

TCTĐT PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC  
CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI  
Số: 78 /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 I/2026

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 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 I năm 2026 lập ngày 16/04/2026 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 I năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã	Quý I Năm 2026	Quý I 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	41.040.236.378	17.639.195.297	23.401.041.081	133%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	41.040.236.378	17.639.195.297	23.401.041.081	133%
4. Giá vốn hàng bán	11	28.927.357.706	12.433.427.735	16.493.929.971	133%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	12.112.878.672	5.205.767.562	6.907.111.110	133%
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-	-	-	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	214.566.222	4.260.053	210.306.169	4937%
8. Chi phí tài chính	23	-	1.150.683	(1.150.683)	-100%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	
9. Chi phí bán hàng	25	-		-	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.544.688.254	3.357.649.539	187.038.715	6%

11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30	8.782.756.640	1.851.227.393	6.931.529.247	374%
12. Thu nhập khác	31	1.645.216.966	2.438.905.125	(793.688.159)	-33%
13. Chi phí khác	32	2.164.495.916	1.090.756.547	1.073.739.369	98%
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(519.278.950)	1.348.148.578	(1.867.427.528)	-139%
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	8.263.477.690	3.199.375.971	5.064.101.719	158%
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.258.400.205	639.875.194	1.618.525.011	253%
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	6.005.077.485	2.559.500.777	3.445.576.708	135%
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	222	95	127	135%

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 mạnh là do trong kỳ phát sinh lãi chậm thanh toán theo tiến độ thu tiền của khách hàng mua nhà tại dự án E2 Yên Hòa và dự án An Hồng, Hải Phòng.

- Chỉ tiêu Lợi nhuận khác trong kỳ lỗ là do phát sinh thêm chi phí nộp tiền bổ sung vào NSNN theo quyết định thanh kiểm tra thuế.

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 I 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*