

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CNT

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



Số : 277/CV-CNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính  
hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm  
2025

Kính gửi : - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 cho kỳ kế toán  
kết thúc tại ngày 30/06/2025

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 kết thúc tại ngày 30/06/2025;

Công ty chúng tôi giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét cụ thể như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước trên BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 kết thúc tại ngày 30/06/2025:

Về kết quả hoạt động kinh doanh của BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2025:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Khoản mục	6 tháng đầu năm		Tăng (+); Giảm (-)	Tỷ lệ thay đổi (%)
	Năm 2025	Năm 2024		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.270.486.021	163.982.970.617	(145.712.484.596)	-89%
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.270.486.021	163.982.970.617	(145.712.484.596)	-89%
Giá vốn hàng bán	8.485.388.163	38.083.723.334	(29.598.335.171)	-78%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.785.097.858	125.899.247.283	(116.114.149.425)	-92%
Doanh thu hoạt động tài chính	9.080.697.860	15.368.345.371	(6.287.647.511)	-41%
Chi phí tài chính	1.099.857.188	802.487.698	297.369.490	37%
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(975.337.432)	(388.464.685)	(586.872.747)	151%
Chi phí bán hàng	1.177.197.542	9.574.105.106	(8.396.907.564)	-88%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.624.186.962	8.398.001.320	3.226.185.642	38%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.989.216.594	122.104.533.845	(118.115.317.251)	-97%
Thu nhập khác	4.033.394.081	1.392.552.939	2.640.841.142	190%



Chi phí khác	3.626.055.177	293.715.593	3.332.339.584	1135%
Lợi nhuận khác	407.338.904	1.098.837.346	(691.498.442)	-63%
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.396.555.498</b>	<b>123.203.371.191</b>	<b>(118.806.815.693)</b>	<b>-96%</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.198.783.617	20.647.368.477	(19.448.584.860)	-94%
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(388.094.865)	1.218.851.120	(1.606.945.985)	-132%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>3.585.866.746</b>	<b>101.337.151.594</b>	<b>(97.751.284.848)</b>	<b>-96%</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	55	1550	(1495)	-96%
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	55	1550	(1495)	-96%

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2025 so với báo cáo cùng kỳ năm trước kết thúc tại ngày 30/06/2024 như sau:

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ phản ánh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 3.585.866.746 VND giảm so với năm trước là 97.751.284.848 VND (cùng kỳ năm trước: 101.337.151.594 VND, tương đương tỷ lệ giảm là 96%).

Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp giảm do:

- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm (giảm 128.522.742.708 VND chiếm tỷ trọng 89% so với cùng kỳ năm trước); Nguyên nhân thị trường bất động sản vẫn còn chưa khởi sắc, quá trình thu hồi nợ để bàn giao sản phẩm ghi nhận doanh thu gặp nhiều khó khăn.

2. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên:

Khoản mục	6 tháng đầu năm		Tăng (+); Giảm (-)	Tỷ lệ thay đổi (%)
	BCTC trước soát xét	BCTC sau soát xét		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.270.486.021	18.270.486.021	-	-
Giá vốn hàng bán	8.485.388.163	8.485.388.163	-	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.468.291.823	4.396.555.498	928.263.675	26%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.967.373.791</b>	<b>3.585.866.746</b>	<b>618.492.955</b>	<b>21%</b>

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 trước soát xét và sau soát xét như sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm sau soát xét đạt 3.585.866.746 VND, tăng 618.492.955 VND so với BCTC trước soát xét. Nguyên nhân chính là do công ty hợp nhất lợi nhuận từ Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn, làm tăng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Trên đây là những ý kiến giải trình của công ty chúng tôi.

Trân trọng!



TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN SƠN NAM

