

Số: 72/GTN - CIC.....
V/v: Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất
Soát xét 6 tháng năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

An Giang, ngày 27 tháng 08 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 soát xét 6 tháng năm 2026, lợi nhuận biến động hơn 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2025:

Tóm tắt báo cáo tài chính riêng 6 tháng năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

DVT: VND

STT	Diễn giải	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 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	284.526.332.987	248.066.633.854	36.459.699.133	15%
2	Giá vốn hàng bán	191.559.870.414	151.767.141.555	39.792.728.859	26%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	7.485.898.868	7.394.761.563	91.137.305	1%
4	Chi phí tài chính	10.252.540.900	12.936.646.667	(2.684.105.767)	-21%
5	Chi phí bán hàng	9.383.291.660	6.552.033.436	2.831.258.224	43%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	42.112.860.009	27.255.759.373	14.857.100.636	55%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	39.526.692.705	49.357.816.427	(9.831.123.722)	-20%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	32.283.805.968	38.887.259.910	(6.603.453.942)	-17%

Tóm tắt báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

STT	Diễn giải	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 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	319.910.766.709	294.517.105.234	25.393.661.475	9%
2	Giá vốn hàng bán	202.170.593.119	178.728.719.243	23.441.873.876	13%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	3.768.041.848	3.710.210.390	57.831.458	2%
4	Chi phí tài chính	14.342.923.615	14.058.451.619	284.471.996	2%
5	Chi phí bán hàng	15.720.132.835	13.098.693.952	2.621.438.883	20%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.378.716.494	39.074.509.749	13.304.206.745	34%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	39.662.323.970	45.247.609.501	(5.585.285.531)	-12%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	30.894.172.857	33.690.906.617	(2.796.733.760)	-8%



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 6 tháng đầu năm 2026 giảm **17%** 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 trong 6 tháng tăng 15% so với cùng kỳ năm 2025** nhờ Công ty triển khai các chương trình bán hàng ưu đãi phù hợp với nhu cầu của khách hàng và bối cảnh mặt bằng lãi suất. Chính sách này góp phần đẩy nhanh tiến độ bán hàng, thu hồi vốn để cải thiện dòng tiền, tạo nguồn lực tiếp tục đầu tư và triển khai các dự án khác.

Tuy nhiên, do biên lợi nhuận giảm từ chính sách bán hàng ưu đãi nhằm đẩy mạnh tiêu thụ sản phẩm và thu hồi vốn, cùng với sự gia tăng của chi phí quản lý doanh nghiệp theo quy mô hoạt động, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giảm **17%** 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 lũy kế 6 tháng đầu năm 2026 giảm **8%** 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.

Nội nhận :

- Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở GDCK-TP.HCM
- Lưu: Văn phòng, BTC

CTY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Như Phượng

