

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : 56/CV-UDJ/2026

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 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 Lê Lợi, 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 III 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 III năm 2026 chênh lệch tăng 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 III/2026	Báo cáo tài chính Quý III/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	86.002.063.090	16.994.755.080	69.007.308.010	406%
Giá vốn	50.456.688.810	13.341.139.762	37.115.549.048	278%
Lợi nhuận gộp	35.545.374.280	3.653.615.318	31.891.758.962	873%
Doanh thu hoạt động tài chính	111.250.887	128.964.350	(17.713.463)	(14%)
Chi phí tài chính	-	-	-	
Chi phí QLDN	1.171.445.779	1.092.494.093	78.951.686	7%
Chi phí khác	2.068.803.038	310.056.984	1.758.746.054	567%
Lợi nhuận sau thuế	27.187.603.164	1.874.241.273	25.313.361.891	1.351%

Nguyên nhân:

- Trong kỳ, Công ty chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu bất động sản được 19 căn nhà (dự án Green City Bình Dương), so cùng kỳ là 02 căn; Tỷ lệ giá vốn kỳ này chỉ chiếm 54% trên doanh thu trong khi cùng kỳ năm trước là 78% từ đó lợi nhuận gộp tăng với tỷ lệ 873% như trên.

- Chi phí khác tăng do tiền phạt lãi chậm thanh toán tiền đất **Dự án Green Pearl** (Từ ngày 01/7 đến ngày 30/9/2026), giá trị **2.065.303.038** đ, ứng với tỷ lệ tăng là: 567%.

- Chi phí QLDN có biến động tăng 7% do tăng chi phí khấu hao đất Văn phòng Công ty. So với cùng kỳ năm trước, làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ Q.III/2026 đạt giá trị 27.187.603.164 đồng, chênh lệch so với cùng kỳ là 25.313.361.891 đồng, với tỷ lệ chênh lệch 1.351%.

Người đại diện:
TỶ CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Cố nhân: CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Email: ktdvtdm110@gmail.com
Ký ngày: 13/10/2026 11:29:25



Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế trong kỳ Q.III/2026 chênh lệch tăng so với cùng kỳ quý III năm 2025.

Trân trọng !

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYỀN GIA ĐẠT

