

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

Số : 47/CV-UDJ/2026

(V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
trong kỳ BCTC giữa niên độ 6 tháng đầu của năm
tài chính kết thúc ngày 31/12/2026, chuyển lỗ ở
báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này)

Bình Dương, ngày 13 tháng 8 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 Lê Lợi, Phường Bình Dương, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.
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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị, được Kiểm toán soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị giải trình về việc lợi nhuận sau thuế trong kỳ Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bị lỗ, chuyển lỗ ở Báo cáo tài chính 6 tháng đầu 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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026	Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Giá trị chênh lệch của 6 tháng cùng kỳ.	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước (%)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = ((3)/(2))*100 %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.000.000	26.469.760.405	(26.463.760.405)	-100%
Giá vốn hàng bán	-	23.804.186.257	(23.804.186.257)	-100%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.000.000	2.665.574.148	(2.659.574.148)	-100%
Doanh thu hoạt động tài chính	235.154.572	16.583.014	218.571.558	1.318%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.453.905.753	2.354.316.571	99.589.182	4%
Chi phí tài chính	-	201.469.125	(201.469.125)	-100%
Chi phí khác	4.097.859.237	633.244.237	3.464.615.000	547%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.310.610.418)	(506.872.771)	(5.803.737.647)	1.145%



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 6 tháng đầu năm 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 3.464.615.000 đồng, ứng tỷ lệ tăng là: 547%.
- Kỳ Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính, 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 4% nhưng không đáng kể.
- Do khoản mục chi phí khác tăng **3.464.615.000** đồng, đã làm cho lợi nhuận sau thuế âm với giá trị là (5.803.737.647) đồng, ứng tỷ lệ 1.145% so cùng kỳ như trên.

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 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Trân trọng !

Người đại diện theo pháp luật
TỔNG GIÁM ĐỐC



HUYỀN GIA ĐẠT



Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu.