

TCT ĐT PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC
CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
Số: 124/ CV-HCCI-KTTV

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
o0o

V/v: Giải trình chênh lệch 10% Lợi nhuận sau thuế
của BCTC Quý II/2026

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2026

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

Đơn vị: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân Dụng Hà Nội

Địa chỉ: Số 292 Ngõ Văn Chương, Phố Khâm Thiên, Phường Văn Miếu – Quốc Tử
Giám, Thành phố Hà Nội.

Mã số thuế: 0 1 0 0 1 0 5 3 8 0

Người đại diện: Ông Phạm Tiến Điệp Chức vụ: Giám đốc Công ty

- Căn cứ vào Thông tư số 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 vào Báo cáo tài chính Quý II năm 2026 lập ngày 20/07/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội;

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội giải trình số liệu trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh Quý II năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã	Quý II Năm 2026	Quý II Năm 2025	Tăng (+) Giảm (-)	Tỷ lệ %
A	B	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	58.930.527.159	17.560.771.432	41.369.755.727	236%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	58.930.527.159	17.560.771.432	41.369.755.727	236%
4. Giá vốn hàng bán	11	42.778.754.759	12.343.493.880	30.435.260.879	247%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	16.151.772.400	5.217.277.552	10.934.494.848	210%
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	10.902.684	3.380.065	7.522.619	223%
8. Chi phí tài chính	23	-	308.685.506	(308.685.506)	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24				
9. Chi phí bán hàng	25	800.313.752	-	800.313.752	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.641.675.459	3.113.255.197	528.420.262	17%

11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30	11.720.685.873	1.798.716.914	9.921.968.959	552%
12. Thu nhập khác	31	2.786.846.826	2.302.063.707	484.783.119	21%
13. Chi phí khác	32	2.722.348.546	1.796.537.247	925.811.299	52%
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	64.498.280	505.526.460	(441.028.180)	-87%
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	11.785.184.153	2.304.243.374	9.480.940.779	411%
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.391.836.831	479.732.400	1.912.104.431	399%
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	9.393.347.322	1.824.510.974	7.568.836.348	415%
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	348	68	280	415%

Giải trình nguyên nhân tăng giảm chủ yếu như sau:

- Trong kỳ, Chỉ tiêu Doanh thu, giá vốn ghi nhận mức tăng so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu do phát sinh doanh thu từ hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản. Các công trình xây dựng đã được nghiệm thu, hoàn thành theo từng giai đoạn, đáp ứng đầy đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định. Đặc biệt, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại xã An Hồng, Phường Hồng An, TP Hải Phòng đã đủ điều kiện mở bán. Trong kỳ, công ty ghi nhận doanh thu tăng từ mảng hoạt động này. Đây là mảng kinh doanh đem lại hiệu quả và lợi nhuận cao cho công ty.

- Chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính tăng là do trong kỳ phát sinh lãi chậm thanh toán theo tiến độ thu tiền của khách hàng mua nhà tại dự án An Hồng, Hải Phòng.

- Quý II/2026 phát sinh chi phí môi giới bán hàng tại dự án An Hồng nên chỉ tiêu chi phí bán hàng tăng so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về nguyên nhân biến động các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Quý II năm 2026.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như K/g;
- Lưu VT, PTV, BPTK

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI



GIÁM ĐỐC
Phạm Tiến Diệp