

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
NHÀ THỦ ĐỨC**

Số: 635 /CV-TDH/2023

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

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2023

**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 : 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại : 028 39143111 Fax: 028 39143222
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 6 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét 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 6 tháng đầu năm 2023 có sự thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ 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 (1)	6 tháng đầu		Chênh lệch tăng (+)/giảm(-) (4=3-2)	Tỷ lệ chênh lệch (5=4/2)
	Năm 2022 (2)	Năm 2023 (3)		
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC riêng)	75.553.118.676	(20.448.743.738)	(96.001.862.414)	-127,07%
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	41.744.674.760	(20.356.334.918)	(62.101.009.678)	-148,76%

Trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty ghi nhận một số điểm tích cực trong hoạt động so với cùng kỳ năm 2022 như:

- Tổng doanh thu của công ty theo BCTC hợp nhất (68,7 tỷ đồng) và BCTC riêng (60,6 tỷ đồng) đều tăng cao so với cùng kỳ năm 2022 (39,8 tỷ đồng và 28,8 tỷ đồng) do công ty tăng mạnh doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ liên quan lĩnh vực BĐS (dịch vụ xây dựng, pháp lý liên quan các dự án,...)

- Hoạt động tái cấu trúc đã giúp Công ty trong 6 tháng đầu năm 2023 đã tiết giảm mạnh chi phí nhân sự so với cùng kỳ năm 2022, trong đó công ty mẹ đã giảm được 39,4% chi phí và hợp nhất toàn tập đoàn giảm được 58,56%.
- Ngoài chi phí nhân sự, các chi phí hoạt động khác của công ty cũng đã được tiết giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2022. Như trong 6 tháng đầu năm 2023, chi phí dịch vụ mua ngoài của Công ty (riêng và hợp nhất) vào khoản 2,7 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm 2022 khoản mục chi phí này hơn 6 tỷ đồng (giảm hơn 50%), chi phí bán hàng hợp nhất cũng giảm hơn 47,89%.

Mặc dù ghi nhận việc tăng mạnh doanh thu và tiết giảm được các chi phí hoạt động, tuy nhiên kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023 lại ghi nhận lỗ, giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2022, nguyên nhân là do:

- Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2023 tăng nhưng giá vốn của hoạt động này cũng tăng cao tương ứng dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty có tăng nhưng không lớn so với cùng kỳ năm 2022, chỉ tăng 4% theo số liệu BCTC hợp nhất.
- Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty mẹ trong 6 tháng đầu năm 2023 (2,4 tỷ đồng) giảm hơn 90% so với cùng kỳ năm 2022 (34,4 tỷ đồng), nguyên nhân chủ yếu là do giảm mạnh Cổ tức và lợi nhuận được chia.
- Chi phí tài chính trong báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất 6 tháng đầu năm 2023 Công ty khi nhận việc trích lập chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư (chứng khoán FDC, SC5 và PPI) hơn 25,6 tỷ đồng, trong khi cùng kỳ năm 2022 Công ty được hoàn nhập chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã trích trước đó hơn 30 tỷ đồng (BCTC riêng) và hơn 36 tỷ đồng (BCTC hợp nhất).
- Về chi phí quản lý, tuy công ty đã giảm được các chi phí hoạt động chính tuy nhiên trong 6 tháng đầu năm 2022 Công ty được hoàn nhập chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi hơn 18,8 tỷ đồng, trong khi 6 tháng đầu năm 2023 Công ty chỉ được hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi hơn 2 tỷ đồng (BCTC riêng) và 270 triệu đồng (BCTC hợp nhất). Điều này dẫn đến tổng chi phí quản lý của Công ty tăng gần 10 tỷ đồng (BCTC riêng) và hơn 7,6 tỷ đồng (BCTC hợp nhất) so với cùng kỳ năm 2022.

Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2023 đã có nhiều tích cực, doanh thu cũng như các khoản mục chi phí hoạt động chính của Công ty đều có sự cải thiện so với cùng kỳ năm 2022. Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023 ghi nhận lỗ nguyên nhân chính là từ việc tăng trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư và giảm hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

Chỉ tiêu (1)	6 tháng đầu năm 2023		Chênh lệch tăng (+)/giảm(-) (4=3-2)	Tỷ lệ chênh lệch (5=4/2)
	Trước soát xét (2)	Sau soát xét (3)		
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC riêng)	(20.621.844.290)	(20.448.743.738)	173.100.552	0,84%
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	(19.864.931.300)	(20.356.334.918)	(491.403.618)	-2,47%

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng và hợp nhất trước và sau soát xét không có sự chênh lệch lớn (từ 5%), thể hiện Công ty đã tự lập BCTC theo đúng các chuẩn mực kế toán cũng như có sự nhất quán trong việc ghi nhận doanh thu và chi phí giữa Công ty với đơn vị kiểm toán.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: P.HC, P.TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đàm Mạnh Cường