

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
 - Mã chứng khoán: NDN
 - Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
 - Điện thoại: 0236.3561577 Fax: 0236.3561577
 - Người công bố thông tin: Bà Hoàng Yến Ninh Chức vụ: Thư ký

2. Nội dung thông tin công bố:

Văn bản giải trình nguyên nhân, biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 10/04/2023 tại địa chỉ: www.ndn.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Công văn số 35./CV-NDN
ngày 10/04/2023.

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Hoàng Yến Ninh

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Số: 35./CV-NDN

“V/v: Giải trình và đưa ra phương án khắc phục tình trạng cổ phiếu NDN bị đưa vào diện cảnh báo”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 04 năm 2023

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (“*Công ty*”) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Cơ quan.

Căn cứ Thông báo số 1199/TB-SGDHN đề ngày 03/04/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc bổ sung lý do đưa cổ phiếu NDN vào danh sách chứng khoán không được phép giao dịch ký quỹ;

Căn cứ Quyết định số 239/QĐ-SGDHN đề ngày 03/04/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa cổ phiếu NDN vào diện bị cảnh báo do Tổ chức kiểm toán có ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm đã soát xét theo Quy định tại Điểm c khoản 1 Điều 37 Quy chế niêm yết và giao dịch chứng khoán;

Công ty xin được giải trình nguyên nhân, đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục như sau:

1. Giải trình nguyên nhân:

Trên Báo cáo tài chính (“*BCTC*”) đã soát xét năm 2022 của Công ty có 01 ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên với nội dung sau:

“Tổng số tiền nhận trước về bán căn hộ của Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B đến ngày 31/12/2022 là 454.223.682.339 đồng. Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty phải trả lãi trên số tiền khách hàng đã ứng nếu chậm bàn giao căn hộ quá 3 tháng. Đến nay việc bàn giao căn hộ của Công ty đã chậm trễ so với thỏa thuận. Báo cáo tài chính đính kèm chưa ghi nhận khoản lãi dự trả này. Theo đó, nếu hạch toán đầy đủ khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ nêu trên thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, chỉ tiêu “Chi phí tài chính” sẽ tăng thêm và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” sẽ giảm đi tương ứng.”

Ý kiến giải trình của Công ty:

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC căn cứ vào nguyên tắc kế toán thận trọng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01. Theo đó, nguyên tắc thận trọng đòi hỏi doanh nghiệp phải ghi nhận chi phí khi có bằng chứng về khả năng phát sinh.

Theo ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ Đơn vị kiểm toán, **việc ghi nhận lãi chậm bàn giao như là một khoản chi phí dự kiến có thể phát sinh** căn cứ theo Thỏa thuận của Hợp đồng mua bán Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B.

Tuy nhiên, Công ty phải căn cứ vào tình hình thực tế từng nghiệp vụ để đánh giá việc ghi nhận chi phí một cách hợp lý nhất và phản ánh tình hình tài chính minh bạch.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ Monarchy Block B: Thời gian bàn giao căn hộ là Quý 1 năm 2020. Bên bán sẽ chịu trả tiền lãi 1%/ tháng trên số tiền bên mua đã nộp nếu bên bán

chậm bàn giao căn hộ quá 03 tháng. Thời điểm tháng 06 năm 2020, Công ty chúng tôi đã gửi Thông báo nộp tiền Đợt 06 để bàn giao căn hộ lần đầu cho toàn bộ khách hàng. Thực tế trong giai đoạn năm 2020-2021 đã có hơn 70% khách hàng nộp đủ tiền và nhận bàn giao căn hộ. Khoảng 30% các khách hàng còn lại chưa nhận bàn giao vì các lý do khách quan dịch bệnh và chưa nộp đủ tiền để nhận bàn giao. Công ty đã thực hiện đúng nghĩa vụ trên Hợp đồng – thông báo bàn giao căn hộ đúng thời hạn cam kết với khách hàng. Bởi vậy, cả Công ty và Bên Khách hàng đều thấu hiểu đối với các sự kiện bất khả kháng trên.

Từ cuối năm 2022 cho đến Nay, Công ty đã liên lạc đến các khách hàng còn lại chưa nhận bàn giao và tiến hành bàn giao tiếp tục. **Khoảng 75% Nhóm Khách hàng nêu trên đã nhận bàn giao và không phát sinh bất kỳ khiếu nại khiếu kiện gì. Trong năm 2022 vừa qua, Công ty cũng không phát sinh chi trả khoản lãi phạt chậm bàn giao nào.**

Từ kết quả thực tế làm việc với Khách hàng, Công ty nhận thấy việc ghi nhận Lãi chậm bàn giao theo kiến nghị Kiểm toán là chưa phản ánh đúng tình hình tài chính của Công ty, có thể gây ra nhiều vấn đề rủi ro về thuế, và đồng thời gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các Cổ đông.

2. Biện pháp và lộ trình khắc phục:

Công ty ghi nhận Ý kiến trao đổi của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC – Đơn vị kiểm toán BCTC 2022 và sẽ làm việc thêm với một số Đơn vị kiểm toán cung cấp Dịch vụ tư vấn kế toán tài chính nhằm làm rõ quan điểm kế toán nêu trên, đảm bảo thực hiện công tác kế toán phù hợp theo Quy định của Luật Kế toán hiện hành.

Đồng thời, Công ty đang đưa ra các chiến lược sản xuất kinh doanh, phân đầu lãi hằng năm để bù đắp khoản lỗ phát sinh trong năm tài chính 2022. Việc khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo luôn là mục tiêu hàng đầu của Công ty, nhằm đảm bảo quyền lợi cũng như lợi ích tối đa của Cổ đông.

Công ty cam kết định kỳ hằng quý sẽ gửi giải trình, báo cáo tình hình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo đến Quý Cơ quan và công bố thông tin theo Quy định.

Trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN



Nguyễn Quang Minh Khoa