

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
NAM HÀ NỘI

Số: 206/2016/KT NHN

(V/v: Chênh lệch KQSXKD quý I/2016 so với cùng
kỳ năm trước)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC

Hà Nội, ngày 20 tháng 06 năm 2016

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI



Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội (Đơn vị) xin gửi tới Quý Sở giao dịch lời chào trân trọng.

Theo nội dung công văn số 929/SGDHN-QLNY của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính (BCTC) quý I/2016 của Đơn vị phát sinh chênh lệch trên 10% so với báo cáo quý cùng kỳ năm trước, Đơn vị xin được giải trình như sau:

Từ ngày 01/01/2016, quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được áp dụng theo Thông tư 155/2015/TT-BTC, theo đó Đơn vị chúng tôi trở thành Công ty đại chúng quy mô lớn và áp dụng chuyển đổi từ hình thức công bố thông tin BCTC năm sang BCTC quý, BCTC bán niên. Tuy nhiên, trong lần đầu thực hiện lập và công bố BCTC quý I/2016 vừa qua, Đơn vị đã thiếu sót không trình bày nguyên nhân chênh lệch nêu trên. Do vậy bằng công văn này chúng tôi xin giải trình theo nội dung trong hai Bảng kê số liệu đính kèm, kính đề nghị Quý Sở xem xét.

Xin trân trọng cảm ơn!

Ut
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



Qu
TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Việt Quang

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỶ TRƯỚC - BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

PL	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài	Cho giai đoạn tài	Chênh lệch	%
		chính ba tháng kết thứ ngày 31 tháng 3 năm 2016	chính ba tháng kết thứ ngày 31 tháng 3 năm 2015		
01	Tổng doanh thu	42,641,135,001	2,749,742,174,993	(2,707,101,039,992)	-98.45%
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	
10	Doanh thu thuần	42,641,135,001	2,749,742,174,993	(2,707,101,039,992)	-98.45%
11	Giá vốn hàng bán	(43,245,818,871)	(1,781,256,067,272)	1,738,010,248,401	-97.57%
20	Lợi nhuận gộp	(604,683,870)	968,486,107,721	(969,090,791,591)	-100.06%
21	Doanh thu tài chính	234,296,856,072	15,733,544,038	218,563,312,034	1389.15%
22	Chi phí tài chính	(87,608,420,052)	(48,063,875,354)	(39,544,544,698)	82.27%
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(87,608,420,052)	(48,063,856,539)	(39,544,563,513)	82.28%
25	Chi phí bán hàng	(17,281,069,662)	(169,090,636,708)	151,809,567,046	-89.78%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(27,241,342,872)	(61,108,516,857)	33,867,173,985	-55.42%
30	Lợi nhuận thuần	101,561,339,616	705,956,622,840	(604,395,283,224)	-85.61%
31	Thu nhập khác	2,226,173,608	6,525,220,684	(4,299,047,076)	-65.88%
32	Chi phí khác	(47,218)	(1,071,503,410)	1,071,456,192	-100.00%
40	Lợi nhuận khác	2,226,126,390	5,453,717,274	(3,227,590,884)	-59.18%
50	Lợi nhuận trước thuế	103,787,466,006	711,410,340,114	(607,622,874,108)	-85.41%
51	CP thuế TNDN hiện hành	-	(156,523,295,815)	156,523,295,815	-100.00%
60	Lợi nhuận sau thuế	103,787,466,006	554,887,044,299	(451,099,578,293)	-81.30%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Doanh thu và giá vốn giảm do với kỳ trước chủ yếu ở hoạt động bán bất động sản do phần lớn các căn hộ hoàn thiện thuộc giai đoạn 1 đã được bán giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2015. Kỳ này Công ty đang tập trung triển khai xây dựng Giai đoạn 2 Times City – Park Hill.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng đột biến so với cùng kỳ chủ yếu do phát sinh khoản nhận cổ tức và tăng từ thu nhập lãi tiền cho vay. Chi phí tài chính tăng do phát sinh tăng chi phí lãi vay từ huy động vốn phục vụ cho dự án Vinhomes Times City.
- Chi phí bán hàng giảm mạnh gần tương ứng với tỷ lệ giảm của doanh thu bất động sản; chi phí quản lý giảm chủ yếu ở chi phí quản lý phải trả cho công ty mẹ.
- Thu nhập và chi phí khác đều giảm do trong kỳ Công ty không phát sinh khoản bị phạt vi phạm nào và số tiền phạt chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng mua căn hộ cũng giảm so với cùng kỳ.
- Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN trong kỳ do thu nhập từ cổ tức thuộc loại không chịu thuế.

Đơn vị tính: VND

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC - BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VNĐ

PL	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015	Chênh lệch	%
01	Tổng doanh thu	366,607,065,939	2,883,964,912,768	(2,517,357,846,829)	-87.29%
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	366,607,065,939	2,883,964,912,768	(2,517,357,846,829)	-87.29%
11	Giá vốn hàng bán	(277,932,261,757)	(1,877,392,381,143)	1,599,460,119,386	-85.20%
20	Lợi nhuận gộp	88,674,804,182	1,006,572,531,625	(917,897,727,443)	-91.19%
21	Doanh thu tài chính	170,748,085,268	16,451,657,971	154,296,427,297	937.88%
22	Chi phí tài chính	(98,283,463,178)	(65,566,744,144)	(32,716,719,034)	49.90%
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(97,681,539,767)	(65,563,875,352)	(32,117,664,415)	48.99%
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	480,113,479,956	32,196,823,710	447,916,656,246	1392.84%
25	Chi phí bán hàng	(99,506,630,737)	(172,393,756,370)	72,887,125,633	-42.28%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(163,692,765,862)	(113,545,999,504)	(50,146,766,358)	44.16%
30	Lợi nhuận thuần	378,053,509,630	703,714,513,288	(325,661,003,658)	-46.28%
31	Thu nhập khác	2,667,970,542	9,785,955,616	(7,117,985,074)	-72.74%
32	Chi phí khác	(36,806,933)	(1,073,032,754)	1,036,225,821	-96.57%
40	Lợi nhuận khác	2,631,163,609	8,712,922,862	(6,081,759,253)	-69.80%
50	Lợi nhuận trước thuế	380,684,673,239	712,427,436,150	(331,742,762,911)	-46.57%
51	CP thuế TNDN hiện hành	-	(156,523,295,820)	156,523,295,820	-100.00%
60	Lợi nhuận sau thuế	380,684,673,239	555,904,140,330	(175,219,467,091)	-31.52%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Doanh thu và giá vốn giảm so với kỳ trước chủ yếu ở hoạt động bán bất động sản do phần lớn các căn hộ hoàn thiện thuộc giai đoạn 1 đã được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2015. Kỳ này Công ty đang tập trung triển khai xây dựng Giai đoạn 2 Times City – Park Hill.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng do biến số với cùng kỳ chủ yếu do phát sinh khoản nhận cổ tức và tăng từ thu nhập lãi tiền cho vay. Chi phí tài chính tăng do phát sinh tăng chi phí lãi vay từ huy động vốn phục vụ cho dự án Vinhomes Times City.
- Chi phí bán hàng giảm mạnh gần tương ứng với tỷ lệ giảm của doanh thu bất động sản; chi phí quản lý tăng chủ yếu ở chi phí nhân công tại các công ty con (Vinmec, VinDS).
- Thu nhập và chi phí khác đều giảm do trong kỳ Công ty không phát sinh khoản bị phạt vi phạm nào và số tiền phạt chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng mua căn hộ cũng giảm so với cùng kỳ.
- Công ty không phát sinh chi phí thuế TNDN trong kỳ do LN phát sinh chủ yếu từ thu nhập từ cổ tức và lãi được chia sẽ từ công ty liên kết thuộc loại không chịu thuế.