

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ



Số : 43 /CV-UDJ/2025

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
trong kỳ Quý II/2026 bị lỗ, chuyển lãi ở báo cáo
cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
🇻🇳🇵🇷🇵🇳

Bình Dương, ngày 15 tháng 7 năm 2026

**Kính gửi : UỶ 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 điểm b, 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 trong kỳ báo cáo Quý II năm 2026 bị lỗ, chuyển lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này, 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, ứng tỷ lệ tăng là: 1.130%.
- Kỳ này Q.II/2026 không có phát sinh doanh thu bất động sản so với kỳ trước, với tỷ lệ chênh lệch giảm 100% như trên.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp có tăng 3% nhưng không đáng kể.
- Do khoản mục chi phí khác tăng **3.764.670.145** đồng, đã làm cho đã làm cho lợi nhuận sau thuế âm với giá trị là (5.208.795.877) đồng, ứng tỷ lệ âm 866% so cùng kỳ.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ kỳ này Q.II/2026.

Trân trọng !

Người đại diện theo pháp luật
TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYNH GIA ĐẠT