

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CNT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**



Số : .....24...../CV-CNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

V/v: 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.

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025 và quý 4 năm 2024;

Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025 của Công ty chúng tôi có sự thay đổi so với báo cáo tài chính riêng cùng kỳ năm trước.

**Số liệu cụ thể như sau:**

- Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2024: 31,018,229,577 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025: (4,316,402,052) đồng.

**Công ty xin giải trình như sau:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ phản ánh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (4,316,402,052) VND giảm so với năm trước là 35,334,631,629 VND (cùng kỳ năm trước: 31,018,229,577 VND, tương đương tỷ lệ giảm là 114%).

Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp giảm chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm và tăng chi phí quản lý doanh nghiệp, cụ thể:

- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm (giảm 12,445,359,469 VND chiếm tỷ trọng 44% 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.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp quý 4 năm 2025 là 10,414,497,139 VNĐ, tăng 4,635,799,628 VNĐ so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc tăng trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

Trân trọng!



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN SƠN NAM**