



Số: 511 /CV-CT

Tp Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2020

**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 2019 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2019 do công ty lập.

Công ty giải trình biến động lợi nhuận sau thuế kỳ báo cáo năm 2019 so với năm 2018 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 2018 (đồng)	Năm 2019 (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.823.463.647	123.753.822.619	13.930.358.972	12,68	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.117.206.995	36.673.298.062	19.556.091.067	114,24	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	92.706.256.652	87.080.524.557	(5.625.732.095)	- 6,06	(3)

(1) Tăng 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 do trong năm 2019 có thanh lý khoản đầu tư tài chính.
- Chi phí tài chính tăng do tăng chi phí lãi vay.
- Tăng chi phí bán hàng nhiều hơn giảm chi phí quản lý doanh nghiệp dẫn đến lợi nhuận thuần

- (2) Tăng thuế TNDN do tổng lợi nhuận trước thuế TNDN tăng, mặt khác tăng thuế TNDN do năm 2019 Công ty phải áp dụng phương pháp tính thuế TNDN theo Nghị Định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết.
- (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 2018 (đồng)	Năm 2019 (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.127.096.386	216.136.453.592	101.009.357.206	87,73	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.247.481.846	39.646.856.169	18.432.374.323	86,75	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(943.295.029)	1.778.647.412	2.721.942.441	288,55	(3)
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	92.936.319.511	178.268.244.835	85.331.925.324	91,81	(4)

(1) Tăng do những nguyên nhân chính sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng tuy nhiên giá vốn hàng bán tăng nhiều hơn 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 do Công ty mẹ và một Công ty con thanh lý hai khoản đầu tư tài chính, chi phí tài chính năm 2019 giảm so với năm 2018.
 - Lãi trong các Công ty liên kết tăng gấp 3 lần so với năm 2018.
- (2) - Tăng thuế TNDN do tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN tăng, mặt khác tăng thuế TNDN do năm 2019 Công ty phải áp dụng phương pháp tính thuế TNDN theo Nghị Định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết.
- (3) Tăng do năm 2019 tập đoàn phát sinh các khoản doanh thu và chi phí chênh lệch tạm thời.
- (4) Tăng do các nguyên nhân trên.

3. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong BCTC riêng năm 2019 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc 31.12.2019		Chênh lệch (đồng)	Tăng/Giảm (%)	Ghi chú
		Trước kiểm toán (đồng)	Sau kiểm toán (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	131.119.728.357	123.753.822.619	(7.365.905.738)	- 5,61	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.509.063.837	36.673.298.062	11.164.234.225	43,76	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(442.961.390)		442.961.390		
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	106.053.625.910	87.080.524.557	(18.973.101.353)	- 6,06	(3)

(1) Giảm do các nguyên nhân chính sau :

- Giá vốn hàng bán giảm 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 bán hàng tăng sau kiểm toán của dự án Chung cư River View.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi.
- Chi phí khác tăng do Công ty bị phạt do Thanh tra thuế năm 2017, 2018 (Công ty đang khiếu nại Cục Thuế TP Hồ Chí Minh).

(2) Tăng thuế TNDN do năm 2019 Công ty phải áp dụng phương pháp tính thuế TNDN theo Nghị Định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết.

(3) Giảm do các nguyên nhân trên.

4. Giải trình lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất năm 2019 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo kết thúc 31.12.2019		Chênh lệch (đồng)	Tăng/ Giảm (%)	Ghi chú
		Trước kiểm toán (đồng)	Sau kiểm toán (đồng)			
1	Tổng lợi nhuận trước thuế	224.019.081.018	216.136.453.592	(7.882.627.426)	- 3,51	(1)
2	Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.128.854.360	39.646.856.169	10.518.001.809	36,10	(2)
3	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	13.675.980	1.778.647.412	1.764.971.432		(3)
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	194.903.902.638	178.268.244.835	(16.635.657.803)	8,53	(4)

(1) Giảm do nguyên nhân chính :

- Giảm doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ do loại trừ thiếu Doanh thu tiêu thụ nội bộ tập đoàn
- Giảm giá vốn hàng bán do loại trừ thiếu Giá vốn tiêu thụ nội bộ tập đoàn.
- Tăng doanh thu tài chính do điều chỉnh tăng doanh thu tài chính chủ yếu từ các công ty con.
- Giảm chi phí tài chính do hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn, ngoài ra các khoản khác tăng giảm không đáng kể.
- Chi phí bán hàng tăng sau kiểm toán của dự án Chung cư River View.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ các Công ty con sau kiểm toán.
- Phần lãi Công ty liên kết liên doanh tăng sau kiểm toán các Công ty liên kết liên doanh.

- (2) Tăng thuế TNDN do năm 2019 Công ty phải áp dụng phương pháp tính thuế TNDN theo Nghị Định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết. Ngoài ra Thuế TNDN giảm sau kiểm toán của Công ty con.
- (3) Thuế TNDN hoãn lại tăng do hợp nhất sau kiểm toán.
- (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