

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Số: 30./CV-NDN

“V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ  
Trong BCTC đã được soát xét năm 2022”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

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

Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng xin giải trình nội dung tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ về lãi chậm bàn giao căn hộ Monarchy Block B ghi nhận trên BCTC đã được soát xét năm 2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC:

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 quy định: *“Thận trọng là việc xem xét, cân nhắc, phán đoán cần thiết để lập các ước tính kế toán trong các điều kiện không chắc chắn. Theo đó, nguyên tắc thận trọng đòi hỏi doanh nghiệp phải: d/ Doanh thu và thu nhập chỉ được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn về khả năng thu được lợi ích kinh tế, còn chi phí phải được ghi nhận khi có bằng chứng về khả năng phát sinh chi phí.”*

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 sẽ phát sinh căn cứ theo Thỏa thuận của Hợp đồng mua bán Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B.

Theo Khoản 1, Điều 82, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp: *“Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.”*

Vì vậy, doanh nghiệp 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 của doanh nghiệp minh bạch. Căn cứ tình hình thực tế tại Công ty, việc ghi nhận chi phí như trên là không phản ánh đúng nghĩa vụ quy định theo điều khoản Hợp đồng và chưa phù hợp với tình hình tại đơn vị.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ Monarchy Block B: Thời gian bàn giao căn hộ là Q1/2020. 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 3 tháng. Thời điểm tháng 6/2020, Công ty chúng tôi đã gửi Thông báo nộp tiền Đợt 6 để bàn giao căn hộ lần đầu cho toàn bộ khách hàng. Thực tế trong 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 khác. 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 Bên Bán và Bên Mua đều thấu hiểu đối với các sự kiện bất khả kháng trên. Hiện tại, Công ty đã liên lạc đến từng khách hàng và tiến hành bàn giao tiếp tục, không phát sinh bất kỳ khiếu nại khiếu kiện gì đối với khoản lãi chậm bàn giao.

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, năm 2021 và năm 2022, Công ty chúng tôi không hề phát sinh các khoản phí phạt chậm bàn giao căn hộ nào. Vì vậy, tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chúng tôi nhận thấy việc không ghi nhận chi phí tương ứng với khoản lãi dự trả trên là phù hợp, minh bạch tài chính và phản ánh đúng thực tế bản chất tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022.

Trên đây là toàn bộ ý kiến giải trình của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng để làm rõ các vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ của Đơn vị kiểm toán trên Báo cáo tài chính soát xét năm 2022 của Công ty.

Kính mong Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét chấp nhận.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT-NDN

**NGƯỜI THỰC HIỆN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Hoàng Yến Ninh**

