

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



Số : **54**/CV-UDJ/2025

(V/v: giải trình lợi nhuận sau thuế Quý III - 2025
chênh lệch so với Quý III - 2024)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Tp Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng 10 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 III 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 III năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Chi tiêu	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Báo cáo tài chính Quý III/2025	Báo cáo tài chính Quý III/2024	Giá trị chênh lệch của Quý cùng kỳ	Tỷ lệ tăng/giảm so với kỳ trước
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2) * 100%
Doanh thu	16.994.755.080	4.826.977.273	12.167.777.807	252%
Giá vốn	13.341.139.762	2.015.648.852	11.325.490.910	562%
Lợi nhuận gộp	3.653.615.318	2.811.328.421	842.286.897	30%
Lợi nhuận sau thuế	1.874.241.273	1.261.986.664	612.254.609	49%

Nguyên nhân:

Doanh thu trong kỳ này tăng 252% so với cùng kỳ năm trước, tỷ lệ lợi nhuận gộp của kỳ này là 21%, trong khi tỷ lệ lợi nhuận gộp của kỳ trước là 58%, nguyên nhân chênh lệch tỷ lệ lợi nhuận gộp kỳ này 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 rất thấp 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 nhiều 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 58%. Vì vậy, mặc dù doanh thu trong kỳ này tăng 252% so với cùng kỳ năm trước nhưng lợi nhuận gộp chỉ tăng 30% so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình về nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế trong kỳ tăng ít so với tỷ lệ tăng doanh thu.

Trân trọng !



TỔNG GIÁM ĐỐC

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ**

TRẦN GIA ĐẠT