

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



Số : 42/CV-UDJ/2025

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
Quý II/2026 chênh lệch Giám so với Quý II/2025)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Bình Dương, ngày 15 tháng 7 năm 2026

**Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị
Mã chứng khoán: UDJ
Địa chỉ trụ sở chính: C1-2-3, đường DT6, khu liên hợp CN – DV Bình Dương
Phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ Khoản 4, Điều 14, Chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ báo cáo tài chính quý II năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị giải trình về việc lợi nhuận sau thuế của Quý II năm 2026 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Quý II/2026	Báo cáo tài chính Quý II/2025	Giá trị chênh lệch của quý cùng kỳ.	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = ((3)/(2)) * 100%
Doanh thu	3.000.000	22.227.861.983	(22.224.861.983)	-100%
Giá vốn	-	19.940.467.942	(19.940.467.942)	-100%
Lợi nhuận gộp	3.000.000	2.287.394.041	(2.284.394.041)	-100%
Doanh thu hoạt động tài chính	121.989.275	16.148.704	105.840.571	655%
Chi phí quản lý	1.235.925.915	1.196.562.039	39.363.876	3%
Chi phí tài chính	-	94.177.875	(94.177.875)	-100%
Chi phí khác	4.097.859.237	333.189.092	3.764.670.145	1.130%
Lợi nhuận sau thuế	(5.208.795.877)	679.613.739	(5.888.409.616)	-866%

Nguyên nhân:

- Trong kỳ, do các dự án (Green Pearl, Green City) đang trong quá trình chờ hoàn thiện pháp lý, riêng dự án Green City dự kiến sẽ đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong những tháng cuối năm, do đó trong kỳ Quý II/2026 không có doanh thu bất động sản.

- Ngoài ra, chi phí khác tăng đột biến do phát sinh khoản phạt lãi chậm thanh toán tiền đất đã đến kỳ hạn (**Dự án Green Pearl**), giá trị 4.097.859.237 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là: 1.130%, do đó đã làm cho lợi nhuận sau thuế âm (5.208.795.877) ứng tỷ lệ âm 866% so cùng kỳ.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế trong kỳ chênh lệch giám so với cùng kỳ quý II năm 2025.

Trân trọng !

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYNH GIA ĐẠT