

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

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



Số:335...../CV-CNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính
hợp nhất Quý 03/2025

**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 Quý 3 năm 2025 cho kỳ kế toán
kết thúc tại ngày 30/09/2025*

*Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 kết thúc tại ngày 30/09/2025;
Công ty chúng tôi giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất cụ thể như sau:*

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 Quý 3 năm 2025 kết thúc tại ngày 30/09/2025:
Về kết quả hoạt động kinh doanh của BCTC hợp nhất Quý 03/2025 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2025:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Khoản mục	Quý 3		Tăng (+); Giảm (-)	Tỷ lệ thay đổi (%)
	Năm 2025	Năm 2024		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11,627,361,240	39,697,636,143	(28,070,274,903)	-71%
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11,627,361,240	39,697,636,143	(28,070,274,903)	-71%
Giá vốn hàng bán	5,375,209,187	12,332,354,235	(6,957,145,048)	-56%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,252,152,053	27,365,281,908	(21,113,129,855)	-77%
Doanh thu hoạt động tài chính	4,511,088,262	6,638,482,020	(2,127,393,758)	-32%
Chi phí tài chính	307,212,196	239,756,008	67,456,188	28%
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	312,689,340	4,828,049,399	(4,515,360,059)	-94%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,224,804,986	5,081,057,074	(856,252,088)	-17%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5,918,533,793	23,854,901,447	(17,936,367,654)	-75%
Thu nhập khác	1,697,474,447	4,370,824,813	(2,673,350,366)	-61%



Chi phí khác	104,825,167	2,397,269,917	(2,292,444,750)	-96%
Lợi nhuận khác	1,592,649,280	1,973,554,896	(380,905,616)	-19%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7,511,183,073	25,828,456,343	(18,317,273,270)	-71%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	749,352,588	5,084,902,563	(4,335,549,975)	-85%
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	14,179,514	397,139,654	(382,960,140)	-96%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6,747,650,971	20,346,414,126	(13,598,763,155)	-67%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	73	405	(332)	-82%
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	73	405	(332)	-82%

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2025 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2025 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 6,747,650,971 VND giảm so với năm trước là 13,598,763,155 VND (cùng kỳ năm trước: 20,346,414,126 VND, tương đương tỷ lệ giảm là 67%).

Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp giảm chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm, cụ thể:

Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm (giảm 34,937,994,804 VND chiếm tỷ trọng 89% so với cùng kỳ năm trước):

- Năm 2024, Công ty thu hồi nợ và bàn giao sản phẩm để ghi nhận doanh thu nhờ áp dụng chính sách ưu đãi.
- Năm 2025, doanh thu giảm do sản phẩm còn lại ít và quá trình thu hồi nợ chậm vì khách hàng gặp nhiều khó khăn về tài chính.

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

Trân trọng!

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN CNT

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
CNT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN SƠN NAM**