

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

Số : 41/CV-UDJ/2025

(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ,  
chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước  
sang lỗ ở kỳ này)

Bình Dương, ngày 11 tháng 8 năm 2025

**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 DT6, khu liên hợp CN – DV Bình Dương  
Phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 0274. 3816661 - 3816681 Fax: 0274. 3816655

- Căn cứ 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;
- Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2025 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 lỗ chuyển từ lãi ở báo cáo 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 6 tháng đầu năm 2025	Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024	Giá trị chênh lệch giữa các kỳ	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=((3)/(2))*100%
Doanh thu	26.469.760.405	15.014.227.273	11.455.533.132	76%
Giá vốn	23.804.186.257	6.753.342.347	17.050.843.910	252%
Lợi nhuận gộp	2.665.574.148	8.260.884.926	(5.595.310.778)	(68%)
Chi phí quản lý	2.354.316.571	2.473.784.044	(119.467.473)	(5%)
Chi phí tài chính	201.469.125	-	201.469.125	100%
Chi phí khác	633.244.237	34.000.000	599.244.237	1.762%
Lợi nhuận sau thuế	(506.872.771)	4.568.693.065	(5.075.565.836)	(111%)

**Nguyên nhân:**

Doanh thu trong kỳ tăng 76% so với cùng kỳ năm trước, tỷ lệ lợi nhuận gộp kỳ này là 10%, trong khi tỷ lệ lợi nhuận gộp kỳ trước là 55%, nguyên nhân có sự chênh lệch tỷ lệ lợi nhuận gộp kỳ này giảm 68% so với kỳ trước là do doanh thu trong kỳ chủ yếu từ bán bất động sản dự án nhà phố Green Pearl, tỷ lệ lãi gộp của dự án Green Pearl là 10% do dự án nhà phố có giá vốn đất cao và rất nhiều hạng mục hạ tầng chung như cảnh quang, hạ tầng điện, nước, đường nội bộ... phải đầu tư nên giá vốn của dự án cao dẫn đến lãi gộp



của dự án thấp. Trong khi cùng kỳ năm trước doanh thu chủ yếu là dự án Nhà ở công nhân Bàu Bàng, giá vốn đất và chi phí đầu tư cho dự án thấp hơn cho nên tỷ lệ lãi gộp của dự án cao 55%. Vì vậy, mặc dù doanh thu trong kỳ tăng 76% so với cùng kỳ năm trước nhưng lợi nhuận gộp giảm 68% so với cùng kỳ năm trước.

Ngoài ra, chi phí tài chính và chi phí khác trong kỳ tăng so với cùng kỳ năm trước. Khoản chi phí này chiếm tỷ lệ 3% doanh thu.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này.

Trân trọng !

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**HUYNH GIA ĐẠT**

