

Số : 298/CT-TCKT
V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm toán
viên trong báo cáo soát xét Báo cáo tài chính
tổng hợp giữa niên độ năm 2025.

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (Mã chứng khoán :
SDU) có trụ sở tại: số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng, thành phố Hà Nội.

Ngày 29/08/2025 Công ty chúng tôi đã hoàn thành và nộp soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 đã được kiểm toán cho Quý cơ quan. Nhưng trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán có trình bày ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên là “Theo các tài liệu, hồ sơ chúng tôi được cung cấp, Dự án có 135 căn hộ kinh doanh. Đến ngày 30/6/2025 có 32/135 căn hộ chưa ký hợp đồng mua bán và 103/135 căn hộ đã ký hợp đồng mua bán (gồm 57 căn hộ đã ghi nhận doanh thu và 46 căn hộ chưa ghi nhận doanh thu, do chưa bàn giao cho người mua). Các thủ tục bổ sung của chúng tôi cho thấy 132/135 căn hộ có sử dụng điện, nước trong kỳ. Từ thời điểm 31/12/2023 đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào đối với thành phẩm bất động sản của Dự án này, là các căn hộ chưa bàn giao cho người mua, hoặc chưa ký hợp đồng mua bán. Với các bằng chứng hiện có, chúng tôi không thể đưa ra kết luận về tính chính xác của chỉ tiêu “Thành phẩm bất động sản” tại ngày 30/6/2025 và 31/12/2024, cũng như tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong kỳ này và các kỳ trước”.

Đối với dự án X1 – 26 Liễu Giai: Toàn bộ dự án có 195 căn hộ, trong đó có 60 căn hộ tái định cư và 135 căn hộ kinh doanh. Chúng tôi đã ghi nhận doanh thu của 57 căn hộ/103 căn hộ đã ký Hợp đồng mua bán căn cứ vào Biên bản bàn giao căn hộ đã ký với người mua nhà. Những căn còn lại tính đến thời điểm ngày 30/6/2025 chưa ký Biên bản bàn giao với người mua nhà. Tuy nhiên, thực tế đang có nhiều hơn 117 căn hộ (gồm 60 căn hộ tái định cư và 57 căn hộ đã bàn giao) đang sử dụng điện, nước. Những căn này do bên quản lý tòa nhà thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa nhỏ nên vẫn phát sinh chi phí điện, nước.

Bằng văn bản này, Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà xin giải trình với Quý cơ quan về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trong báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

Trân trọng kính báo!

Nơi nhận: ✓

- Như kính gửi.
- Lưu VP, TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trịnh Xuân Lộc