

Số: 376 /SZG-KT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2025

V/v Giải trình kết luận soát xét
đối với BCTC 6 tháng đầu năm 2025

Kính gửi : - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. **Tổ chức niêm yết:** Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. **Mã chứng khoán niêm yết:** SZG
3. **Ý kiến kết luận liên quan đến việc ngoại trừ ghi tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm toán:**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ:

Trong kỳ, Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình với tổng giá trị góp vốn là 1.236.515.000.000 VND (xem thuyết minh số V.5b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ). Tuy nhiên, Dự án hiện tại chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, với các tài liệu hiện có, chúng tôi không đủ thông tin để xác định đây có phải là hợp đồng hợp tác kinh doanh hay không, từ đó chúng tôi không thể xác định được sự phù hợp của việc ghi nhận khoản mục phải thu dài hạn khác trên báo cáo tài chính giữa niên độ, cũng như không thể đánh giá khả năng thu hồi vốn, đồng thời xác định việc có ghi nhận chi phí sử dụng vốn (tương ứng với tỷ suất sinh lời tối thiểu 08%/năm) hay không.

Ngoài ra, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng đáng tin cậy liệu bản chất giao dịch theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này có tồn tại sự kiểm soát chung hay không.

5. Giải trình liên quan đến kết luận loại trừ:

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (Công ty) xin giải trình về ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:



5.1. Về tính pháp lý và cơ sở ghi nhận khoản mục phải thu dài hạn khác

Trên thực tế, dự án đã hoàn thành một loạt các thủ tục pháp lý tiền đề quan trọng, tạo nền tảng vững chắc để được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian tới. Các thủ tục đã hoàn thành bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung vào quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Công văn số 964/TTg-CN ngày 17/06/2009; được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch KCN chưa được thành lập đã được đưa vào quy hoạch phát triển KCN đến năm 2020, tiếp tục quy hoạch giai đoạn 2021-2030 tại mục V.1, Phụ lục II, Phương án phát triển KCN tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, kèm theo Quyết định số 586/QĐ/TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Dự án KCN Phước Bình cũng đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 29/01/2019, được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1674/QĐ-BTNMT ngày 04/7/2019, và đã được cơ quan chức năng địa phương đồng ý về chủ trương một số thủ tục pháp lý dự án đầu tư ban đầu, đồng thời Công ty Phước Bình cũng đã chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng một phần của dự án... Việc chậm trễ trong việc cấp chủ trương đầu tư là do một số lý do khách quan, bao gồm sự điều chỉnh chính sách, quy trình hành chính liên ngành cần thêm thời gian để hoàn thiện. Đây là những khó khăn thường gặp trong quá trình triển khai các dự án đầu tư lớn tại Việt Nam.

Với kinh nghiệm gần 20 năm đầu tư, xây dựng và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, chúng tôi đã lường hóa và đánh giá được rủi ro này. Việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cơ bản là một chỉ dấu quan trọng cho thấy dự án đang đi đúng hướng và sẽ sớm được cấp chủ trương đầu tư. Chúng tôi tin tưởng rằng các vướng mắc sẽ được giải quyết trong thời gian tới, và dự án sẽ sớm có đầy đủ pháp lý để triển khai.

Việc ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình là một bước đi chiến lược, được thực hiện dựa trên cơ sở đánh giá chuyên sâu về **tính khả thi và tiềm năng phát triển của dự án**.

- **Tính pháp lý của HĐHTKD:** Hợp đồng này được lập và ký kết tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật dân sự hiện hành, có giá trị ràng buộc và là cơ sở pháp lý vững chắc cho các thỏa thuận giữa hai bên. Công ty đã tham vấn ý kiến pháp lý độc lập và được khẳng định rằng HĐHTKD này có đầy đủ hiệu lực.
- **Cơ sở ghi nhận trên BCTC:** Khoản tiền đầu tư mà Công ty đã góp của đợt 01 là 618.257.500.000 VND được hạch toán là "**Phải thu dài hạn khác**" do HĐHTKD có thời hạn 24 tháng, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Việc hạch toán này phản ánh đúng bản chất giao dịch, là khoản tiền công ty đầu tư để được hưởng lợi ích kinh tế trong tương lai từ HĐHTKD.

5.2. Về khả năng thu hồi vốn và sinh lời

Công ty hoàn toàn tin tưởng vào khả năng thu hồi vốn và thu được lợi nhuận từ khoản đầu tư này dựa trên các cơ sở vững chắc sau:

- **Đảm bảo sinh lời tối thiểu:** Hợp đồng quy định rõ ràng rằng Công ty Sonadezi Giang Điền được hưởng **tỷ suất sinh lời tối thiểu là 8%/năm** trên số vốn góp, bất kể tình trạng của dự án. Điều khoản này đảm bảo tính bảo toàn vốn và lợi nhuận tối thiểu cho Công ty, giảm thiểu rủi ro đáng kể.

- **Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng:** Hợp đồng cũng quy định rõ ràng rằng Sonadezi Giang Điền **có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào** chỉ bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày làm việc cho Công ty Phước Bình. Khi đó, Công ty Phước Bình phải hoàn trả toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận và 8% lợi nhuận trên tổng số vốn góp trong vòng 30 ngày làm việc. Điều khoản này cung cấp cho chúng tôi một **cơ chế bảo vệ vốn đầu tư và lợi nhuận chắc chắn**, cho phép chúng tôi rút khỏi giao dịch nếu nhận thấy rủi ro không thể chấp nhận được, do đó đảm bảo tính thanh khoản và an toàn cho khoản đầu tư.
- **Quyền kinh doanh và khai thác:** Công ty được quyền kinh doanh, khai thác hoặc lựa chọn đối tác thuê lại đất trong phạm vi hợp tác. Điều này cho phép chúng tôi tận dụng lợi thế về mạng lưới khách hàng, kinh nghiệm quản lý và thương hiệu uy tín lâu năm để tạo ra doanh thu và lợi nhuận.
- **Kinh nghiệm thực tiễn:** Công ty có nhiều năm kinh nghiệm đầu tư, xây dựng và khai thác thành công các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, bao gồm Khu công nghiệp Giang Điền. Các dự án này đã chứng minh năng lực triển khai và khả năng thu hồi vốn hiệu quả của chúng tôi.

5.3. Về bản chất giao dịch và sự kiểm soát chung

Chúng tôi xin khẳng định giao dịch theo HĐHTKD này **không phải là hoạt động kiểm soát chung** mà là một hình thức hợp tác đầu tư, trong đó Công ty đóng vai trò là nhà đầu tư tài chính và kinh nghiệm, còn Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình là chủ đầu tư. Mặc dù chúng tôi có các quyền lợi đặc biệt, nhưng quyền quyết định cao nhất và quản lý dự án vẫn thuộc về chủ đầu tư theo quy định pháp luật.

Công ty Sonadezi Giang Điền cam kết sẽ tiếp tục theo dõi sát sao và hỗ trợ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình bằng kinh nghiệm và nguồn lực nhân sự để đẩy nhanh tiến độ pháp lý của Dự án KCN Phước Bình và sẽ công bố thông tin cập nhật ngay khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Với các luận điểm và cam kết trên, chúng tôi tin tưởng rằng các khoản mục đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính là phù hợp, và Công ty hoàn toàn có cơ sở để thu hồi vốn và đạt được lợi ích kinh tế trong tương lai.

Bằng văn bản này, Công ty kính giải trình tới các Quý cơ quan và Quý cổ đông các nội dung trên.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TK.HĐQT (p/hợp CBTT);
- Lưu: VT, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Sỹ Quyết