

**CÔNG TY CỔ PHẦN
LOGISTICS U&I
U&I LOGISTICS CORPORATION**

**Cộng hòa Xã hội chủ Nghĩa Việt Nam
Socialist Republic of Vietnam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness**

Số: 08./2026/CTGT-UNILOG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2026

No:

Ho Chi Minh City, 2026

V/v giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

Re: Explanation of the variance in profit after tax in the financial statements for the first six months of 2026 compared with the same period in 2025

Kính gửi / To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước ("UBCKNN");
State Securities Commission of Vietnam ("SSC");
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam.
Vietnam Stock Exchange.

1. Tên công ty / Company name: Công ty Cổ phần Logistics U&I / U&I Logistics Corporation
2. Mã chứng khoán / Stock code: ULG
3. Địa chỉ trụ sở chính / Head office address: Số 158, Ngô Gia Tự, Phường Thủ Dầu Một, TP. Hồ Chí Minh / No. 158, Ngo Gia Tu, Thu Dau Mot Ward, Ho Chi Minh City
4. Điện thoại / Telephone: (84.27) 4381 6288 Fax: (84.27) 4383 2751

Căn cứ khoản 4, Điều 14, Chương III Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Logistics U&I trân trọng giải trình nguyên nhân chênh lệch Lợi nhuận sau thuế (LNST) tại Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng như sau:

Pursuant to Clause 4, Article 14, Chapter III of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on information disclosure on the securities market, U&I Logistics Corporation hereby respectfully explains the reasons for the variance in profit after tax ("PAT") presented in the consolidated and separate financial statements as follows:

❖ Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 (biến động từ 10% trở lên):

Explanation of the variance in profit after tax for the first six months of 2026 compared with the same period in 2025 (variance of 10% or more):



STT No.	Chỉ tiêu Item	BCTC 6 tháng 2026 (Đồng) <i>Financial Statements for 6 months 2026 (VND)</i>		BCTC 6 tháng 2025 (Đồng) <i>Financial Statements for 6 months 2025 (VND)</i>		Tỷ lệ +/- (%) <i>Rate +/- (%)</i>	
		Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>	Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>	Hợp nhất <i>Consolidated</i>	Riêng <i>Separate</i>
1	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit after tax</i>	27.569.639.406	30.811.429.732	39.162.387.410	84.770.166.259	-29,60%	-63,65%

Nguyên nhân chênh lệch / Reasons for the variance:

1. Đối với Báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ):

For the separate financial statements (Parent Company):

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty mẹ đạt 30.811.429.732 đồng, giảm 53.958.736.527 đồng, tương ứng giảm 63,65% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

The Parent Company's profit after tax for the first six months of 2026 amounted to VND 30,811,429,732, representing a decrease of VND 53,958,736,527, or 63.65%, compared with the same period in 2025. The decrease was mainly attributable to the following factors:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm do cổ tức được chia từ các công ty con giảm: trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu cổ tức 13.283.260.584 đồng, giảm 42.834.691.539 đồng (tương ứng giảm 76,33%) so với mức 56.117.952.123 đồng của 6 tháng đầu năm 2025. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ so với cùng kỳ.

Financial income decreased due to lower dividend income received from subsidiaries. In the first six months of 2026, the Parent Company recognized dividend income of VND 13,283,260,584, a decrease of VND 42,834,691,539, or 76.33%, compared with VND 56,117,952,123 in the first six months of 2025. This was the primary reason for the decrease in the Parent Company's profit after tax compared with the same period in the previous year.

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho giảm, trong khi phần lớn chi phí vận hành của mảng này là chi phí cố định, không giảm tương ứng với mức giảm doanh thu, dẫn đến lợi nhuận từ hoạt động cho thuê kho giảm.

Revenue from warehouse leasing activities decreased, while most operating costs associated with this segment are fixed and therefore did not decrease proportionately with revenue, resulting in lower profit from warehouse leasing activities.

- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép trong 6 tháng năm 2026 tăng 59,51% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do phát sinh thêm chi phí phân bổ tiền thuê đất liên quan đến dự án mới tại Cái Mép, qua đó làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty mẹ.

Land rental expenses allocated to the Cai Mep project in the first six months of 2026 increased by 59.51% compared with the same period in 2025, mainly due to additional land rental expenses allocated to a new project at Cai Mep. This resulted in higher operating expenses and adversely affected the Parent Company's business performance.

2. Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất (Toàn Tập đoàn):

For the consolidated financial statements (the Group):

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đạt 27.569.639.406 đồng, giảm 11.592.748.004 đồng, tương ứng giảm 29,60% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

The Group's consolidated profit after tax for the first six months of 2026 amounted to VND 27,569,639,406, representing a decrease of VND 11,592,748,004, or 29.60%, compared with the same period in 2025. The decrease was mainly attributable to the following factor:

- Doanh thu từ hoạt động cho thuê kho của Tập đoàn giảm, trong khi các chi phí cố định phục vụ hoạt động khai thác kho không giảm tương ứng, làm giảm hiệu quả kinh doanh của mảng này và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tập đoàn.

Revenue from the Group's warehouse leasing activities decreased, while the fixed costs associated with warehouse operations did not decrease proportionately, resulting in lower profitability in this segment and adversely affecting the Group's consolidated profit after tax.

- Chi phí phân bổ tiền thuê đất tại Cái Mép trong 6 tháng năm 2026 tăng 59,51% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do phát sinh thêm chi phí phân bổ tiền thuê đất liên quan đến dự án mới tại Cái Mép, qua đó làm tăng chi phí hoạt động và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Land rental expenses allocated to the Cai Mep project in the first six months of 2026 increased by 59.51% compared with the same period in 2025, mainly due to additional land rental expenses allocated to a new project at Cai Mep. This resulted in higher operating expenses and adversely affected the Group's consolidated business performance.

- Chi phí nhiên liệu (xăng, dầu) tăng và biến động so với cùng kỳ, làm tăng chi phí vận hành, đặc biệt tại các hoạt động vận tải và giao nhận, qua đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

Fuel costs, including petrol and diesel expenses, increased and fluctuated compared with the same period in the previous year, resulting in higher operating expenses, particularly for transportation and freight forwarding activities, and adversely affecting the Group's consolidated business performance.

Trân trọng / Sincerely.

Nơi nhận / Recipients:

- Như trên;
As above;
- Lưu: VT, VP.
File: VT, VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN LOGISTICS U&I

U&I LOGISTICS CORPORATION

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN XUÂN PHÚC

NGUYEN XUAN PHUC

