



THUDUC HOUSE

Số: 203./CV-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 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 cho kỳ kế toán năm 2022 kết thúc ngày 30 tháng 12 năm 2022 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 2022 có sự thay đổi hơn 10% so với năm 2021, 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)	Năm 2021 (2)	Năm 2022 (3)	Chênh lệch tăng (+)/giảm(-) (4=3-2)	Tỷ lệ chênh lệch (5= 4/2)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC riêng)	(830.928.313.953)	38.712.582.338	869.640.896.291	104.66%
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	(890.496.621.802)	8.120.979.910	898.617.601.712	100.91%

Trong năm 2022, tổng doanh thu của công ty theo báo cáo hợp nhất và báo cáo riêng đều giảm so với năm 2021 do công ty giảm doanh thu từ các hoạt động thanh lý tài sản, thanh lý các khoản đầu tư, tuy nhiên công ty cũng đã tiết giảm được tối đa các khoản chi phí hoạt động từ đó giúp công ty đã có lãi trong năm 2022, cụ thể:

- Tỷ trọng giá vốn trên doanh thu giảm do công ty không phải trích lập thêm dự phòng giảm giá hàng tồn kho của công ty mẹ như năm 2021.
- Giảm mạnh chi phí tài chính trong năm 2022 do giảm ghi nhận lỗ thanh lý các khoản đầu tư, giảm trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đang nắm giữ so với năm 2021.

Đặc biệt, trong năm 2022 công ty không có phát sinh chi phí lãi vay như năm 2021. Hiện công ty không có dư nợ vay ngân hàng.

- Chi phí khác trong năm 2022 cũng giảm mạnh do công ty không phải ghi nhận thêm chi phí liên quan đến các khoản truy thu hoàn thuế GTGT và lãi chậm nộp theo các quyết định của Cục Thuế Tp.HCM như năm 2021. Không những vậy sau khi làm việc với Cơ quan Thuế, công ty đã được điều chỉnh giảm giá trị khoản phải nộp đã được ghi nhận theo các quyết định của Cục Thuế Tp.HCM trong năm 2021 hơn 15 tỷ đồng.

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

Chỉ tiêu (1)	Số trước kiểm toán (2)	Số sau kiểm toán (3)	Chênh lệch tăng (+)/giảm(-) (4=3-2)	Tỷ lệ chênh lệch (5= 4/2)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC riêng)	58.136.405.978	38.712.582.338	(19.423.823.640)	-33.41%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	30.003.703.098	8.120.979.910	(21.882.723.188)	-72.93%

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 do tăng trích lập dự phòng các khoản công nợ phải thu quá hạn.
- 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.
- Tăng thuế TNDN hoãn lại do trích trước chi phí xây dựng.

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

Trân trọng!

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÀM MẠNH CƯỜNG