

Số: 312/SZG-KTTC

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2026

V/v Giải trình báo cáo kiểm toán độc lập

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 ý kiến kiểm toán ngoại trừ ghi tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:**

Căn cứ kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ 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 06 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, 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 tại xã Phước Bình, Tp. Đồng Nai, với tổng giá trị vốn góp theo hợp đồng là 1.236,515 tỷ VND. Tại ngày 30/06/2026, số tiền Công ty đã góp theo hợp đồng là 618,257 tỷ VND, được trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư ngắn hạn khác” – mã số 125 trên Báo cáo tình hình tài chính. Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ngày 24/07/2026..

Tuy nhiên, khoản vốn góp nêu trên không có tài sản bảo đảm và chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng tạo dòng tiền của dự án, năng lực thực hiện nghĩa vụ của bên nhận vốn góp và khả năng thu hồi khoản vốn mà Công ty đã góp theo hợp đồng. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu giá trị ghi sổ của khoản vốn góp nêu trên có thể được thu hồi đầy đủ hay không, liệu Công ty có cần ghi nhận dự phòng tổn thất hay không, cũng như giá trị của các khoản điều chỉnh có thể cần thiết đối với Báo cáo tài chính tại 30/06/2026

5. Giải trình liên quan đến cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (Công ty) xin giải trình về ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 như sau:

5.1 Về tính pháp lý của dự án

Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 14/07/2026 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Đồng Nai



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.

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.

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



Trần Tấn Nhật