



Số: 577 /CV-CT

Tp Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2019

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh.**

Tên tổ chức : CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (Công ty)

Trụ sở chính : 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM

Điện thoại : 028 39154197 Fax: 028 39143222

Mã chứng khoán : TDH

Căn cứ vào:

- Thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015;

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2018 do công ty lập.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo năm 2018 so với năm 2017 và lợi nhuận sau thuế chênh lệch trước và sau kiểm toán như sau:

1. Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước trên BCTC riêng lẻ.

STT	Chỉ tiêu	Số kiểm toán		Chênh lệch (đồng)	Tăng/Giảm (%)	Ghi chú
		Năm 2017 (đồng)	Năm 2018 (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	116.382.029.488	109.823.463.647	(6.558.565.841)	- 5,63	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.704.851.421	17.117.206.995	(1.587.644.426)	- 8,48	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97.677.178.067	92.706.256.652	(4.970.921.415)	- 5,09	(3)

(1) Giảm chủ yếu do:

- Tăng giá vốn hàng bán trong kỳ dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm.
- Doanh thu tài chính tăng, tuy nhiên chi phí tài chính năm 2018 cũng tăng do công ty ghi nhận khoản dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn.
- Giảm chi phí bán hàng, tăng chi phí quản lý doanh nghiệp dẫn đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm.
- Lợi nhuận khác giảm do năm 2018 công ty không có ghi nhận khoản thu nhập bất thường từ tiền phạt vi phạm hợp đồng của khách hàng, trong khi năm 2017 lợi nhuận khác tăng khoản 10 tỷ đồng.

(2) Giảm thuế TNDN do tổng lợi nhuận trước thuế TNDN giảm.

(3) Giảm do các nguyên nhân trên

2. Giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước trên BCTC hợp nhất.

STT	Chỉ tiêu	Số kiểm toán		Chênh lệch (đồng)	Tăng/Giảm (%)	Ghi chú
		Năm 2017 (đồng)	Năm 2018 (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	161.087.001.238	115.127.096.386	- 45.959.904.852	- 28,53	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.133.351.462	21.247.481.846	- 9.885.869.616	- 31,75	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	731.684.761	(943.295.029)	- 1.674.979.790	- 228,92	(3)
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	130.685.334.537	92.936.319.511	- 37.749.015.026	- 28,88	(4)

(1) Giảm do những nguyên nhân chính sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng tuy nhiên giá vốn hàng bán tăng mạnh chủ yếu từ các công ty mẹ, công ty con, dẫn đến lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm.
- Doanh thu tài chính tăng, tuy nhiên chi phí tài chính năm 2018 cũng tăng do công ty ghi nhận khoản lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư, chi phí lãi vay tăng, dự phòng đầu tư tài chính tăng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ Công ty mẹ và Công ty con, Chi phí bán hàng tăng mạnh chủ yếu từ các công ty con trong khi các khoản khác tăng giảm không đáng kể. dẫn đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm.

(2) Giảm do thu nhập chịu thuế của công ty mẹ và các công ty con giảm tương ứng với lợi nhuận kế toán trước thuế.

(3) Giảm do năm 2018 tập đoàn không phát sinh các khoản doanh thu và chi phí chênh lệch tạm thời.

(4) Giảm do các nguyên nhân trên.

3. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong BCTC riêng năm 2018 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc 31.12.2018		Chênh lệch (đồng)	Tăng/Giảm (%)	Ghi chú
		Trước kiểm toán (đồng)	Sau kiểm toán (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	109.159.756.636	109.823.463.647	663.707.011	0,61	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.604.329.910	17.117.206.995	512.877.085	3,09	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	92.555.426.726	92.706.256.652	150.829.926	0,16	(3)

(1) Tăng do các nguyên nhân chính sau :

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng tuy nhiên giá vốn hàng bán tăng ít dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng
- Chi phí tài chính tăng do lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính .
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

(2) Tăng do xác định lại thu nhập chịu thuế trong kỳ

(3) Tăng do các nguyên nhân trên.

4. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất năm 2018 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc 31.12.2018		Chênh lệch (đồng)	Tăng/ Giảm (%)	Ghi chú
		Trước kiểm toán (đồng)	Sau kiểm toán (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	200.704.624.993	115.127.096.386	- 85.577.528.607	- 42,63	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.581.735.586	21.247.481.846	- 6.334.253.740	- 22,96	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(278.097.209)	(943.295.029)	- 665.197.820	239,19	(3)
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	172.844.792.198	92.936.319.511	- 79.908.472.687	- 46,23	(4)

(1) Giảm do nguyên nhân chính :

- Giảm doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ nhiều hơn giảm giá vốn hàng bán dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm.
- Giảm doanh thu tài chính do điều chỉnh giảm doanh thu tài chính chủ yếu từ các công ty con. Giảm do trích lập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn (Công ty liên kết và đầu tư ngắn hạn khác) ngoài ra các khoản khác tăng giảm không đáng kể.
- Chi phí tài chính tăng từ việc thanh lý các khoản đầu tư công ty con.

(2) Giảm do tập đoàn xác định lại thu nhập chịu thuế trong kỳ.

(3) Giảm do năm 2018 tập đoàn không phát sinh các khoản doanh thu và chi phí chênh lệch tạm thời.

(4) Giảm do các nguyên nhân trên.

Trân trọng kính chào,

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG