

Số: GEI.CU - BTC.KH.....

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

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 1/2026, lợi nhuận biến động hơn 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2025:

Tóm tắt báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

STT	Diễn giải	Quý 1/2026	Quý 1/2025	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	71.376.461.243	102.799.009.438	-31 422 548 195	-31%
2	Giá vốn hàng bán	50.889.471.180	65.443.155.557	-14 553 684 376	-22%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	3.710.236.083	1.253.601.046	2 456 635 037	196%
4	Chi phí tài chính	2.681.508.503	3.858.741.020	-1 177 232 517	-31%
5	Chi phí bán hàng	1.681.976.620	2.088.779.631	- 406 803 012	-19%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.839.136.240	6.033.794.846	5 805 341 394	96%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.126.299.494	26.540.312.222	-18 414 012 728	-69%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.124.315.640	21.707.239.105	-14 582 923 465	-67%

Tóm tắt báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

STT	Diễn giải	Quý I/2026	Quý I/2025	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	82.758.259.768	138.565.291.967	-55.807.032.199	-40%
2	Giá vốn hàng bán	52.750.892.705	90.122.780.697	-37.371.887.992	-41%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	1.917.106.664	1.344.737.412	572.369.252	43%
4	Chi phí tài chính	4.532.591.869	4.713.670.490	-181.078.621	-4%
5	Chi phí bán hàng	4.297.288.888	4.858.927.187	-561.638.299	-12%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.872.867.437	12.513.711.728	4.359.155.709	35%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.334.104.551	27.543.707.753	-21.209.603.202	-77%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.757.104.144	21.616.044.987	-16.858.940.843	-78%

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 I năm 2026 của Công ty giảm 67% so với cùng kỳ năm 2025.

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: Quý 1 năm 2026, 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, lãi suất ngân hàng tăng cao, dẫn đến doanh thu thuần Quý I năm 2026 giảm 31% so với cùng kỳ năm 2025.

- Trước bối cảnh thị trường không thuận lợi, Công ty đã chủ động triển khai các biện pháp tiết giảm chi phí. Tuy nhiên Công ty cũng chịu ảnh hưởng trực tiếp từ việc tăng chi phí vật tư, chi phí xăng, dầu và lãi suất ngân hàng dẫn đến giá vốn hàng bán chỉ giảm 22%.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp: Chi phí quản lý quý 1/2026 so với cùng kỳ năm 2025 tăng 96%: nguyên nhân chủ yếu, quý 1/2025 Công ty đã hoàn nhập dự phòng phải thu khách hàng gần 10 tỷ đồng do hoàn tất thủ tục cấp giấy cho 160 căn nhà và thu 5% giá trị hợp đồng; Từ cuối năm 2025 đến quý 1 năm 2026 Công ty đã thu đúng tiến độ nợ phải thu của khách hàng nên không phát sinh và hoàn nhập dự phòng như quý 1 năm 2025.

Trên cơ sở các yếu tố nêu trên, lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2026 giảm 67 % so với cùng kỳ năm 2025.

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 I năm 2026 là 78% so với cùng kỳ năm 2025.

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 *Như*



Như
Phạm Thị Như Phượng

