

Số: 36.1CV-CIC.....

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán so với cùng kỳ năm 2024

An Giang, ngày 18 tháng 03 năm 2026

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 năm 2025, lợi nhuận biến động hơn 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2024:

Tóm tắt báo cáo tài chính riêng năm 2025 so với năm 2024

ST T	Diễn giải	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
A	B	1	2	3 = 1-2	4 = 3/2
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	739.193.311.921	1.138.162.649.032	-398.969.337.111	-35%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	13.087.502.273	9.732.203.418	3.355.298.855	34%
3	Giá vốn hàng bán	500.292.786.216	839.518.745.099	-339.225.958.883	-40%
4	Chi phí tài chính	24.709.502.970	26.132.751.264	-1.423.248.294	-5%
5	Chi phí bán hàng	25.224.611.995	15.716.833.135	9.507.778.860	60%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.068.550.479	102.990.914.994	-33.922.364.515	-33%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	125.143.455.157	158.393.277.903	-33.249.822.746	-21%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	100.549.521.397	129.914.862.104	-29.365.340.707	-23%

Tóm tắt báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 so với năm 2024

STT	Diễn giải	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
A	B	1	2	3=1-2	4=3/2
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	855.163.380.357	1.294.491.459.465	-439.328.079.108	-34%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	8.221.846.535	7.618.375.802	603.470.733	8%
3	Giá vốn hàng bán	561.953.574.568	943.311.790.627	-381.358.216.059	-40%
4	Chi phí tài chính	30.000.981.396	24.640.997.555	5.359.983.841	22%
5	Chi phí bán hàng	38.138.654.538	29.721.108.881	8.417.545.657	28%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	101.506.790.458	148.560.953.064	-47.054.162.606	-32%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	126.448.448.780	154.628.529.480	-28.180.080.700	-18%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	98.625.201.733	122.591.543.371	-23.966.341.638	-20%

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 năm 2025 của Công ty giảm 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 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 năm 2025, giá vốn hàng bán giảm 40% (mức giảm cao hơn tỷ lệ 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 năm 2025 chỉ giảm 33% 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, do đó chi phí bán hàng tăng 60% so với cùng kỳ năm 2024. Trên cơ sở các yếu tố nêu trên, làm cho lợi nhuận sau thuế tại báo cáo tài chính riêng năm 2025 giảm 23% so với cùng kỳ năm 2024.

HÂN T
CIC
YOU
7001

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 năm 2025 giảm 20% 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
TỔNG GIÁM ĐỐC *Kil*



Phạm Thị Như Phượng

