

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CNT

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



Số: 495...../CV-CNT

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2024

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính  
hợp nhất Quý 03/2024

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 hợp nhất Quý 03 năm 2024 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày  
30/09/2024

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03 năm 2024 kết thúc tại ngày 30/09/2024;

Công ty chúng tôi giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất Quý 03 năm 2024 kết thúc tại ngày 30/09/2024:

Về kết quả hoạt động kinh doanh của BCTC hợp nhất Quý 03/2024 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2024:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Khoản mục                                       | Quý 03         |                | Tăng (+);<br>Giảm (-) | Tỷ lệ<br>thay<br>đổi<br>(%) |
|---|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
|   | Năm 2024       | Năm 2023       |                       |                             |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 39,697,636,143 | 51,041,760,493 | (11,344,124,350)      | -22%                        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | -              | -              |                       |                             |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 39,697,636,143 | 51,041,760,493 | (11,344,124,350)      | -22%                        |
| Giá vốn hàng bán                                | 12,332,354,235 | 16,910,398,748 | (4,578,044,513)       | -27%                        |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 27,365,281,908 | 34,131,361,745 | (6,766,079,837)       | -19%                        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 6,638,482,020  | 15,559,674,239 | (8,921,192,219)       | -57%                        |
| Chi phí tài chính                               | 239,756,008    | 413,311,397    | (173,555,389)         | -42%                        |
| Chi phí bán hàng                                | 4,828,049,399  | 1,964,263,146  | 2,863,786,253         | 146%                        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 5,081,057,074  | 1,215,294,553  | 3,865,762,521         | 318%                        |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 23,854,901,447 | 46,098,166,888 | (22,243,265,441)      | -48%                        |
| Thu nhập khác                                   | 4,496,861,734  | 5,857,993,104  | (1,361,131,370)       |                             |
| Chi phí khác                                    | 2,523,306,838  | 9,000,001      | 2,514,306,837         |                             |
| Lợi nhuận khác                                  | 1,973,554,896  | 5,848,993,103  | (3,875,438,207)       | -66%                        |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế               | 25,828,456,343 | 51,947,159,991 | (26,118,703,648)      | -50%                        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 5,239,542,430  | 5,375,069,318  | (135,526,888)         | -3%                         |



|  |                       |                       |                         |             |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|
| Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 319,446,717           | 298,998,620           | 20,448,097              | 7%          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>        | <b>20,346,414,126</b> | <b>46,273,092,053</b> | <b>(25,926,677,927)</b> | <b>-56%</b> |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                      | 20,346,292,150        | 46,312,635,677        | (25,966,343,527)        |             |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát         | 121,976               | (39,543,625)          |                         |             |

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC hợp nhất Quý 03 năm 2024 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/09/2024 so với báo cáo cùng kỳ năm trước kết thúc tại ngày 30/09/2023 như sau:

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ phản ánh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 20,346,292,150 VND giảm so với năm trước là 25,926,677,927 VND (cùng kỳ năm trước: 46,273,092,053 VND, tương đương tỷ lệ giảm là 56%).

Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp giảm do:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm so cùng kỳ năm trước (giảm 8,921,192,219 chiếm tỷ trọng 57%): Công ty đã tập trung nguồn lực cho việc đầu tư mua sắm, đầu tư phát triển các dự án Bất động sản mới trong 9 tháng đầu năm làm nguồn tiền đầu tư tài chính giảm dần.
- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm (giảm 11,344,124,350 chiếm tỷ trọng 22% so với cùng kỳ năm trước): Nguyên nhân thị trường bất động sản vẫn còn chưa khởi sắc, Quá trình thu hồi nợ để bàn giao sản phẩm để ghi nhận doanh thu gặp nhiều khó khăn.

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

Trân trọng!



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN SƠN NAM**