

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CNT**

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



Số : .....332...../CV-CNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính  
riêng quý 3 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 riêng quý 3 năm 2025 cho kỳ kế toán  
kết thúc tại ngày 30/09/2025

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2025 kết thúc tại ngày 30/09/2025;

Công ty chúng tôi giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính riêng 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 riêng quý 3 năm 2025 kết thúc tại ngày 30/09/2025:**

Về kết quả hoạt động kinh doanh của BCTC riêng quý 3 năm 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	11,772,361,240	39,858,235,660	(28,085,874,420)	-70%
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>11,772,361,240</b>	<b>39,858,235,660</b>	<b>(28,085,874,420)</b>	<b>-70%</b>
Giá vốn hàng bán	5,375,209,187	12,165,091,988	(6,789,882,801)	-56%
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6,397,152,053</b>	<b>27,693,143,672</b>	<b>(21,295,991,619)</b>	<b>-77%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	2,609,396,642	2,704,302,346	(94,905,704)	-4%
Chi phí tài chính	307,212,196	239,756,008	67,456,188	28%
Chi phí bán hàng	312,689,340	4,828,049,399	(4,515,360,059)	-94%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,819,641,707	4,601,268,824	(781,627,117)	-17%
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4,567,005,452</b>	<b>20,728,371,787</b>	<b>(16,161,366,335)</b>	<b>-78%</b>
Thu nhập khác	1,697,474,447	4,370,824,813	(2,673,350,366)	-61%
Chi phí khác	104,825,167	2,323,778,566	(2,218,953,399)	-95%
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1,592,649,280</b>	<b>2,047,046,247</b>	<b>(454,396,967)</b>	<b>-22%</b>



<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>6,159,654,732</b>	<b>22,775,418,034</b>	<b>(16,615,763,302)</b>	<b>-73%</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	479,013,898	4,421,479,054	(3,942,465,156)	-89%
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	14,179,514	396,180,128	(382,000,614)	-96%
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>5,666,461,320</b>	<b>17,957,758,852</b>	<b>(12,291,297,532)</b>	<b>-68%</b>

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC riêng 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 30/09/2024 như sau:

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ phản ánh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 5,666,461,320 VND giảm so với năm trước là 12,291,297,532 VND (cùng kỳ năm trước: 17,957,758,852 VND, tương đương tỷ lệ giảm là 68%).

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 VNĐ chiếm tỷ trọng 89,29% so với cùng kỳ năm trước) do:

- 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**



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN SƠN NAM**