

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK HÀ NỘI**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng**
 - Mã chứng khoán: NDN
 - Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng
 - Điện thoại liên hệ: 0236 3561577
 - E-mail: info@ndn.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Hoàng Yến Ninh – Thư ký HĐQT**
- Loại công bố thông tin: Bất thường 24h**
- Nội dung thông tin công bố: Công văn giải trình điều chỉnh hồi tố số dư đầu kỳ trên BCTC kiểm toán năm 2022.**
- Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2023 tại đường dẫn www.ndn.com.vn.**

Chúng tôi xin 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 các thông tin đã công bố

*** Tài liệu đính kèm:**

- Công văn số 31/CV-NDN ngày 29/03/2023 Về việc giải trình điều chỉnh hồi tố số dư đầu kỳ trên BCTC năm 2022



Hoàng Yến Ninh

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

Số: 31./CV-NDN

“V/v: Giải trình điều chỉnh hồi tố số dư đầu
kỳ trên BCTC 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:

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 (VAS 29) - Ban hành và công bố theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính về thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót;

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đã thực hiện hồi tố số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2020 và năm 2021. Việc điều chỉnh này đã làm thay đổi số dư đầu kỳ tại Báo cáo tài chính năm 2022 và trình bày chi tiết tại thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2022 đã được soát xét. Số liệu điều chỉnh hồi tố như sau:

I. Năm 2021

Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2021 Số đã báo cáo	31/12/2021 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1,525,896,792,723	1,715,958,658,976	190,061,866,253	
IV. Hàng tồn kho	140	282,756,240,063	472,818,106,316	190,061,866,253	
1. Hàng tồn kho	141	282,756,240,063	472,818,106,316	190,061,866,253	(1a, b)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	115,953,815,679	115,835,684,251	(118,131,428)	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	16,145,112,250	11,366,593,216	(4,778,519,034)	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16,145,112,250	11,366,593,216	(4,778,519,034)	(2)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	20,903,302,210	25,563,689,816	4,660,387,606	

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2021 Số đã báo cáo	31/12/2021 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	285,053,644	4,945,441,250	4,660,387,606	(3)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1,641,850,608,403	1,831,794,343,227	189,943,734,825	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	577,942,802,820	648,863,896,128	70,921,093,308	
I. Nợ ngắn hạn	310	575,025,530,095	645,946,623,403	70,921,093,308	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3,282,658,724	41,205,180,578	37,922,521,854	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	32,998,571,454	32,998,571,454	(1a)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1,063,907,805,582	1,182,930,447,099	119,022,641,517	
I. Vốn chủ sở hữu	410	1,063,907,805,582	1,182,930,447,099	119,022,641,517	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	320,168,202,854	439,190,844,371	119,022,641,517	(5)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	140,038,074,832	214,051,561,295	74,013,486,463	(5)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	180,130,128,022	225,139,283,076	45,009,155,054	(5)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1,641,850,608,402	1,831,794,343,227	189,943,734,825	

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2021 Số đã báo cáo	Năm 2021 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
4. Giá vốn hàng bán	11	312,664,549,156	254,091,261,226	(58,573,287,930)	(1b)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	196,764,334,034	255,337,621,964	58,573,287,930	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	312,467,318,637	371,040,606,567	58,573,287,930	
12. Chi phí khác	32	774,527,547	2,624,002,837	1,849,475,290	(4)
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	879,617,361	(969,857,929)	(1,849,475,290)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	313,346,935,998	370,070,748,638	56,723,812,640	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	61,392,723,816	68,099,979,898	6,707,256,082	(4)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	166,148,160	5,173,549,664	5,007,401,504	(3)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	251,788,064,022	296,797,219,076	45,009,155,054	(5)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3,514	4,142	628	(5)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	3,514	4,142	628	(5)

013
 NG T
 PHÁ
 AU T
 TRIỆ
 A N
 YAU.

II. Năm 2020

Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Mã số	31/12/2020 Số đã báo cáo	31/12/2020 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	2,061,725,068,788	2,193,213,647,111	131,488,578,323	
IV. Hàng tồn kho	140	575,171,279,995	706,659,858,318	131,488,578,323	
1. Hàng tồn kho	141	575,171,279,995	706,659,858,318	131,488,578,323	(1a, b)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	133,288,715,566	138,177,985,642	4,889,270,076	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	16,145,112,250	11,366,593,216	(4,778,519,034)	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16,145,112,250	11,366,593,216	(4,778,519,034)	(2)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	39,236,480,955	48,904,270,065	9,667,789,110	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	451,201,804	10,118,990,914	9,667,789,110	(3)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	2,195,013,784,354	2,331,391,632,753	136,377,848,399	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	1,217,768,774,294	1,280,133,136,230	62,364,361,936	
I. Nợ ngắn hạn	310	1,212,820,199,888	1,275,184,561,824	62,364,361,936	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	119,556,483,009	148,922,273,491	29,365,790,482	(3)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	32,998,571,454	32,998,571,454	(4)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	977,245,010,060	1,051,258,496,523	74,013,486,463	
I. Vốn chủ sở hữu	410	977,245,010,060	1,051,258,496,523	74,013,486,463	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	326,969,217,332	400,982,703,795	74,013,486,463	(5)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	5,598,795,069	820,276,035	(4,778,519,034)	(5)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	321,370,422,263	400,162,427,760	78,792,005,497	(5)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	2,195,013,784,354	2,331,391,632,753	136,377,848,399	

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2020 Số đã báo cáo	Năm 2020 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
4. Giá vốn hàng bán	11	525,092,435,855	426,602,428,986	(98,490,006,869)	(1b)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	334,704,118,814	433,194,125,683	98,490,006,869	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	401,176,612,422	499,666,619,291	98,490,006,869	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	403,148,675,151	501,638,682,020	98,490,006,869	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	81,493,733,554	110,859,524,036	29,365,790,482	(4)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	284,519,334	(9,383,269,776)	(9,667,789,110)	(3)

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2020 Số đã báo cáo	Năm 2020 Số báo cáo sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)	(6)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	321,370,422,263	400,162,427,760	78,792,005,497	(5)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5,157	6,422	1,265	(5)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5,157	6,422	1,265	(5)

(1) Hàng tồn kho tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 tăng lần lượt là 131,488,578,323 đồng và 190,061,866,253 đồng do:

a) Công ty ghi nhận bổ sung chi phí phải trả năm 2020 liên quan đến Dự án là 32,998,571,454 đồng.

b) Tính toán, phân bổ lại các chi phí của Dự án dẫn đến giá vốn năm 2020, 2021 giảm lần lượt 98,490,006,869 đồng và 58,573,287,930 đồng; Theo đó, giá trị hàng tồn kho cuối niên độ kế toán 2020 và 2021 tăng lên một lượng tương ứng.

(2) Chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tại ngày 31/12/2020 và ngày 31/12/2021 giảm 4,778,519,034 đồng do Công ty điều chỉnh giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu do loại trừ vốn hóa chi phí lãi vay.

(3) Chỉ tiêu "Tài sản thuế thu nhập hoãn lại" tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021 tăng lần lượt là 9,667,789,110 đồng và 5,007,401,504 đồng do Công ty hạch toán bổ sung bút toán ghi nhận thuế TNDN hoãn lại đối với phần chênh lệch tạm thời giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế của khoản tiền thu trước về chuyển nhượng bất động sản trong năm 2020 và 2021, số tiền lần lượt là (9,667,789,110) đồng và 5,007,401,504 đồng.

(4) Các điều chỉnh liên quan đến giá vốn hàng bán tại (1) làm tăng chi phí thuế TNDN năm 2020 và 2021 lần lượt là 29,365,790,482 và 6,707,256,082 đồng và tăng tiền chậm nộp thuế TNDN năm 2021 là 1,849,475,290 đồng. Theo đó, chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" tại 31/12/2020 và 31/12/2021 tăng lần lượt là 29,365,790,482 đồng và 37,922,521,854 đồng.

(5) Ảnh hưởng của các điều chỉnh tại (1), (2), (3), (4) dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 và 2021 tăng lần lượt là 78,792,005,497 đồng và 45,009,155,054 đồng (làm các chỉ tiêu "Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu" tăng tương ứng là 1.265 đồng/cổ phiếu và 628 đồng/cổ phiếu). Theo đó chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" 31/12/2020 và 31/12/2021 tăng lần lượt là 74,013,486,463 đồng và 119,022,641,517 đồng.

Trên đây là toàn bộ ý kiến giải trình của Công ty về các thay đổi điều chỉnh hồi tố số dư đầu kỳ trên BCTC năm 2022.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

hanh **TỔNG GIÁM ĐỐC** *Thư*



Nguyễn Quang Minh Khoa