

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

Số: 34/CV-UDJ/2025
(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế Quý II -
2025 chênh lệch so với Quý II - 2024)

Bình Dương, ngày 16 tháng 7 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;
- Căn cứ báo cáo tài chính quý II năm 2025 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 II năm 2025 giảm 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 II/2025	Báo cáo tài chính Quý II/2024	Giá trị chênh lệch giữa Quý cùng kỳ.	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước (%)
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=((3)/(2))*100%
Doanh thu	22.227.861.983	10.045.409.092	12.182.452.891	121%
Giá vốn	19.940.467.942	4.357.778.783	15.582.689.159	358%
Lợi nhuận gộp	2.287.394.041	5.687.630.309	(3.400.236.268)	(60%)
Chi phí quản lý	1.196.562.039	1.271.110.107	(74.548.068)	(6%)
Chi phí tài chính	94.177.875	-	94.177.875	100%
Chi phí khác	333.189.092	34.000.000	299.189.092	880%
Lợi nhuận sau thuế	679.613.739	3.497.045.981	(2.817.432.242)	(81%)

Nguyên nhân:

Doanh thu trong kỳ tăng 121% 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 57%, nguyên nhân có sự chênh lệch tỷ lệ lợi nhuận gộp kỳ này giảm 60% 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 57%. Vì vậy, mặc dù doanh thu trong kỳ tăng 121% so với cùng kỳ năm trước nhưng lợi nhuận gộp giảm 60% 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 2% doanh thu.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế trong kỳ giảm so với cùng kỳ quý II năm 2024.

Trân trọng !



TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
HUỲNH GIA ĐẠT


CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ
TP. THỦ ĐỨC
T. T. BÌNH DƯƠNG