

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

Số : 40/CV-UDJ/2025
(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 chênh lệch so với 6 tháng đầu năm 2024)

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 xin giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Loại báo cáo tài chính "BCTC"	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)
Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm	(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 những nguyên nhân chủ yếu làm cho lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2024.

Trân trọng !



HUYỀN GIA ĐẠT