

Số: 134/CIC.....

An Giang, ngày 29 tháng 07 năm 2026

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất quý II
Và 6 tháng 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 II/2026, lợi nhuận biến động hơn 10% trở lên so với cùng kỳ năm 2025:

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

ĐVT: VNĐ

STT	Diễn giải	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
A	B	1	2	3	4	5=(1-2)/2	6=(3-4)/4
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	213.149.871.744	145.267.624.416	284.526.332.987	248.066.633.854	47%	15%
2	Giá vốn hàng bán	140.155.023.601	86.323.985.998	191.044.494.781	151.767.141.555	62%	26%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	3.567.443.607	6.141.160.517	7.277.679.690	7.394.761.563	-42%	-2%
4	Chi phí tài chính	7.571.032.397	8.749.138.524	10.252.540.900	12.936.646.667	-13%	-21%
5	Chi phí bán hàng	7.701.315.040	4.463.253.805	9.383.291.660	6.552.033.436	73%	43%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.273.723.769	20.825.974.248	42.112.860.009	27.255.759.373	45%	55%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	31.702.165.816	23.542.261.607	39.828.465.310	49.357.816.427	35%	-19%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	25.485.074.401	17.772.689.946	32.609.390.041	38.887.259.910	43%	-16%

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

ĐVT: VND

STT	Diễn giải	Quý II/2026	Quý II/2025	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2025	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
A	B	1	2	3	4	5=(1-2)/2	6=(3-4)/4
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	234.439.105.166	155.965.289.100	317.197.364.934	294.517.105.234	50%	8%
2	Giá vốn hàng bán	146.959.089.283	88.785.125.804	199.709.981.988	178.728.719.243	66%	12%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	1.763.392.720	2.982.540.175	3.680.499.384	3 710 210 390	-41%	-1%
4	Chi phí tài chính	9.809.953.576	9 016 014 006	14.342.545.445	14.058.451.619	9%	2%
5	Chi phí bán hàng	10.978.762.124	8.167.655.557	15.276.051.012	13.098.693.952	34%	17%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	35.111.461.619	28.108.736.653	51.984.329.056	39.074.509.749	25%	33%
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	34.645.025.857	17.786.262.971	40.979.130.408	45.247.609.501	95%	-9%
8	Lợi nhuận sau thuế TNDN	27.480.500.805	12.022.448.508	32.237.604.949	33.690.906.617	129%	-4%

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 II năm 2026 tăng **43%** so với cùng kỳ năm 2025; lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, lợi nhuận sau thuế giảm **16%** 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 quý tăng 47% so với quý II/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, việc áp dụng các chính sách ưu đãi bán hàng đã làm biên lợi nhuận gộp giảm, đồng thời chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng với quy mô hoạt động. Do đó, mặc dù doanh thu thuần tăng 47%, lợi nhuận sau thuế chỉ tăng **43%** so với cùng kỳ năm 2025.

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần tăng **15%** so với cùng kỳ năm 2025. 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 **16%** 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 II năm 2026 tăng **129%** so với cùng kỳ năm 2025; lũy kế 6 tháng đầu năm 2026 giảm **4%** 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



Phạm Thị Như Phượng

