66.091.304.271  | 124.749.881.064 | 158.393.277.903   | -15%      | -21%      |
| 8   | Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | 45.220.262.446  | 56.577.204.622  | 100.268.915.454 | 129.914.862.104   | -20%      | -23%      |

**Tóm tắt báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 và năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024**

| STT | Diễn giải                                    | Quý IV/2025     | Quý IV/2024     | Năm 2025        | Năm 2024          | Tỷ lệ (%) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------|
| A   | B                                            | 1               | 2               | 3               | 4                 | 5=(1-2)/2 | 6=(3-4)/4 |
| 1   | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 425.587.816.762 | 491.837.459.552 | 852.805.735.060 | 1.294.491.459.465 | -13%      | -34%      |
| 2   | Doanh thu hoạt động tài chính                | 2.514.805.521   | 3.000.030.135   | 7.809.690.297   | 7.618.375.802     | -16%      | 3%        |
| 3   | Giá vốn hàng bán                             | 316.392.228.433 | 375.118.882.062 | 561.491.779.838 | 943.311.790.627   | -16%      | -40%      |
| 4   | Chi phí tài chính                            | 7.390.423.870   | 6.047.574.625   | 29.839.376.899  | 24.640.997.555    | 22%       | 21%       |
| 5   | Chi phí bán hàng                             | 17.019.341.008  | 9.197.348.230   | 37.710.271.886  | 29.721.108.881    | 85%       | 27%       |
| 6   | Chi phí quản lý doanh nghiệp                 | 40.628.200.263  | 42.309.451.104  | 100.197.194.403 | 148.560.953.064   | -4%       | -33%      |
| 7   | Lợi nhuận kế toán trước thuế                 | 45.757.888.171  | 56.951.824.851  | 125.166.178.668 | 154.628.529.480   | -20%      | -19%      |
| 8   | Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | 36.162.457.427  | 47.513.665.543  | 97.343.169.742  | 122.591.543.371   | -24%      | -21%      |

**I. Báo cáo tài chính riêng**

**1. Tình hình biến động kết quả kinh doanh**

Theo báo cáo tài chính riêng, lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2025 và năm 2025 của Công ty lần lượt giảm 20% và 23% so với cùng kỳ năm 2024.

**2. Nguyên nhân chủ yếu**

Sự biến động lợi nhuận trong kỳ chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân sau:

• Doanh thu thuần giảm: Trong năm 2025, thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại địa bàn hoạt động của Công ty nói riêng tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường ở mức thấp, dẫn đến doanh thu thuần Quý IV năm 2025 giảm 16% và doanh thu cả năm 2025 giảm 35% so với cùng kỳ năm 2024.

• Công tác kiểm soát chi phí: Trước bối cảnh thị trường không thuận lợi, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp tiết giảm chi phí. Cụ thể, trong Quý IV năm 2025, giá vốn hàng bán giảm 22% (mức giảm cao hơn tỷ lệ giảm doanh thu); chi phí tài chính giảm 34% so với cùng kỳ năm trước. Nhờ đó, mức giảm lợi nhuận thấp hơn mức giảm doanh thu.

• Chi phí quản lý doanh nghiệp: Công ty thực hiện chính sách giãn tiến độ thanh toán cho khách hàng nhằm hỗ trợ bán hàng, làm giá trị các khoản phải thu tăng tương ứng; đồng thời phát sinh trích lập dự phòng theo quy định kế toán, dẫn đến chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV năm 2025 tăng 36% so với cùng kỳ năm 2024.

• Chi phí bán hàng: Trong kỳ, Công ty chủ động triển khai các chương trình bán hàng, chính sách khuyến mại và hỗ trợ thanh toán nhằm đẩy nhanh tiêu thụ sản phẩm, xử lý hàng tồn kho, do đó chi phí bán hàng tăng 165% so với cùng kỳ năm 2024. Trên cơ sở các yếu tố nêu trên, lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2025 và năm 2025 giảm lần lượt 20% và 23% so với cùng kỳ năm 2024.

**II. Báo cáo tài chính hợp nhất**

**1. Tình hình biến động kết quả kinh doanh**

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2025 và năm 2025 lần lượt giảm 24% và 21% so với cùng kỳ năm 2024.

## 2. Nguyên nhân chủ yếu

Bên cạnh các yếu tố ảnh hưởng từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ, kết quả hợp nhất còn chịu tác động từ tình hình hoạt động của các công ty con trong bối cảnh thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng. Tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, chủ động kiểm soát chi phí, đảm bảo cân đối dòng tiền và tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm theo kế hoạch đã đề ra.

Công ty CP Tập đoàn CIC xin giải trình Ủy Ban chứng khoán và Sở Giao dịch Chứng khoán được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận :

- Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở GDCK-TP.HCM
- Lưu: Văn phòng, BTC

CTY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC *KML*  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**Phạm Thị Như Phượng**