

Số: 160/CV-CT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”)

Trụ sở chính : 68 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : 028 39143111

Mã chứng khoán : TDH

Căn cứ vào:

- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) kỳ báo cáo năm 2023 có sự thay đổi hơn 10% so với năm 2022, chênh lệch trước và sau kiểm toán của lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ và Tập đoàn như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN có sự thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (riêng)	38.712.582.338	(63.843.616.592)	-264,9%
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (hợp nhất)	8.120.979.910	(62.753.025.320)	-872,7%

Trong năm 2023, tổng doanh thu của công ty theo báo cáo hợp nhất giảm 27,5% so với năm 2022 do thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh địa ốc bị ảnh hưởng nghiêm trọng, trong khi phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi dẫn đến bị lỗ trong năm 2023, Công ty mẹ lỗ 63,84 tỷ đồng và Tập đoàn lỗ 62,75 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu do:

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu tăng, chủ yếu do giá vốn của bất động sản và giá vốn hàng hóa đã bán tăng so với năm trước.
- Tăng chi phí tài chính trong năm 2023 do ghi nhận tăng lỗ thanh lý các khoản đầu tư.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do tăng trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong kỳ.

2. Lợi nhuận sau thuế chênh lệch trước và sau kiểm toán

Chỉ tiêu	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (riêng)	(49.229.528.023)	(63.843.616.592)	(14.614.088.569)	29,7%
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN (hợp nhất)	(48.331.882.963)	(62.753.025.320)	(14.421.142.357)	29,8%

Khoản chênh lệch giữa Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất trước và sau kiểm toán do các nguyên nhân sau:

- Tăng chi phí tài chính do tăng trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.
- Tăng chi phí quản lý doanh nghiệp do tăng chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, tăng chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Điều chỉnh giảm thu nhập khác từ hoạt động thanh lý tài sản, đồng thời ghi nhận tăng chi phí khác của dự án đã hoàn thành của công ty.

Trên đây là giải trình các biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ và Tập đoàn.

Trân trọng!

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**

ĐẠI MẠNH CƯỜNG