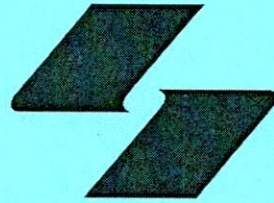


CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN



**SONADEZI
BINH THUAN**
MEMBER OF SONADEZI

**TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN 2025**

Bình Thuận, tháng 04 năm 2025



SONADEZI
BINH THUAN



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN

Trụ sở : Số 443 Khu phố 1, TT. Tân Minh, Huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
VPDD : Tầng 4 – Tòa nhà Trung tâm dịch vụ Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, P. Long Bình Tân,
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
ĐT : 0252 653 6668 (trụ sở); 0251 883 6565 (VPDD) Fax: 0251 883 6060
Email : sonadezibinhthuan@szt.com.vn Website : www.szt.com.vn

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
Ngày 18/04/2025

STT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
1.	8g00 – 8g30	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông - Đăng ký danh sách cổ đông tham dự, phát tài liệu họp, thẻ biểu quyết cho cổ đông.	Ban tổ chức
2.	8g30 – 8g40	- Chào cờ - Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự - Báo cáo Kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp	Ban tổ chức
3.	8g40 – 8g50	- Thông qua Thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký	Ban tổ chức
		- Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu. - Thông qua Quy chế làm việc của cuộc họp. - Thông qua Chương trình họp.	Đoàn chủ tịch
4.	8g50 – 9g20	- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 – 2025; Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ 2025 – 2030. - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán. - Báo cáo hoạt động năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 – 2025, định hướng hoạt động năm 2025 và nhiệm kỳ 2025 – 2030 của Hội đồng quản trị Công ty. - Tờ trình quyết toán Quỹ lương, thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024; Kế hoạch Quỹ lương, thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025. - Tờ trình về việc phân phối Lợi nhuận sau thuế năm 2024 và Kế hoạch phân phối Lợi nhuận sau thuế năm 2025. - Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; - Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty;	Đoàn chủ tịch

STT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
5.	9g20 – 9g30	- Báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận. - Tờ trình Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.	Ban kiểm soát
6.	9g30 – 10g00	- Danh sách ứng cử viên để bầu Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2025-2030. - Danh sách ứng cử viên để bầu Thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025-2030.	Chủ tọa
		- Cổ đông thảo luận - Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung của cuộc họp.	
		- Thu phiếu biểu quyết 1	Ban kiểm phiếu
7.	10g00 – 10g20	Bầu cử Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025 - 2030: - Thông qua Quy chế ứng cử, đề cử và bầu cử Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030. - Đại hội tiến hành bầu cử Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030. - Thu phiếu bầu cử.	Chủ tọa Ban kiểm phiếu
8.	10g20 – 10g45	Nghỉ giải lao – Kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử.	
9.	10g45 – 10g55	Công bố Kết quả kiểm phiếu các nội dung biểu quyết và Công bố Kết quả bầu cử.	Ban kiểm phiếu
10.	10g55 – 11g10	Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trúng cử nhiệm kỳ 2025 – 2030 họp phiên đầu tiên.	
		Tạm nghỉ giải lao tại chỗ.	
11.	11g10 – 11h20	- Tri ân các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025 không ứng cử. - Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030 ra mắt.	Ban tổ chức
12.	11h20 – 11h30	- Thông qua Dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2025. - Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 2025.	Ban thư ký
		- Thu phiếu biểu quyết số 2	Ban kiểm phiếu
13.	11h30	Phát biểu cảm ơn và bế mạc	Chủ tọa

Đông Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận được tổ chức và thực hiện theo Quy chế làm việc như sau:

Điều 1. Những quy định chung

1. Quy chế làm việc này sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) thường niên 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận.
2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham dự họp, điều kiện và thể thức tiến hành họp, cách thức biểu quyết/bầu cử tại cuộc họp.
3. Cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông tham dự họp gọi chung là cổ đông.
4. Khách mời là người được nhận thư mời đích danh tham dự cuộc họp ĐHĐCD, có thể là lãnh đạo địa phương, lãnh đạo Tổng công ty Sonadezi, ... và không có quyền biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCD của Công ty.
5. Cổ đông và các bên tham dự có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy chế này.

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn chủ tịch

1. Đoàn chủ tịch bao gồm hai người là Chủ tịch HĐQT và Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc. Chủ tịch HĐQT là Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCD. Chủ tọa là người chủ trì Cuộc họp.
2. Đoàn chủ tịch và Chủ tọa có các quyền và nghĩa vụ:
 - Thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để tổ chức, điều hành cuộc họp ĐHĐCD một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp;
 - Hướng dẫn các cổ đông thảo luận;
 - Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCD biểu quyết;
 - Trả lời những vấn đề do cổ đông yêu cầu;
 - Quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của cuộc họp ĐHĐCD.

Điều 3. Ban thư ký – Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

1. Thư ký do Chủ tọa giới thiệu, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và ĐHĐCD về nhiệm vụ của mình.

2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung của cuộc họp;
- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Điều 4. Ban kiểm phiếu - Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tịch đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua.
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
 - Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của các cổ đông.
 - Tổ chức kiểm phiếu biểu quyết.
 - Lập biên bản kiểm phiếu và công bố trước ĐHĐCĐ.
 - Giao lại phiếu biểu quyết và Biên bản kiểm phiếu cho Chủ tịch.

Điều 5. Đăng ký dự họp và kiểm tra điều kiện tiến hành họp

1. Ban tổ chức phải tiến hành các thủ tục để các cổ đông đăng ký dự họp, nhận tài liệu họp và phải thực hiện đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.
2. Ban tổ chức phải tổng hợp và báo cáo trước ĐHĐCĐ về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ

1. Cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/03/2025 có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2025. Cổ đông có thể tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ theo một trong các cách thức sau:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một đại diện khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

2. Người được ủy quyền tham dự họp không được ủy quyền lại cho người khác.

3. Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông hoặc người được ủy quyền (sau đây gọi chung là cổ đông) đến dự họp cần mang theo các giấy tờ sau:

- Bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu/ VNeID;
- Bản chính Phiếu đăng ký/Giấy ủy quyền tham dự họp ĐHĐCĐ (trường hợp được ủy quyền tham dự họp).

4. Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu bao gồm:

- Một (01) “ **Thẻ biểu quyết**” màu **XANH** có ghi mã cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu Công ty. Thẻ này dùng để biểu quyết và thông qua các nội dung theo chương trình họp.
- Hai (02) “ **Phiếu biểu quyết**” màu **TRẮNG** có ghi mã cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu Công ty. Phiếu này dùng thông qua Báo cáo/ Tờ trình, Biên bản họp và Nghị quyết.
- Một (01) “ **Phiếu bầu Thành viên Hội đồng quản trị**” màu **HỒNG** có ghi mã cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu Công ty. Phiếu này để bầu thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2025 -2030.

- Một (01) “**Phiếu bầu Thành viên Ban Kiểm soát**” màu **VÀNG** có ghi mã cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu Công ty. Phiếu này để bầu thành viên Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2025 -2030.

- Tài liệu họp, giấy trắng và viết.

Cổ đông phải thông báo ngay cho Ban tổ chức để chỉnh sửa các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông khi đăng ký.

5. Trong thời gian họp, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự. Khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài phòng họp, cổ đông phải giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình họp và công việc của Chủ tịch.

6. Các cổ đông phải giữ bí mật, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu.

7. Cổ đông khi có ý kiến thảo luận hoặc cần tranh luận thì giơ **Thẻ biểu quyết màu XANH**, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông sẽ bắt đầu phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá **03 phút**, nội dung cần ngắn gọn, súc tích, tránh trùng lặp. Cổ đông có thể ghi các ý kiến vào giấy và chuyển cho Ban Thư ký, Chủ tọa.

8. Cổ đông đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

9. Cổ đông tham dự họp phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế này. Nếu vi phạm thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo Điểm b, Khoản 7, Điều 146, Luật doanh nghiệp năm 2020 và Điểm b, Khoản 6, Điều 18 của Điều lệ Công ty.

Điều 7. Tiến hành họp

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

2. Trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc họp mà cuộc họp không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

3. Trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc họp mà cuộc họp triệu tập lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

Điều 8. Thẻ lệ biểu quyết

1. Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết và điền vào Phiếu biểu quyết.

2. Các cổ đông có quyền tham dự họp đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

3. Các nội dung sau đây sẽ được thông qua nếu ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:

- a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được chào bán;
- b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý;
- d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- đ) Tổ chức lại, giải thể Công ty.

4. Việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT, BKS thực hiện theo khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2025 – 2030.

5. Ngoại trừ nội dung tại khoản 3 và 4 điều này, các vấn đề được biểu quyết trong cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 được thông qua khi đạt tỷ lệ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

6. Trong trường hợp có ý kiến thắc mắc về kết quả biểu quyết, Chủ tọa sẽ xem xét và quyết định ngay tại cuộc họp.

Điều 9. Quy định về Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử:

1. Phiếu biểu quyết:

- a) Phiếu biểu quyết thuộc một trong các trường hợp sau đây là không hợp lệ:
 - Phiếu không phải do Ban tổ chức phát hành theo mẫu quy định;
 - Phiếu không có chữ ký của cổ đông;
 - Phiếu rách rời không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ thông tin để phục vụ cho kiểm soát và kiểm phiếu.

b) Các trường hợp khác:

- Phiếu không điền vào ô nào hoặc điền vào 2 ô trở lên cho 01 nội dung biểu quyết được xem là “Không ý kiến” cho nội dung đó;
- Phiếu đánh sai ký hiệu, tẩy xóa theo hướng dẫn trên Phiếu biểu quyết dẫn đến không xác định được ý kiến biểu quyết được xem là “Không ý kiến” cho nội dung đó.

2. Phiếu bầu cử: được quy định tại Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2025 – 2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 của Công ty.

Điều 10. Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Ban thư ký sẽ ghi chép các nội dung diễn ra của cuộc họp.

Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ phải được công bố và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp.

Điều 11. Điều khoản thi hành

Ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận thông qua, Ban tổ chức, toàn thể cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 có trách nhiệm thi hành quy chế này.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký. 



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 

Phan Đình Thám

Số: ~~76~~./BC-SZT-TH

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020-2025; Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2025 và nhiệm kỳ 2025-2030

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/03/2024;

Căn cứ tình hình thực hiện giai đoạn 2020 – 2025,

Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020-2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ 2025-2030 của Công ty như sau:

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2024 VÀ NHIỆM KỲ 2020-2025

1. Kết quả thực hiện năm 2024

1.1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH 2024/ KH 2024
1	Doanh thu	144.522	49.745	34,42%
	- Doanh thu bán hàng	144.522	47.151	32,63%
	- Doanh thu tài chính		2.594	
2	Lợi nhuận trước thuế	3.269	11.786	360,54%
3	Lợi nhuận sau thuế	2.615	9.371	358,35%
4	Nộp NSNN	938	3.303	352,13%
5	Xây dựng cơ bản	389.404	134.847	34,63%
5.1	KCN Tân Đức	385.497	134.847	34,98%
	+ Bồi thường GPMB (*)	265.713	121.870	45,87%
	+ XD CB (**)	119.784	12.977	10,83%
5.2	KDC dịch vụ và Tuyến đường nối KCN Tân Đức với TL720	3.907	-	0,0%

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH 2024/ KH 2024
	+ CP chuẩn bị dự án	3.907	-	0,0%
6	Quỹ lương	5.415	5.333	98,49%
6.1	Người quản lý			
	- Số lượng bình quân (người)	4	4	100,0%
	- Quỹ lương	2.084	2.083	99,95%
	- Tiền lương bình quân	43,42	43,4	99,95%
6.2	Người lao động	Tuyển mới 04 lao động	Giảm 01 lao động; Tuyển mới 03 lao động.	
	- Số lượng bình quân (người)	20	18	90%
	- Quỹ lương	3.331	3.250	97,57%
	- Tiền lương bình quân	14,02	15,05	107,35%

(Nguồn: BCTC 2024 đã kiểm toán)

(*) Chỉ tiêu bồi thường GPMB đã bao gồm Chi phí lãi vay thực hiện là 12.698 triệu đồng.

(**) Chỉ tiêu XDCCB đã bao gồm Chi phí quản lý dự án với số kế hoạch là 3.882 triệu đồng, số thực hiện là 2.880 triệu đồng. Không bao gồm giá trị thực hiện thực tế các hợp đồng thi công (chưa thanh toán) là: 40.341 triệu đồng.

Năm 2024, mặc dù HĐQT, Ban TGD và toàn thể CBNV Công ty đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao, tuy nhiên vẫn còn gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án nên việc ký kết hợp đồng cho thuê lại đất với khách hàng chỉ đạt 28% kế hoạch (4,2ha/ 15ha), do đó doanh thu không đạt kế hoạch được giao. Lợi nhuận Công ty đạt vượt kế hoạch là do chi phí bán hàng giảm so với thời điểm lập kế hoạch.

1.2. Công tác tiếp thị cho thuê đất KCN Tân Đức năm 2024

Ban Tổng giám đốc đã tích cực làm việc với đối tác và khách hàng tiềm năng trong thời gian qua. Hiện nay, nhu cầu tìm khu đất với diện tích lớn và thời gian dự án còn dài của các nhà đầu tư hiện nay là rất lớn; do đó, đã có rất nhiều khách hàng đến khảo sát và đàm phán thuê lại đất tại KCN Tân Đức.

Kể từ khi HĐQT chính thức phê duyệt giá cho thuê lại đất Dự án KCN Tân Đức tại Nghị quyết số 08/NQ-SZT-HĐQT ngày 17/6/2024, và áp dụng chính sách ưu đãi cho khách hàng thuê đất tại KCN Tân Đức tại Nghị quyết số 15/NQ-SZT-HĐQT ngày 19/9/2024, Công ty đã đạt được kết quả trong năm 2024 như sau:

- Ký Thỏa thuận thuê lại đất với 05 khách hàng, diện tích 23,88 ha;
- Ký Hợp đồng thuê lại đất với 01 khách hàng, diện tích 4,23 ha.

2. Tình hình thực hiện dự án năm 2024

2.1. Dự án KCN Tân Đức

2.1.1. Công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng:

– Đã phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công: Hạng mục đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa dọc đường; Hệ thống thoát nước thải; Kênh mương dọc đường D3a-D3b, kênh mương dọc đường N1a-N1b; Hệ thống mương dọc ranh; Hệ thống chiếu sáng KCN; Hạng mục san nền; Công trình Nhà máy xử lý nước thải; Hệ thống cấp nước KCN và trạm bơm tăng áp.

– Hoàn tất thẩm duyệt PCCC hệ thống cấp nước KCN và trạm bơm tăng áp.

– Hoàn tất phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và thẩm định thiết kế PCCC Khu nhà điều hành, dịch vụ.

2.1.2. Công tác thi công xây dựng:

– **Công tác xin phép xây dựng:** Đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận cấp giấy phép xây dựng cho các hạng mục san nền, đường D3, đường N1 đường N2, N3, D1, D2, D4, mương Mu1, Mu6, trạm cấp nước, hệ thống cấp nước, nhà máy Xử lý nước thải. Công ty đang tiếp tục trình hồ sơ xin cấp phép xây dựng các hạng mục còn lại theo tiến độ bồi thường GPMB.

– **Công tác triển khai thi công:** Đã và đang triển khai thi công các hạng mục:

+ Đường D3a-D3b (hoàn thiện đến lớp BTNN hạt thô) và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường; Đường N1a-N1b (hoàn thiện đến lớp BTNN hạt thô) và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường; Các tuyến đường giao thông N2, D2, N3 (nền hạ).

+ Thi công san nền các lô số 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, lô NMN lô 34.1, lô 7, 8, 9, 10 và lô 33; lô 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2.

+ Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Trạm bơm cấp nước và Hồ bơm tăng áp - Giai đoạn 1 (công suất 6.000 m³/ngày đêm);

+ Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Nhà máy xử lý nước thải - Module 1 (công suất 1.000 m³/ngày đêm);

+ Thi công hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường D3A-D3B và N1B;

+ Thi công nổ mìn phá đá đợt 1;

2.1.3. Công tác khác:

a. Công tác cấp điện cho KCN:

– Về đường dây 110 kV và trạm điện 110 kV KCN Tân Đức:

+ Thỏa thuận hướng tuyến: Đang triển khai các thủ tục thỏa thuận hướng tuyến “Đường dây 110 kV Hàm Tân 2 – Tân Đức – Hòa Bình” và “Trạm biến áp 110 kV Tân Đức và đường dây đầu nối”.

+ Thủ tục đầu tư đường dây 110 kV và trạm điện 110 kV KCN Tân Đức: Tổng công ty điện lực miền Nam đã giao kế hoạch triển khai đầu tư Trạm điện 110KV Tân Đức và đường dây 110 KV Hàm Tân 2 – Tân Đức cho Ban quản lý dự án điện miền Nam.

– Về việc cấp điện cho KCN Tân Đức: Hiện nay Điện lực Bình Thuận đang triển khai cải tạo tuyến 22KV hiện hữu dọc Quốc lộ 1A song song đó đang triển khai các thủ tục đầu tư thêm 1 tuyến 22KV dọc QL1A để cấp điện cho KCN Tân Đức theo đúng cam kết tại Biên bản làm việc ngày 10/05/2024. Dự kiến đến tháng 04/2025 sẽ hoàn thành đường dây 22KV đảm bảo cấp điện cho KCN Tân Đức.

b. Công tác cấp nước cho KCN:

Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai đã triển khai thi công xây dựng hoàn thành tuyến ống cấp nước phục vụ cho KCN Tân Đức.

c. Về hệ thống viễn thông phục vụ cho KCN:

Đang triển khai các thủ tục pháp lý để ký kết Biên bản thoả thuận nguyên tắc để Viettel triển khai đầu tư hệ thống viễn thông phục vụ KCN.

2.1.4. Công tác đấu nối KCN Tân Đức với Quốc lộ 1A:

UBND tỉnh Bình Thuận đã có quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 14/8/2024 phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nút giao thông đấu nối Khu công nghiệp Tân Đức với Quốc lộ 1A tại Km1764+631 giao UBND huyện Hàm Tân làm chủ đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách. Trên cơ sở đó, Ban QLDA huyện Hàm Tân đã triển khai hoàn tất hồ sơ thiết kế BVTC và đã được Khu quản lý đường bộ IV chấp thuận thiết kế kỹ thuật và thoả thuận đấu nối. Hiện Ban QLDA huyện Hàm Tân đang triển khai công tác xin cấp phép thi công và triển khai công tác lựa chọn nhà thầu thi công, dự kiến khởi công xây dựng trong tháng 03/2025.

2.1.5. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

2.1.5.1. Công tác lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đã hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 292,5 ha/ 300ha (đạt tỷ lệ 97,5%), chưa hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường phần diện tích đất còn lại khoảng 7,3 ha (chủ yếu là đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư chưa được phê duyệt giá đất cụ thể).

2.1.5.2. Công tác chi trả tiền bồi thường:

Tổng số tiền Công ty đã chuyển trả là 539,66 tỷ đồng, trong đó chi trả cho các hộ dân theo quyết định phê duyệt PABT là 510,95 tỷ đồng/262,68 ha; Chuyển khoản vào kho bạc đối với các hộ dân không đồng ý nhận tiền là 9,87 tỷ đồng/ 10,04 ha và hiện đang tiếp tục thực hiện chi trả là 6,68 tỷ đồng; Chi trả kinh phí thực hiện công tác bồi thường: 12,16 tỷ đồng.

2.1.5.3. Công tác lập, thẩm định và phê duyệt đơn giá đất cụ thể:

- ***Về giá đất nông nghiệp thuận:*** Đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt
- ***Về giá đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư:*** Trên cơ sở quy định của Luật đất đai 2024 và các Nghị định hướng dẫn, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số

4438/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/8/2024 đề nghị UBND huyện Hàm Tân xây dựng hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể và tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Hiện UBND huyện Hàm Tân đã ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn để lập lại hồ sơ giá đất cụ thể và đến nay đơn vị tư vấn đang hoàn chỉnh hồ sơ chuẩn bị trình thẩm định và dự kiến phê duyệt trong Quý 1/2025.

2.1.5.4. Công tác nhận bàn giao đất:

Tổng diện tích đất các hộ dân đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng là 269,98 ha, trong đó diện tích đã phê duyệt PABT, nhận tiền và bàn giao mặt bằng khoảng 262,68 ha và diện tích đất giao thông, sông suối đã có Quyết định thu hồi là 7,3 ha.

2.1.5.5. Công tác xin thuê đất, giao đất:

– UBND huyện Hàm Tân đã xác nhận hoàn thành GPMB 08 đợt với tổng diện tích 258,02 ha, trong đó diện tích 208,76 ha đã được UBND tỉnh Bình Thuận Quyết định cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 49,26ha đang thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích còn lại đang thực hiện các thủ tục xin giao đất theo quy định. Bên cạnh đó Công ty cũng đã nộp hồ sơ xin khấu trừ tiền bồi thường KCN Tân Đức đợt 1 và đợt 2 diện tích 258,02ha và hồ sơ quyết toán chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư trình UBND huyện Hàm Tân xem xét phê duyệt.

2.1.5.6. Công tác tái định cư:

Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư KCN Tân Đức đã được thi công hoàn tất. Hiện Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp cùng các Phòng ban liên quan huyện Hàm Tân đang hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để thực hiện bố trí tái định cư cho các trường hợp bị thu hồi đất ở, nhà ở và phải di chuyển chỗ ở theo quy định.

2.1.6. Công tác huy động vốn tài trợ cho Dự án KCN Tân Đức

Từ khi triển khai dự án, HĐQT Công ty đã thống nhất lựa chọn ngân hàng VietinBank KCN Biên Hòa là đơn vị tài trợ vốn tín dụng cho dự án, với tổng giá trị tài trợ 890 tỷ đồng.

Nguồn vốn thực hiện cho Dự án KCN Tân Đức tính đến nay khoảng 595 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn tự có: 397 tỷ đồng (chi công tác bồi thường, XD CB, lãi vay và ký quỹ thực hiện dự án).
- Vốn tín dụng tại VietinBank KCN Biên Hòa: 198 tỷ đồng để chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.2. Tình hình thực hiện dự án KDC dịch vụ phục vụ KCN và tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức vào tỉnh lộ ĐT720:

2.2.1. Dự án KDC dịch vụ phục vụ KCN (đổi tên thành Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức):

- Đã được cập nhật vào Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021-2030 với tên gọi Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức.
- Đã được cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hàm Tân.

– Đã được cập nhật vào quy hoạch chung xây dựng xã Tân Đức giai đoạn 2021-2030.

2.2.2. Dự án Tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ ĐT720:

- Đã được cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất huyện Hàm Tân 2021-2030.
- Đã được cập nhật vào quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Minh giai đoạn 2021-2030 trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Kết quả thực hiện nhiệm kỳ 2020-2025

3.1. Kết quả sản xuất kinh doanh

Trong nhiệm kỳ 2020-2025, nhiều biến động khó khăn của nền kinh tế thế giới cũng như sự lây lan của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Mặc dù HĐQT, Ban TGD và toàn thể CBNV Công ty đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao, tuy nhiên vẫn còn gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Ngày 17/5/2024, Công ty chính thức được địa phương bàn giao đất đợt 1 (208,76ha/300ha) để thực hiện dự án KCN Tân Đức. Sau đó, ngày 20/5/2024, Dự án KCN Tân Đức chính thức khởi công xây dựng hạ tầng và dự kiến hoàn tất vào Quý 2/2025.

Với sự nỗ lực, quyết tâm của toàn thể CBNV, Công ty vẫn duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt kết quả như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2020		2021		2022		2023		2024	
		KH	TH	KH	TH	KH	TH	KH	TH	KH	TH
1	Doanh thu	14.084	8.387	11.000	16.254	70.997	13.342	49.825	7.585	144.522	49.745
+	+ DT bán hàng					70.997		49.678		144.522	47.151
+	+ DT tài chính	14.084	8.387	11.000	16.254		13.342	147	7.585		2.594
2	LNTT		5.376	1.134	9.459	7.288	5.880	505	353	3.269	11.786
3	LNST	7.186	4.268	907	7.512	5.831	4.649	404	219	2.615	9.371
4	Số phải nộp NSNN	1.796	1.148	227	2.124	1.662	1.428	1.523	372	938	3.303
5	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	1,8%	1,07%	0,23%	1,88%	1,46%	1,16%	0,1%	0,055%	0,65%	2,34%
6	XDCB	11.505	3.684	560.266	39.652	670.253	58.574	796.705	356.775	389.404	134.847

Từ năm 2020-2023, doanh thu đạt được của Công ty phát sinh chủ yếu từ lãi tiền gửi ngân hàng. Đến tháng 05/2024, Công ty được UBND tỉnh Bình Thuận giao đất để triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Tân Đức và Công ty đã thực hiện ký hợp đồng thuê lại đất với khách hàng đạt 4,2 ha.

3.2. Tình hình thực hiện các dự án:

3.2.1. Công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng:

- Đã được cấp quyết định chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định thành lập KCN.
- Đã phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Đã hoàn tất thẩm định phê duyệt hồ sơ khảo sát, thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư và Báo cáo nghiên cứu khả thi và hoàn tất thủ tục ký quỹ thực hiện dự án KCN Tân Đức .

3.2.2. Công tác lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công:

- Đã phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa dọc đường; Hệ thống thoát nước thải; Kênh mương dọc đường D3a-D3b, kênh mương dọc đường N1a-N1b; Hệ thống mương dọc ranh; Hệ thống chiếu sáng KCN; Hạng mục san nền; Công trình Nhà máy xử lý nước thải; Hệ thống cấp nước KCN và trạm bơm tăng áp.
- Công tác thẩm duyệt PCCC: Hoàn tất thẩm duyệt PCCC hệ thống cấp nước KCN và trạm bơm tăng áp tại Cục cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an, được cấp GCN thẩm duyệt số 1280/TD-PCCC ngày 20/06/2022.
- Đã hoàn tất công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và thẩm định thiết kế PCCC Khu nhà điều hành, dịch vụ.
- Công tác rà phá bom mìn: Đã triển khai rà phá bom mìn 297,6 ha/ 300 ha.

3.2.3. Công tác khác

a. Công tác cấp điện cho KCN:

- Chủ trương đầu tư cấp điện cho KCN Tân Đức: Đã có văn bản thống nhất chủ trương đầu tư trạm điện 110 kV và đường dây 22 kV cấp điện cho KCN Tân Đức của Tổng Công ty Điện lực miền Nam (Văn bản số 3006/TB-EVN SPC ngày 12/04/2021).
- Về thỏa thuận hướng tuyến: UBND huyện Hàm Tân đã có văn bản số 112/UBND-KTHT ngày 13/01/2022 thống nhất hướng tuyến “Đường dây 110 kV Hàm Tân 2 – Tân Đức – Hòa Bình” và “Trạm biến áp 110 kV Tân Đức và đường dây đấu nối”.
- Về triển khai đầu tư đường dây 110 kV và trạm điện 110 kV KCN Tân Đức: Tổng công ty điện lực miền Nam đã giao kế hoạch triển khai đầu tư Trạm điện 110 kV Tân Đức và đường dây 110 kV Hàm Tân 2 – Tân Đức cho Ban quản lý dự án điện miền Nam và Tổng công ty điện lực miền Nam cũng đã có văn bản cam kết đảm bảo nhu cầu sử dụng

điện theo đúng tiến độ triển khai đầu tư xây dựng của KCN Tân Đức. Hiện Công ty Điện lực Bình Thuận đang triển khai các thủ tục nâng cấp tuyến 22 kV hiện hữu dọc QL1A cũng như lập hồ sơ đầu tư thêm tuyến 22 kV mới dọc QL1A đảm bảo cung cấp điện cho KCN Tân Đức theo đúng văn bản đã cam kết của Tổng công ty điện lực miền Nam.

b. Công tác cấp nước cho KCN:

– Đã có văn bản số 2076/UBND-ĐTQH ngày 10/06/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận chấp thuận chủ trương sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước Gia Ray và Tâm Hưng Hòa tại huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai để cấp nước cho KCN Tân Đức.

– Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai đã triển khai thi công xây dựng hoàn thành 02 dự án thành phần của tuyến ống cấp nước phục vụ cho KCN Tân Đức gồm Tuyến ống chuyển tải cấp nước cho 03 xã Xuân Tâm, Xuân Hưng, Xuân Hòa – huyện Xuân Lộc và Tuyến ống cấp nước cho Khu công nghiệp Tân Đức, xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

c. Về hệ thống viễn thông phục vụ cho KCN:

– Đã có văn bản của Viettel Bình Thuận thống nhất chủ trương đầu tư hạ tầng viễn thông cho KCN Tân Đức (Văn bản số 112/BTN-KHDN ngày 25/03/2021).

– Đã triển khai các thủ tục pháp lý để ký kết Biên bản thoả thuận nguyên tắc để Viettel triển khai đầu tư hệ thống viễn thông phục vụ KCN.

3.2.4. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

– ***Công tác đo vẽ, lập bản đồ địa chính:*** Đã hoàn thành đo vẽ, lập bản đồ địa chính dự án KCN Tân Đức 300ha.

– ***Công tác thông báo thu hồi đất:*** Đã ban hành thông báo thu hồi đất cho 221 hộ cá nhân và 01 tổ chức thuộc dự án KCN Tân Đức.

– ***Công tác kiểm kê:*** Đã hoàn thành công tác kiểm kê đất đai, tài sản và cây cối hoa màu, vật kiến trúc của 221 hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án KCN Tân Đức.

– ***Công tác xét duyệt hồ sơ pháp lý:*** Đã hoàn thành xét pháp lý đối với 221 hộ gia đình và 01 tổ chức thuộc dự án KCN Tân Đức.

– ***Công tác lập, thẩm định và phê duyệt đơn giá đất cụ thể:***

+ ***Về giá đất cụ thể đối với nhóm đất nông nghiệp thuần:*** Đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 2545/QĐ-UBND ngày 02/12/2022.

+ ***Về giá đất cụ thể đối với nhóm đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư:*** Hồ sơ giá đất cụ thể phục vụ công tác giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức được UBND huyện Hàm Tân triển khai từ năm 2021 nhưng đến nay nhóm đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư vẫn chưa được phê duyệt mặc dù UBND huyện Hàm Tân đã bổ sung, chỉnh sửa hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể nhiều lần theo ý kiến của Hội đồng thẩm

định giá đất tỉnh. Căn cứ Luật đất đai 2024 và các Nghị định hướng dẫn, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 4438/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/8/2024 đề nghị UBND huyện Hàm Tân xây dựng hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể và tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã hoàn chỉnh phương án giá đất để trình UBND huyện Hàm Tân thẩm định ngày 20/9/2024. Tuy nhiên sau khi xem xét, đối chiếu với quy định hiện hành và lấy ý kiến các Phòng ban chuyên môn huyện, Trung tâm phát triển quỹ đất đã yêu cầu đơn vị tư vấn lập lại hồ sơ giá đất cũng như cập nhật theo quy định mới do các tài liệu, thông tin giao dịch làm căn cứ để lập giá đất cụ thể quá thời hiệu 24 tháng, đồng thời thay đổi chủ đầu tư từ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện sang Phòng Tài nguyên và Môi trường nhưng đơn vị tư vấn không đồng ý nên UBND huyện đã họp thống nhất thanh lý hợp đồng với đơn vị tư vấn TMS và ký kết hợp đồng với đơn vị khác để tiếp tục triển khai lập giá đất cụ thể. Hiện UBND huyện Hàm Tân đang làm việc với đơn vị tư vấn để lập lại hồ sơ giá đất cụ thể, đến nay đơn vị tư vấn đang hoàn chỉnh hồ sơ chuẩn bị trình thẩm định và phê duyệt.

– **Công tác lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:** Đã triển khai công tác lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ năm 2021 đến nay đã hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 292,5 ha/300ha (đạt tỷ lệ 97,5%), còn lại diện tích khoảng 7,3 ha đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư chưa hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường do chưa phê duyệt giá đất cụ thể.

– **Công tác chi trả tiền bồi thường:** Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà Công ty đã chuyển trả là 541,51 tỷ đồng, bao gồm:

+ Chuyển khoản vào tài khoản Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hàm Tân 539,66 tỷ đồng, gồm:

* Kinh phí bồi thường chi trả cho các hộ dân 527,50 tỷ đồng gồm 510,95 tỷ đồng/262,68 ha (theo quyết định phê duyệt PABT); Chuyển khoản vào kho bạc 9,87 tỷ đồng/ 10,04 ha (các hộ dân không đồng ý nhận tiền bồi thường) và tồn trong tài khoản Trung tâm phát triển quỹ đất để tiếp tục thực hiện chi trả cho các hộ dân là 6,68 tỷ đồng.

* Kinh phí thực hiện công tác bồi thường: 12,16 tỷ đồng.

+ Chi phí hỗ trợ thêm ngoài chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định nhà nước cho các hộ dân, với tổng số tiền là 1,85 tỷ đồng (hộ ông Nguyễn Thành Long: 1,39 tỷ đồng và hộ ông Huỳnh Thái: 0,46 tỷ đồng).

– **Công tác nhận bàn giao đất:** Tổng diện tích đất dự án KCN Tân Đức đã nhận bàn giao mặt bằng là 269,98 ha bao gồm:

+ Diện tích đã phê duyệt phương án bồi thường, các hộ dân đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng là 262,68 ha

+ Diện tích đất giao thông, sông suối thu hồi là 7,3 ha.

– **Công tác xin thuê đất, giao đất:**

Tính đến tháng 12/2024, UBND huyện Hàm Tân đã xác nhận hoàn thành giải phóng mặt bằng 8 đợt với tổng diện tích 258,02ha, cụ thể như sau:

- + Đợt 1: ngày 31/03/2023, diện tích 61,17 ha
- + Đợt 2: ngày 27/07/2023, diện tích 30,70 ha
- + Đợt 3: ngày 13/09/2023, diện tích 29,84 ha
- + Đợt 4: ngày 08/11/2023, diện tích 55,79 ha
- + Đợt 5: ngày 29/12/2023, diện tích 17,01 ha
- + Đợt 6: ngày 21/02/2024, diện tích 14,26 ha
- + Đợt 7: ngày 23/05/2024, diện tích 24,04 ha
- + Đợt 8: ngày 26/09/2024, diện tích 25,21 ha

Trong đó, diện tích 208,76 ha đã được UBND tỉnh Bình Thuận quyết định cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 49,26ha đang thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích còn lại 11,9ha đang thực hiện các thủ tục xin giao đất theo quy định.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang triển khai các thủ tục xin khấu trừ tiền bồi thường KCN Tân Đức đợt 1 và đợt 2 với diện tích 258,02ha và quyết toán chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư.

– **Công tác tái định cư:**

- + Đã triển khai thi công xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư KCN Tân Đức
- + Đang hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để thực hiện bố trí tái định cư cho các trường hợp bị thu hồi đất ở, nhà ở và phải di chuyển chỗ ở theo quy định.

3.2.5. Công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng các công trình ngoài hàng rào KCN:

a. Về công tác đấu nối KCN Tân Đức với Quốc lộ 1A:

- Thỏa thuận đấu nối: Đã được Tổng cục đường bộ Việt Nam chấp thuận TKKT và phương án tổ chức giao thông Nút giao đấu nối KCN Tân Đức với Quốc lộ 1A tại văn bản số 6293/TCĐBVN-ATGT ngày 01/09/2021.
- Công tác thiết kế: Đã hoàn tất hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Nút giao.
- Công tác lập bản đồ địa chính: Đã hoàn tất đo vẽ bản đồ địa chính để phục vụ công tác thu hồi đất, kiểm tra nghiệm thu bản đồ địa chính.
- Công tác chủ trương đầu tư và thu hồi đất:
 - + Theo quy định thì công trình Nút giao thông đấu nối KCN Tân Đức vào Quốc lộ 1A tại Km1764+631 là công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào kết nối Quốc lộ 1A với

dự án KCN Tân Đức nên thuộc diện Cơ quan nhà nước đầu tư. Tuy nhiên để đảm bảo tiến độ đầu tư xây dựng KCN Tân Đức, Sonadezi Bình Thuận đã đề xuất đầu tư Nút giao theo hình thức nhà nước thu hồi đất và giao lại cho Công ty xây dựng bằng nguồn vốn của doanh nghiệp từ tháng 08/2021 nhưng do Sonadezi Bình Thuận là công ty cổ phần có vốn nhà nước chi phối đồng thời hiện nay không có cơ chế, chính sách triển khai theo hình thức trên nên Công ty đã có văn bản gửi kiến nghị triển khai đầu tư công trình trong năm 2024 bằng nguồn vốn ngân sách.

+ Ngày 21/11/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 5140/SKHĐT-KH kiến nghị UBND tỉnh Bình Thuận thống nhất chủ trương triển khai các thủ tục đầu tư công trình Nút giao bằng nguồn vốn ngân sách tỉnh và đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương giao UBND huyện Hàm Tân triển khai theo quy định.

+ Hiện nay, dự án đã được phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật, hoàn tất thiết kế bản vẽ thi công. Hiện đang triển khai thủ tục lựa chọn nhà thầu và dự kiến triển khai thi công trong tháng 03/2025.

b. Cải tạo tuyến suối Le hiện hữu và Tuyến đường vào khu sản xuất nằm ngoài ranh KCN:

Để chuẩn bị đầy đủ điều kiện khởi công xây dựng hạ tầng KCN Tân Đức, Công ty cũng đã rà soát hồ sơ thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh dự án (giao thông, sông suối) đảm bảo khi thi công và sau khi hoàn thành đi vào vận hành không ảnh hưởng đến đời sống của người dân và đã báo cáo kiến nghị UBND huyện Hàm Tân trình UBND tỉnh Bình Thuận xem xét bổ sung vào kế hoạch đầu tư năm 2024 hai công trình gồm Cải tạo tuyến suối Le hiện hữu và Tuyến đường vào khu sản xuất nằm ngoài ranh KCN. Tuy nhiên, do KCN Tân Đức chưa đầu tư xây dựng hạ tầng và chưa đi vào hoạt động nên sau khi xem xét, Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị UBND tỉnh Bình Thuận chưa đầu tư các công trình trên trong giai đoạn hiện nay.

Hiện nay, UBND xã đang tổng hợp báo cáo UBND huyện đề xuất triển khai các thủ tục pháp lý để đầu tư đảm bảo phù hợp với tiến độ thi công hạ tầng KCN.

3.2.6. Về đầu tư xây dựng cơ bản KCN Tân Đức:

a. Công tác chuẩn bị dự án: Đã hoàn tất

b. Công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng:

– Đã phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của KCN Tân Đức.

– Hoàn tất thẩm duyệt PCCC hệ thống cấp nước KCN và trạm bơm tăng áp tại Cục cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an, được cấp GCN thẩm duyệt số 1280/TD-PCCC ngày 20/06/2022.

– Hoàn tất phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và thẩm định thiết kế PCCC Khu nhà điều hành, dịch vụ.

c. Công tác đầu tư xây dựng:

– **Công tác xin phép xây dựng:** Đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận cấp giấy phép xây dựng cho các hạng mục san nền, đường D3, đường N1 đường N2, N3, D1, D2, D4, mương Mu1, Mu6, trạm cấp nước, hệ thống cấp nước, nhà máy Xử lý nước thải. Công ty đang tiếp tục trình hồ sơ xin cấp phép xây dựng các hạng mục còn lại theo tiến độ bồi thường GPMB.

– **Công tác rà phá bom mìn:** Đã triển khai rà phá bom mìn 297,6ha/300ha. Còn lại 2,4ha chưa triển khai được do vướng mặt bằng chưa bồi thường.

– **Công tác thi công xây dựng:**

+ Đã khởi công từ tháng 05/2024 và đến nay đang triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật KCN Tân Đức gồm:

* Đường D3a-D3b (hoàn thiện đến lớp BTNN hạt thô) và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường; Đường N1a-N1b (hoàn thiện đến lớp BTNN hạt thô) và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường; Các tuyến đường giao thông N2, D2, N3 (nền hạ).

* Thi công san nền các lô số 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, lô NMN lô 34.1, lô 7, 8, 9, 10 và lô 33; lô 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2.

* Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Trạm bơm cấp nước và Hồ bơm tăng áp - Giai đoạn 1 (công suất 6.000 m³/ngày đêm);

* Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Nhà máy xử lý nước thải - Module 1 (công suất 1.000 m³/ngày đêm);

* Thi công hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường D3A-D3B và N1B;

* Thi công nổ mìn phá đá đợt 1;

+ Đang triển khai phê duyệt dự toán và thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà thầu cho các gói thầu:

* Thi công hoàn thiện đường N2, D2, N3, D1;

* Thi công hệ thống thoát nước thải dọc đường N2, N3, D2, N1a;

* Thi công hệ thống cấp nước dọc đường N2, N3, D2, N1a;

* Thi công nổ mìn phá đá đợt 2.

d. Công tác khác:

– **Công tác cấp điện cho KCN:**

+ Về chủ trương đầu tư cấp điện cho KCN Tân Đức: Đã có văn bản thống nhất chủ trương đầu tư trạm điện 110 kV và đường dây 22 kV cấp điện cho KCN Tân Đức của Tổng Công ty Điện lực miền Nam (Văn bản số 3006/TB-EVN SPC ngày 12/04/2021).

+ Về đường dây 110 kV và trạm điện 110 kV KCN Tân Đức:

* Thỏa thuận hướng tuyến: Đang triển khai các thủ tục thỏa thuận hướng tuyến “Đường dây 110 kV Hàm Tân 2 – Tân Đức – Hòa Bình” và “Trạm biến áp 110 kV Tân Đức và đường dây đầu nối” để cấp điện cho KCN Tân Đức. Dự kiến hoàn thành thỏa thuận hướng tuyến trong Quý I/2025.

* Thủ tục đầu tư đường dây 110 kV và trạm điện 110 kV KCN Tân Đức: Tổng công ty điện lực miền Nam đã giao kế hoạch triển khai đầu tư Trạm điện 110KV Tân Đức và đường dây 110 KV Hàm Tân 2 – Tân Đức cho Ban quản lý dự án điện miền Nam. Hiện Ban quản lý dự án điện miền Nam đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ thỏa thuận hướng tuyến trình UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt. Trên cơ sở đó sẽ triển khai các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi. Dự kiến hoàn thành chủ trương đầu tư và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi trong năm 2025 và tổ chức triển khai lập hồ sơ thiết kế và khởi công xây dựng trong năm 2026.

* Về việc cấp điện đảm bảo phụ tải điện cho KCN Tân Đức: Tổng Công ty điện lực miền Nam cũng đã có văn bản cam kết đảm bảo nhu cầu sử dụng điện theo đúng tiến độ triển khai đầu tư xây dựng của KCN Tân Đức. Bên cạnh đó Công ty Điện lực Bình Thuận đã làm việc với Công ty vào ngày 10/05/2024 trong đó cam kết đáp ứng phụ tải điện theo tiến độ thu hút đầu tư của KCN Tân Đức thông qua đường dây 22kV từ trạm 110/22kV Hàm Tân đến năm 2026. Hiện nay Điện lực Bình Thuận đang triển khai cải tạo tuyến 22KV hiện hữu dọc Quốc lộ 1A song song đó đang triển khai các thủ tục đầu tư thêm 1 tuyến 22KV dọc QL1A để cấp điện cho KCN Tân Đức theo đúng cam kết tại Biên bản làm việc ngày 10/05/2024. Dự kiến đến tháng 04/2025 sẽ hoàn thành đường dây 22KV đảm bảo cấp điện cho KCN Tân Đức đảm bảo nhu cầu điện cho KCN đến năm 2026.

– **Công tác cấp nước cho KCN:**

+ Đã có văn bản số 2076/UBND-ĐTQH ngày 10/06/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận chấp thuận chủ trương sử dụng nguồn nước từ Nhà máy nước Gia Ray và Tâm Hưng Hòa tại huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai để cấp nước cho KCN Tân Đức.

+ Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai đã triển khai thi công xây dựng hoàn thành 02 dự án thành phần của tuyến ống cấp nước phục vụ cho KCN Tân Đức gồm Tuyến ống chuyển tải cấp nước cho 03 xã Xuân Tâm, Xuân Hưng, Xuân Hòa – huyện Xuân Lộc và Tuyến ống cấp nước cho Khu công nghiệp Tân Đức, xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

+ Hiện nay tuyến ống cấp nước đã thi công đến cổng KCN tuy nhiên do vướng mặt bằng nên chưa thể đầu nối cấp nước cho KCN.

– Về hệ thống viễn thông phục vụ cho KCN:

+ Đã có văn bản của Viettel Bình Thuận thống nhất chủ trương đầu tư hạ tầng viễn thông cho KCN Tân Đức (Văn bản số 112/BTN-KHDN ngày 25/03/2021).

+ Tháng 10/2024, Viettel Bình Thuận đã khảo sát tình hình thực tế triển khai hạ tầng KCN Tân Đức, đến nay hai bên đã hoàn tất các bước thỏa thuận nguyên tắc để Viettel triển khai đầu tư hệ thống viễn thông phục vụ KCN.

3.2.7. Dự án Khu Nhà ở xã hội KCN Tân Đức:

– Về chương trình phát triển nhà ở: Đã được cập nhật và phê duyệt vào chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021-2025 với tính chất là nhà ở công nhân và tên dự án là Khu nhà ở công nhân KCN Tân Đức và Công ty đã có văn bản kiến nghị Sở xây dựng và UBND tỉnh Bình Thuận điều chỉnh tính chất, quy mô diện tích khu nhà ở công nhân KCN Tân Đức từ Khu nhà ở công nhân KCN Tân Đức 39,11 ha (trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm 2025, định hướng đến năm 2030) thành Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức quy mô 39,11 ha, trong đó diện tích đất ở chiếm 18,6 ha. Đến nay, đã được cập nhật vào Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021-2030 với tên gọi Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức.

– Đã cập nhật dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hàm Tân.

– Đã cập nhật dự án vào quy hoạch chung xây dựng xã Tân Đức giai đoạn 2021-2030.

3.2.8. Dự án Tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức vào Tỉnh lộ ĐT720.

– Về quy hoạch sử dụng đất: Đã được cập nhật và phê duyệt trong vào quy hoạch sử dụng đất huyện Hàm Tân giai đoạn 2021-2030.

– Về quy hoạch chung xây dựng: đã cập nhật vào quy hoạch chung xây dựng Thị trấn Tân Minh giai đoạn 2021-2030 trình UBND tỉnh phê duyệt.

3.2 Một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai dự án:

– Về dịch bệnh Covid-19: Do dịch bệnh kéo dài và diễn biến phức tạp trong khoảng 3 năm (từ năm 2020 đến năm 2022), đồng thời việc thực hiện giãn cách xã hội tại các địa phương theo chỉ thị của Chính phủ đã gây rất nhiều khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

– Về công tác đất đai:

+ Trong quá trình kiểm kê đất đai, một số hộ dân không hợp tác. Công ty đã kiến nghị cơ quan chức năng có biện pháp vận động người dân hợp tác để thực hiện công tác kiểm kê theo kế hoạch.

+ Công tác lập, thẩm định và phê duyệt đơn giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức kéo dài, đến nay chỉ mới phê duyệt giá đất cụ thể đối với

nhóm đất nông nghiệp thuần còn lại nhóm đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư kéo dài hơn 3 năm đến nay vẫn chưa được phê duyệt.

- + Công tác triển khai các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức còn khá chậm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

- + Một số hộ dân đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án KCN Tân Đức nhưng không chấp thuận nhận tiền, làm chậm tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án cũng như ảnh hưởng đến tiến độ thi công xây dựng và đầu tư dự án của Công ty.

- Về công tác thi công xây dựng:

- + Do địa hình, địa chất thủy văn tại khu vực dự án phức tạp, xuất nhiều đá bàn độ cứng cao không thể triển khai đào phá bằng phương tiện cơ giới mà phải sử dụng vật liệu nổ công nghiệp nên tiến độ thi công xây dựng bị ảnh hưởng.

- + Do dự án vừa triển khai thi công xây dựng vừa thực hiện công tác giải phóng mặt bằng nên việc thi công xây dựng hệ thống hạ tầng KCN bị gián đoạn làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công tổng thể của dự án.

- Về công tác tiếp thị, kinh doanh:

Do dự án vẫn chưa hoàn tất giải phóng mặt bằng đặc biệt là khu vực cổng chính và đường nối từ Quốc lộ 1A vào KCN chưa được giải toả nên phần nào ảnh hưởng đến việc tiếp thị, thu hút và mời gọi đầu tư vào KCN Tân Đức,

3.3 Đánh giá chung:

Trong nhiệm kỳ 2020 - 2025, HĐQT, Ban TGD, người lao động Công ty đã phấn đấu thực hiện nhiệm vụ được Tổng Công ty Sonadezi và Đại hội đồng cổ đông giao, tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

Trong giai đoạn này, Công ty tập trung thực hiện Dự án KCN Tân Đức chủ yếu là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất để xúc tiến hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cho khu công nghiệp để Công ty có thể sớm chính thức bàn giao đất cho khách hàng để tiến hành xây dựng và hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc đã từng bước áp dụng chuyển đổi số vào công tác quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã kịp thời đưa ra các quyết định về phương thức huy động vốn cho Dự án KCN Tân Đức; phương án bán hàng phù hợp trong từng giai đoạn tạo ra tính cạnh tranh so với các khu công nghiệp lân cận nhằm thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Tuy nhiên, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 và sự thay đổi về chính sách đất đai của Nhà nước nên Công ty chưa đạt kết quả như kỳ vọng của cổ đông.

II. KẾ HOẠCH NĂM 2025 VÀ NHIỆM KỲ 2025-2030

1. Kế hoạch năm 2025

1.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	KH 2025/ TH 2024
1	Doanh thu	49.745	215.131	432,47%
	- Doanh thu bán hàng	47.151	215.001	455,98%
	- Doanh thu tài chính	2.594	130	5,01%
2	Lợi nhuận trước thuế	11.786	31.463	266,95%
3	Lợi nhuận sau thuế	9.371	25.170	286,59%
4	Nộp NSNN	3.303	6.617	200,33%
5	Xây dựng cơ bản	134.847	555.353	411,84%
	- KCN Tân Đức	134.847	555.353	411,84%
	+ Bồi thường GPMB	121.870	170.325	139,76%
	+ XD CB	12.977	385.028	2.967,00%
6	Quỹ lương (**)	5.333	8.700	163,14%
6.1	Người quản lý			
	- Số lượng bình quân	4	4	100%
	- Quỹ lương	2.083	2.486	119,35%
	- Tiền lương bình quân	43,4	51,8	119,35%
6.2	Người lao động	Nghỉ việc 01 lao động; Tuyển mới 02 lao động	Tuyển mới 13 lao động	
	- Số lượng bình quân	18	32	177,78%
	- Quỹ lương	3.250	6.214	191,20%
	- Tiền lương bình quân	15,05	16,18	107,51%

(*) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 được ghi nhận theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS). Nếu ghi nhận theo Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) thì kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 có thể thay đổi.

(**) Công ty dự kiến Quỹ lương năm 2025 theo các tiêu chí sau:

- Tăng số lượng nhân sự, tăng lương.
- Quỹ lương: Lương tạm chi hàng tháng theo Hợp đồng lao động; Lương hoàn thành công việc; Lương bổ sung (nếu có).

1.2. Kế hoạch thực hiện dự án năm 2025

1.2.1. Dự án Khu công nghiệp Tân Đức

a. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư

– Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Phê duyệt giá đất cụ thể nhóm đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư; Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích còn lại.

– Công tác xin giao đất, thuê đất: Hoàn tất các thủ tục pháp lý xin giao đất, thuê đất với phần diện tích còn lại.

– Công tác bố trí tái định cư: Hoàn tất các thủ tục pháp lý và thực hiện bố trí tái định cư cho các hộ dân.

b. Công tác đầu tư xây dựng

– Thi công hoàn thành các công trình giai đoạn 1 bao gồm:

+ Thi công san nền các lô đất gồm: Lô 11-14, Lô 19-22, Lô NMN - Lô 34.1;

+ Thi công các tuyến đường giao thông và hệ thống thoát nước dọc đường gồm: Đường D3A-D3B (hoàn thiện đến lớp BTNN C19); Đường N1A-N1B từ Km0+766 đến CDA (hoàn thiện đến lớp BTNN C19); Đường D2 (phần nền hạ), Đường N2 (phần nền hạ); Đường N3 (phần nền hạ).

+ Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Trạm bơm cấp nước và Hồ bơm tăng áp - Giai đoạn 1 (công suất 6.000 m³/ngày đêm);

+ Thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị Nhà máy xử lý nước thải - Module 1 (công suất 1.000 m³/ngày đêm);

+ Thi công nổ mìn phá đá đợt 1;

+ Thi công hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường D3A-D3B và N1B.

+ Thi công san nền các lô đất gồm: Lô 7, 8, 9, 10, 33; Lô 1.3, 2.1 và Lô 32.1; Lô 31.1, 31.2.

– Hoàn tất các thủ tục lựa chọn nhà thầu và triển khai thi công xây dựng trong năm 2025 các hạng mục công trình gồm:

+ Thi công đường D1 (hoàn thiện đến lớp BTNN C19) và hệ thống thoát nước dọc đường (hoàn thiện đến lớp BTNN C19);

+ Thi công hoàn thiện đến lớp BTNN C19 và hệ thống thoát nước dọc đường N2, N3 và D2.

+ Thi công đường N1A-N1B đoạn từ ĐDA đến Km0+766 và hệ thống thoát nước dọc đường (hoàn thiện đến lớp BTNN C19);

+ Thi công hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường gồm: Đường D1, Đường D2, Đường N1A, Đường N2, Đường N3.

+ Thi công tuyến ống cấp nước truyền tải GĐI, D3A-D3B, N1A-1B; Thi công tuyến ống cấp nước đường D1-D2-N2-N3-HBCB.

+ Thi công hệ thống chiếu sáng dọc các tuyến đường: D3A-3B; N1A-N1B; D1, D2, N2, N3.

+ Đường N4 và hệ thống thoát nước dọc đường (phần nền hạ).

+ Thi công san nền các lô: Lô 23-27; Lô 28, 29, 30, 34.2; Lô 15-18, 34.2, 34.3; Lô 1.1, 1.2, 2.2, lô 23-26, Lô 27-30.

+ Thi công tuyến mương thoát nước dọc ranh Mu-1, Mu-3, Mu-6.

+ Thi công Nhà điều hành - Giai đoạn 1 (khối nhà làm việc, khối nhà ăn, khối nhà nghỉ, nhà xe, nhà bảo vệ, cổng + hàng rào, bể nước PCC, hệ thống điện + cấp thoát nước, thiết bị giai đoạn 1).

+ Thi công trồng cây xanh dọc các tuyến đường D3A-D3B, N1A-N1B; Trồng cây xanh dọc mương N1 và D3 (cây tạo cảnh quan dọc 2 bên bờ mương và các vị trí điểm nhấn phía đầu nút giao); Thi công trồng cây xanh các khu cây xanh tập trung.

+ Thi công lắp đặt pano quảng cáo KCN Tân Đức.

+ Thi công nổ mìn phá đá đợt 2.

c. Công trình ngoài hàng rào KCN Tân Đức

Hoàn tất xin phép thi công và thi công hoàn tất Nút giao trong Quý II/ 2025.

d. Công tác huy động vốn tài trợ cho Dự án KCN Tân Đức

Công ty linh hoạt sử dụng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn từ tiền ứng trước của khách hàng đầu tư vào KCN Tân Đức đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của dự án.

1.2.2. Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức 39,11ha và Tuyến đường đấu nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ ĐT720:

Triển khai các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án theo quy định.

1.3. Kế hoạch kinh doanh, tiếp thị năm 2025

– Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị đến nhà đầu tư tiềm năng đến các Hiệp hội và các nhà môi giới chuyên nghiệp, đồng thời duy trì và giữ liên lạc với các khách hàng khác có nhu cầu thực hiện dự án tại KCN Tân Đức, tỉnh Bình Thuận.

– Quảng cáo trên một số Tạp chí, báo hoặc các trang điện tử uy tín.

– Phối hợp với các Công ty thành viên của Tổng Công ty Sonadezi để tiếp thị với các khách hàng hiện hữu có nhu cầu mở rộng dự án hoạt động hoặc tiếp thị các khách hàng tiềm năng mới đầu tư vào KCN Tân Đức.

– Kế hoạch cho thuê đất năm 2025: 25 ha

2. Kế hoạch nhiệm kỳ 2025-2030:

2.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	KH 2025	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029
1	Tổng doanh thu	215.131	262.776	263.277	276.965	260.239
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	25.170	45.695	50.633	55.253	59.702
3	Số phát sinh phải nộp NSNN	6.617	11.748	13.022	14.177	15.290
4	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	6,29%	11,40%	12,55%	13,59%	14,58%
5	Đầu tư XDCB	555.353	134.072	74.178	355.688	234.512
5.1	Dự án KCN Tân Đức	555.353	132.797	46.097	39.584	10.404
5.2	Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức	-	875	27.636	312.894	221.208
5.3	Dự án KCN Tân Đức 2	-	400	445	3.210	2.900

Doanh thu – lợi nhuận kế hoạch giai đoạn 2025-2029 được xây dựng dựa trên số liệu và tình hình sản xuất kinh doanh của các năm trước, định hướng tập trung phát triển bất động sản công nghiệp. Hiện nay, tình hình kinh tế vĩ mô, khủng hoảng năng lượng, khủng hoảng môi trường, cạnh tranh thương mại... diễn ra thường xuyên và có sự thay đổi lớn trong thời gian ngắn, tác động mạnh mẽ đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, căn cứ vào tình hình bối cảnh kinh tế hàng năm, Công ty có thể điều chỉnh kế hoạch doanh thu và lợi nhuận chi tiết cụ thể bám sát thực tế.

2.2. Thuyết minh kế hoạch:

2.2.1. Về đầu tư xây dựng cơ bản:

a. Dự án KCN Tân Đức:

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư:
- + Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích còn lại.
- + Hoàn tất các thủ tục xin giao đất, thuê đất với phần diện tích còn lại.
- + Hoàn tất các thủ tục khấu trừ tiền bồi thường, phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- + Hoàn tất bố trí tái định cư cho các hộ dân.
- Công tác đầu tư xây dựng:
 - + Thi công xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN bao gồm: hệ thống đường giao thông, san nền các lô đất, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, Trạm bơm cấp nước, Nhà máy xử lý nước thải (Module 1 & Module 2); Nhà điều hành KCN, hệ thống kênh mương thoát nước dọc đường và hệ thống kênh mương thoát nước dọc ranh KCN, Tường rào, Cổng chào KCN, hệ thống cây xanh dọc đường và cây xanh tập trung.
 - + Triển khai công tác duy tu bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng dịch vụ gồm NMXLNT, trạm bơm cấp nước, Nhà điều hành KCN.

b. Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức và Tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức với tỉnh lộ ĐT720:

- Phối hợp với các Cơ quan nhà nước triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư, bao gồm:
 - + Hoàn tất các thủ tục cập nhật quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm;
 - + Khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500;
 - + Triển khai các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;
 - + Triển khai công tác đo vẽ bản đồ địa chính và cắm mốc ranh dự án;
 - + Thực hiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- Triển khai các thủ tục đầu tư dự án:
 - + Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;
 - + Khảo sát địa hình, địa chất công trình phục vụ lập thiết kế cơ sở;
 - + Triển khai công tác lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội;
 - + Khảo sát, lập, thiết kế bản vẽ thi công - Dự toán xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội;
 - + Triển khai công tác rà phá bom mìn, vật nổ;
 - + Triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội.

c. Khu công nghiệp Tân Đức 2 (498ha):

- Phối hợp với các Cơ quan nhà nước triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, bao gồm:

+ Hoàn tất các thủ tục cập nhật quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và kế hoạch phát triển các KCN tỉnh Bình Thuận;

+ Khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng 1/2000;

+ Triển khai các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

+ Triển khai công tác đo vẽ bản đồ địa chính và cắm mốc ranh dự án;

+ Thực hiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;

– Triển khai các thủ tục đầu tư dự án:

+ Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

+ Khảo sát địa hình, địa chất công trình phục vụ lập thiết kế cơ sở;

+ Triển khai công tác lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội.

2.2.2. Công tác huy động vốn cho dự án:

a. Dự án KCN Tân Đức: Tiếp tục sử dụng vốn tự có của Công ty, vốn vay ngân hàng và nguồn thu từ khách hàng để thực hiện dự án.

b. Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức và KCN Tân Đức 2: để thực hiện kế hoạch đầu tư cho các dự án mới trong giai đoạn 2025-2029, Công ty dự kiến:

+ Tăng vốn điều lệ để đáp ứng yêu cầu nguồn vốn tự có tham gia dự án và lên sàn UPCOM.

+ Tìm nguồn vốn tài trợ từ các tổ chức tín dụng.

+ Sử dụng nguồn thu của khách hàng từ dự án KCN Tân Đức tại mục a.

2.2.3. Công tác tiếp thị, kinh doanh:

– Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị đến các Hiệp hội và các nhà môi giới chuyên nghiệp. Thông qua các kênh này, Công ty có thể nắm bắt nhanh hơn thông tin nhu cầu thị trường và thu hút các khách hàng tiềm năng có ngành nghề phù hợp vào KCN Tân Đức.

– Quảng cáo trên một số Tạp chí, báo hoặc các trang điện tử uy tín.

– Phối hợp với các Công ty thành viên Hệ thống Sonadezi để tiếp thị với các khách hàng hiện hữu có nhu cầu mở rộng dự án hoạt động hoặc tiếp thị các khách hàng tiềm năng mới đầu tư vào KCN Tân Đức.

– Dự kiến giai đoạn 2025 – 2029: Công ty sẽ thúc đẩy việc ký hợp đồng cho thuê lại đất khoảng 75% diện tích đất kinh doanh của KCN Tân Đức (~ 160ha).

– Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi bán hàng: hỗ trợ việc đăng ký thành lập doanh nghiệp và đăng ký đầu tư dự án cho khách hàng thuê lại đất tại KCN Tân Đức.

Trên đây là nội dung báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh năm 2024, nhiệm kỳ 2020-2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, nhiệm kỳ 2025-2030, kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN

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

Số: 77/TT-SZT-TCKT

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua Báo cáo Tài chính đã kiểm toán năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-SZT - ĐHĐCĐ ngày 29/3/2024 của Đại hội đồng cổ đông năm 2024;

Công ty đã lập Báo cáo tài chính năm 2024 và đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán (đính kèm), bao gồm:

1. Báo cáo của Kiểm toán viên;
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024;
3. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024;
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024;
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI BÌNH THUẬN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI BÌNH THUẬN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬNĐịa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phan Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số: 54/2025/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị
Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2025 từ trang 05 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		138.832.208.804	103.294.612.543
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	72.839.356.115	2.047.699.615
1. Tiền	111		2.839.356.115	2.047.699.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		45.000.000.000	50.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	45.000.000.000	50.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.756.024.288	48.623.123.711
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		135.000.000	251.000.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	19.621.024.288	48.372.123.711
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.236.828.401	2.623.789.217
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		342.935.031	216.032.883
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.9	893.893.370	2.210.717.438
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	-	197.038.896
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		594.844.267.202	414.193.477.335
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.345.500.000	6.250.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	6.345.500.000	6.250.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.050.623.280	1.252.419.324
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	906.365.323	1.035.561.367
Nguyên giá	222		1.161.458.364	1.161.458.364
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(255.093.041)	(125.896.997)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.5	144.257.957	216.857.957
Nguyên giá	228		363.000.000	363.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(218.742.043)	(146.142.043)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		572.646.096.141	406.387.994.273
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	572.646.096.141	406.387.994.273
IV. Tài sản dài hạn khác	260		14.802.047.781	303.063.738
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	14.151.691.262	303.063.738
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.7	650.356.519	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		733.676.476.006	517.488.089.878

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		312.286.314.502	105.469.306.267
I. Nợ ngắn hạn	310		97.220.050.830	3.969.306.267
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.8	34.396.882.146	1.269.737.721
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	2.914.206.764	41.947.240
3. Phải trả người lao động	314	4.10	750.675.000	525.600.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		311.791.519	189.054.796
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	57.890.697.925	77.760.000
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.14	955.797.476	1.865.206.510
II. Nợ dài hạn	330		215.066.263.672	101.500.000.000
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.11	17.068.350.242	-
2. Vay dài hạn	338	4.13	197.997.913.430	101.500.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		421.390.161.504	412.018.783.611
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	421.390.161.504	412.018.783.611
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	400.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.000.000.000	400.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.390.161.504	12.018.783.611
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		12.018.783.611	11.799.578.928
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.371.377.893	219.204.683
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		733.676.476.006	517.488.089.878

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốcNguyễn Công Hiếu
Kế toán trưởngĐỗ Lê Diễm Quỳnh
Người lập

Bình Thuận, ngày 28 tháng 02 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	47.151.038.250	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		47.151.038.250	-
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	30.295.029.431	-
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.856.008.819	-
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.594.324.395	7.584.531.348
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	7.664.210.847	7.232.025.494
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.786.122.367	352.505.854
8. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.786.122.367	352.505.854
9. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	3.065.100.993	133.301.171
10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.7	(650.356.519)	-
11. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.371.377.893	219.204.683
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.3	234	5
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.3	234	5

**Đinh Ngọc Thuận**
Tổng Giám đốc**Nguyễn Công Hiếu**
Kế toán trưởng**Đỗ Lê Diễm Quỳnh**
Người lập

Bình Thuận, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.786.122.367	352.505.854
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ	02	5.5	201.796.044	144.982.589
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(2.594.324.395)	(7.584.531.348)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		9.393.594.016	(7.087.042.905)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		30.292.873.387	32.366.252.634
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		76.542.125.223	(32.855.362.580)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.975.529.672)	187.014.870
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(680.650.257)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	894.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(909.409.034)	(1.291.574.439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		101.343.653.920	(9.360.468.677)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(134.636.824.245)	(358.938.443.563)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	(110.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		50.000.000.000	70.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.586.913.395	7.812.313.348
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(127.049.910.850)	(391.126.130.215)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	96.497.913.430	101.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		96.497.913.430	101.500.000.000
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		70.791.656.500	(298.986.598.892)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.047.699.615	301.034.298.507
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	72.839.356.115	2.047.699.615

Đinh Ngọc Thuận
Tổng Giám đốcNguyễn Công Hiếu
Kế toán trưởngĐỗ Lê Diễm Quỳnh
Người lập

Bình Thuận, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401205899 ngày 05 tháng 06 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp và Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 03 tháng 12 năm 2021.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 400.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	168.000.000.000	42,00	168.000.000.000	42,00
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	80.000.000.000	20,00	80.000.000.000	20,00
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	40.400.000.000	10,10	40.400.000.000	10,10
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	40.000.000.000	10,00	40.000.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	36.000.000.000	9,00	36.000.000.000	9,00
Các cổ đông khác	35.600.000.000	8,90	35.600.000.000	8,90
Cộng	400.000.000.000	100,00	400.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty có văn phòng đại diện tại Tầng 4, Tòa nhà Trung tâm dịch vụ Sonadezi, Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 23 (31/12/2023: 21).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 năm |

3.6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (05 năm).

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản như chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định, bất động sản đầu tư, hoặc chi phí trả trước theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các công trình được hoàn thành và đưa vào khai thác, kinh doanh.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức/dự toán trong ngành xây dựng.

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện theo quy định tại Điều 79, Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	13.547.862	35.962.928
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.825.808.253	2.011.736.687
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	-
Cộng	72.839.356.115	2.047.699.615

4.2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 - 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà, với lãi suất từ 4,4% - 4,6%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ bên liên quan	-	-	147.193.200	-
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án khu công nghiệp Tân Đức cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hàm Tân	18.580.531.288	-	47.191.848.511	-
Lãi dự thu	1.035.493.000	-	1.028.082.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	19.621.024.288	-	48.372.123.711	-
Dài hạn:				
Phải thu khác từ bên liên quan				
- Xem thêm Mục 7	95.000.000	-	-	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu công nghiệp Tân Đức cho Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận	6.250.000.000	-	6.250.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	-	-
Cộng	6.345.500.000	-	6.250.000.000	-

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2024	1.030.956.364	130.502.000	1.161.458.364
Tại ngày 31/12/2024	1.030.956.364	130.502.000	1.161.458.364
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2024	46.282.181	79.614.816	125.896.997
Khấu hao trong năm	103.095.636	26.100.408	129.196.044
Tại ngày 31/12/2024	149.377.817	105.715.224	255.093.041
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	984.674.183	50.887.184	1.035.561.367
Tại ngày 31/12/2024	881.578.547	24.786.776	906.365.323

4.5. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2024	363.000.000
Tại ngày 31/12/2024	363.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2024	146.142.043
Khấu hao trong năm	72.600.000
Tại ngày 31/12/2024	218.742.043
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2024	216.857.957
Tại ngày 31/12/2024	144.257.957

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí đầu tư dự án khu công nghiệp Tân Đức	572.646.096.141	406.387.994.273

Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp Tân Đức đã được thế chấp, bảo đảm cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.13.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 12.635.438.661 VND.

4.7. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay chi trả bồi thường, giải phòng mặt bằng khu công nghiệp Tân Đức	13.989.660.609	-
Các khoản khác	162.030.653	303.063.738
Cộng	14.151.691.262	303.063.738

4.8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	21.228.137.391	21.228.137.391	-	-
Công ty TNHH Xây dựng - Dịch vụ An Khang Phú	6.959.462.800	6.959.462.800	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Hòa Hưng	3.739.467.507	3.739.467.507	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.469.814.448	2.469.814.448	1.269.737.721	1.269.737.721
Cộng	34.396.882.146	34.396.882.146	1.269.737.721	1.269.737.721

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	893.893.370	3.409.879.757	(4.726.703.825)	2.210.717.438
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Trong năm VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Phải nộp	Phải nộp Đã nộp	Phải thu Phải nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.868.062.097	3.065.100.993 -	197.038.896 -	
Thuế thu nhập cá nhân	46.144.667	233.907.617 (229.710.190)	- 41.947.240	
Các loại thuế khác	-	4.000.000 (4.000.000)	- -	
Cộng	2.914.206.764	3.303.008.610 (233.710.190)	197.038.896 41.947.240	

4.10. Phải trả người lao động

Là khoản tiền lương còn phải trả cho cán bộ, công nhân viên tại ngày 31/12/2024.

4.11. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tân Đức theo diện tích ghi nhận doanh thu	17.068.350.242	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nhận đặt cọc giữ đất cho thuê khu công nghiệp Tân Đức từ bên liên quan - Xem thêm Mục 7	56.991.897.925	-
Nhận đặt cọc giữ đất cho thuê khu công nghiệp Tân Đức	754.800.000	-
Các khoản phải trả khác	144.000.000	77.760.000
Cộng	57.890.697.925	77.760.000

4.13. Vay dài hạn

Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà, được chi tiết như sau:

Hạn mức vay: 890.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 96 tháng

Số tiền đã giải ngân: 197.997.913.430 VND

Lãi suất: Lãi suất theo từng thời kỳ, được quy định theo từng khế ước nhận nợ

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tân Đức tại huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận

Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án khu công nghiệp Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận - Xem thêm Mục 4.6

4.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số dư đầu năm	1.865.206.510	1.226.106.949
Trích lập trong năm	-	1.929.780.000
Tăng khác	-	894.000
Sử dụng trong năm	(909.409.034)	(1.291.574.439)
Số dư cuối năm	955.797.476	1.865.206.510

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Vốn chủ sở hữu****4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	400.000.000.000	13.729.358.928	413.729.358.928
Lãi trong năm trước	-	219.204.683	219.204.683
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.929.780.000)	(1.929.780.000)
Tại ngày 01/01/2024	400.000.000.000	12.018.783.611	412.018.783.611
Lãi trong năm nay	-	9.371.377.893	9.371.377.893
Tại ngày 31/12/2024	400.000.000.000	21.390.161.504	421.390.161.504

4.15.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	40.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	40.000.000	40.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.15.3. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	9.371.377.893	219.204.683
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.371.377.893	219.204.683
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	40.000.000	40.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	234	5

(*) Đến ngày 31/12/2024, Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp Tân Đức - Xem thêm Mục 7	47.151.038.250	-

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2024 là 47.151.038.250 VND. Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận gộp 47 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 47.137.060.117 VND và 16.851.863.937 VND so với phương pháp ghi nhận doanh thu một lần. Việc ghi nhận doanh thu một lần sẽ làm suy giảm doanh thu và lợi nhuận gộp của 47 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tân Đức	30.295.029.431	-

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi phát sinh trong năm.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.446.009.783	4.155.674.400
Chi phí vật liệu quản lý	635.967.191	512.408.263
Chi phí đồ dùng văn phòng	123.499.613	165.271.192
Chi phí khấu hao TSCĐ	201.796.044	144.982.589
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.700.245.756	1.697.590.017
Chi phí bằng tiền khác	552.692.460	552.099.033
Cộng	7.664.210.847	7.232.025.494

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	4.446.009.783	4.155.674.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	201.796.044	144.982.589
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.823.745.369	1.862.861.209
Chi phí khác bằng tiền	31.487.689.082	1.068.507.296
Cộng	37.959.240.278	7.232.025.494

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	11.786.122.367	352.505.854
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.539.382.597	314.000.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	15.325.504.964	666.505.854
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	3.065.100.993	133.301.171

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế bao gồm khoản chênh lệch tạm thời liên quan đến việc ghi nhận giá vốn hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tân Đức và các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được chi tiết như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(650.356.519)	-

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	96.497.913.430	101.500.000.000

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
6. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Công ty cùng Tập đoàn
Nhân sự quản lý chủ chốt

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	95.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.638.857.925	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	21.353.040.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	56.991.897.925	-

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cho thuê đất - Xem thêm Mục 5.1:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	47.151.038.250	-
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	423.209.974	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	16.140.000	13.460.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	654.098.809
Cộng	439.349.974	667.558.809

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch Hội đồng quản trị	548.600.000	547.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	54.500.000	53.500.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị	48.000.000	48.000.000
Cộng		747.100.000	745.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc	575.354.300	555.163.000
Bà Phan Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc	575.207.800	550.008.000
Ông Nguyễn Công Hiếu	Kế toán trưởng	411.976.073	415.156.000
Cộng		1.562.538.173	1.520.327.000

Thù lao của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Thù lao	84.000.000	84.000.000

8. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	<u>Mã số</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u> (Được báo cáo lại)	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u> (Đã được báo cáo trước đây)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(1.305.904.110)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(32.855.362.580)	(31.549.458.470)

Việc báo cáo lại nêu trên để đảm bảo tính phù hợp của số liệu so sánh và bản chất của nghiệp vụ phát sinh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng, việc báo cáo lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2024 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

**Đinh Ngọc Thuận**
Tổng Giám đốc**Nguyễn Công Hiếu**
Kế toán trưởng**Đỗ Lê Diễm Quỳnh**
Người lập

Bình Thuận, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số:/BC-SZT-HĐQT

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ NHIỆM KỲ 2020 – 2025,
ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ NHIỆM KỲ 2025 – 2030
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021.

Hội đồng quản trị Công ty Báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 – 2025, Định hướng hoạt động năm 2025 và nhiệm kỳ 2025 - 2030 với nội dung như sau:

A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ NĂM 2024 VÀ NHIỆM KỲ 2020 - 2025

I. Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024

Trong năm 2024, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	TH 2024 / KH 2024
1	Doanh thu	144.522	49.745	34,42%
	- Doanh thu bán hàng	144.522	47.151	32,63%
	- Doanh thu tài chính		2.594	
2	Lợi nhuận trước thuế	3.269	11.786	360,54%
3	Lợi nhuận sau thuế	2.615	9.371	358,35%
4	Nộp NSNN	938	3.303	352,13%
5	Xây dựng cơ bản	389.404	134.847	34,63%
	- KCN Tân Đức	385.497	134.847	34,98%
	- KDC dịch vụ và Tuyến đường nối KCN Tân Đức với TL720	3.907	0	0,0%

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024

Hội đồng quản trị Công ty bao gồm 5 thành viên, trong đó có một Chủ tịch chuyên trách và một thành viên tham gia Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty. Các thành viên HĐQT đều có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm trong quản lý và luôn tâm huyết với sự phát triển của Công ty.

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo nguyên tắc minh bạch, công bằng trong quản lý và điều hành. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định thuộc thẩm quyền nhằm định hướng chiến lược phát triển, đồng thời giám sát, chỉ đạo và đôn đốc Ban điều hành thực hiện hiệu quả các chính sách đề ra.

Bên cạnh đó, HĐQT luôn chủ động xác định phương hướng, đề xuất các biện pháp, giải pháp phù hợp để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp chính thức và thực hiện 11 lần lấy ý kiến bằng văn bản để chỉ đạo, phê duyệt các nội dung quan trọng thuộc thẩm quyền (*đính kèm Phụ lục 01 các Nghị quyết, Quyết định ban hành trong năm 2024*).

III. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty:

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nhằm chỉ đạo, giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với công tác sản xuất, kinh doanh.

HĐQT đã tập trung chỉ đạo và giám sát việc thực hiện Nghị quyết số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, bao gồm:

1. Chỉ đạo triển khai và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.
2. Giám sát và thúc đẩy công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, cũng như đầu tư xây dựng Dự án KCN Tân Đức, cụ thể:
 - Đôn đốc hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án.
 - Thông qua phương án giá cho thuê lại đất tại KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
 - Phê duyệt bổ sung một số hạng mục công trình vào Kế hoạch xây dựng cơ bản năm 2024 của Dự án KCN Tân Đức
3. Phê duyệt danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo cho giai đoạn 2020 - 2025 và 2025 - 2030.
4. Xem xét và thông qua các chủ trương giao dịch với bên liên quan, bao gồm: Công ty CP Sonadezi An Bình, Công ty CP Sonadezi Long Bình, Công ty CP Sonadezi Long Thành...
5. Thông qua chính sách hỗ trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho các hộ dân tại KCN Tân Đức.
6. Thông qua chính sách ưu đãi đối với khách hàng thuê lại đất tại KCN Tân Đức.
7. Phê duyệt chủ trương hợp tác đầu tư cấp điện cho KCN Tân Đức.
8. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.
9. Chỉ đạo công tác tổ chức, chuẩn bị nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

IV. Hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2020-2025

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

Trong nhiệm kỳ 2020-2025, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu nhiều tác động do biến động kinh tế toàn cầu và ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 cũng như một số chính sách nhà nước thay đổi nhất là chính sách đất đai thay đổi. Mặc dù Hội đồng quản trị (HĐQT) đã sát sao phối hợp với Ban Tổng Giám đốc (Ban TGD) và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty để thực hiện nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao, nhưng vẫn gặp không ít khó khăn, đặc biệt là trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, dẫn đến ảnh hưởng tiến độ triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Kết quả thực hiện nhiệm kỳ 2020 – 2025 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2020		2021		2022		2023		2024	
		KH	TH	KH	TH	KH	TH	KH	TH	KH	TH
1	Doanh thu	14.084	8.387	11.000	16.254	70.997	13.342	49.825	7.585	144.522	49.745
2	LNST	7.186	4.268	907	7.512	5.831	4.649	404	219	2.615	9.371
3	Số phải nộp NSNN	1.796	1.148	227	2.124	1.662	1.428	1.523	372	938	3.303
4	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	1.8%	1.07%	0,23%	1.88%	1,46%	1,16%	0,1%	0,055%	0,65%	2,34%
5	XDCB	11.505	3.684	560.266	39.652	670.253	58.574	796.705	356.775	389.404	134.847

2. Đánh giá chung

Trong nhiệm kỳ 2020-2025, Hội đồng quản trị đã hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành. HĐQT đã:

- Thực hiện hiệu quả Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức các cuộc họp cổ đông thường niên, thông qua các quyết định trọng yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đẩy mạnh công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi trả tiền bồi thường.
- Quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và vốn vay.
- Phê duyệt phương án thu hút đầu tư vào Dự án KCN Tân Đức.
- Tăng cường xây dựng thương hiệu, ứng dụng công nghệ nâng cao quản lý.

Nhìn chung, HĐQT đã chủ động khắc phục khó khăn, đưa ra giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, đề cổ gắng thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Công ty duy trì ổn định tài chính, bảo toàn và phát triển nguồn vốn, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

V. Về hoạt động của các thành viên HĐQT trong nhiệm kỳ 2020 - 2025

Trong nhiệm kỳ 2020 - 2025, các thành viên Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và pháp luật hiện hành. HĐQT hoạt động theo nguyên tắc tập thể, với sự tham gia tích cực

của các thành viên trong việc thảo luận, trao đổi và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền. Mỗi thành viên đều phát huy tinh thần trách nhiệm cao, tuân thủ phân công nhiệm vụ, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và điều hành Công ty.

VI. Công tác chỉ đạo giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và cán bộ quản lý

Trong nhiệm kỳ 2020 - 2025, HĐQT thường xuyên giám sát Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện nhiệm vụ, mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ. Công tác giám sát bao gồm:

- Việc thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- Hoạt động điều hành sản xuất, kinh doanh thường kỳ.
- Triển khai kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Giao dịch với các bên liên quan.
- Huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đúng mục đích.
- Tuân thủ Điều lệ, Quy chế Công ty và quy định pháp luật.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng các chủ trương, Nghị quyết của HĐQT, đảm bảo tuân thủ quy định của Công ty và pháp luật.

B. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ NHIỆM KỲ 2025 – 2030 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2025

- Thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền, đồng thời giám sát Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông 2025.
- Theo dõi chặt chẽ các chỉ tiêu kinh doanh, điều chỉnh chiến lược kịp thời để giảm thiểu rủi ro.
- Giám sát, đánh giá hiệu quả hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong triển khai kế hoạch kinh doanh hàng quý, hàng năm.
- Chỉ đạo xây dựng chính sách phát triển nhân sự, nâng cao năng lực quản lý và cải thiện đời sống người lao động.
- Xem xét phương án kinh doanh phù hợp cho Dự án KCN Tân Đức, đảm bảo đúng chiến lược phát triển của Công ty.

II. Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong nhiệm kỳ 2025 - 2030

1. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và tình hình thực tế dự án KCN Tân Đức, Công ty CP Sonadezi Bình Thuận đã dự kiến xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ 2025 – 2030 như sau:

DVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	KH 2025	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029
1	Tổng doanh thu	215.131	262.776	263.277	276.965	260.239

STT	Nội dung	KH 2025	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	25.170	45.695	50.633	55.253	59.702
3	Số phát sinh phải nộp NSNN	6.617	11.748	13.022	14.177	15.290
4	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	6,29%	11,40%	12,55%	13,59%	14,58%
5	Đầu tư XDCB	555.353	134.072	74.178	355.688	234.512
5.1	<i>Dự án KCN Tân Đức</i>	555.353	132.797	46.097	39.584	10.404
5.2	<i>Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức</i>	0	875	27.636	312.894	221.208
5.3	<i>Dự án KCN Tân Đức 2</i>	0	400	445	3.210	2.900

2. Các Dự án của Công ty và định hướng phát triển

2.1 Khu công nghiệp Tân Đức

HĐQT tiếp tục chỉ đạo và giám sát Ban điều hành trong việc thực hiện các công tác đầu tư Dự án KCN Tân Đức cụ thể như sau:

- Hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để có mặt bằng đất sạch cho thuê.
- Đầu tư xây dựng (KCN) đảm bảo đầy đủ hạ tầng cho khu đất thuê.

2.2 Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức 39,11ha và Tuyến đường đấu nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ ĐT720

Triển khai các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án theo quy định.

2.3 Khu công nghiệp Tân Đức 2

Phối hợp với các Cơ quan nhà nước triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án theo quy định.

2.4 Công tác huy động vốn cho dự án

a. Dự án KCN Tân Đức: Tiếp tục sử dụng vốn tự có của Công ty, vốn vay ngân hàng và nguồn thu từ khách hàng để thực hiện dự án.

b. Dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức và KCN Tân Đức 2: để thực hiện kế hoạch đầu tư cho các dự án mới trong giai đoạn 2025-2030, Công ty dự kiến:

+ Tăng vốn điều lệ để đáp ứng yêu cầu nguồn vốn tự có tham gia dự án và lên sàn UPCOM.

+ Tìm nguồn vốn tài trợ từ các tổ chức tín dụng.

+ Sử dụng nguồn thu của khách hàng từ dự án KCN Tân Đức tại mục a.

3. Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị Nhiệm kỳ 2025 - 2030

3.1. Mục tiêu chung

Hội đồng Quản trị xác định phương hướng hoạt động trong nhiệm kỳ 2025 - 2030 tập trung vào việc phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả kinh doanh và tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông. Mục tiêu trọng tâm là mở rộng quỹ đất khu công nghiệp, thu hút đầu tư, nâng cao tỷ lệ lấp đầy và phát triển hệ sinh thái khu công nghiệp hiện đại, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

3.2. Định hướng hoạt động cụ thể

a. Quản trị & điều hành chiến lược

- Tiếp tục thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng định hướng.
- Tập trung giám sát chặt chẽ việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính, sản xuất kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng bền vững, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.
- Định hướng xây dựng mô hình quản trị hiện đại, minh bạch, tuân thủ các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp tốt nhất.

b. Tăng cường thu hút đầu tư và phát triển khách hàng

- Xây dựng chiến lược thu hút đầu tư bài bản, tập trung vào các lĩnh vực ưu tiên như: công nghiệp chế biến, chế tạo, năng lượng tái tạo, logistics, công nghiệp hỗ trợ...
- Hợp tác chặt chẽ với các tổ chức xúc tiến đầu tư, thương vụ đại sứ quán, hiệp hội doanh nghiệp nước ngoài để tiếp cận nhà đầu tư tiềm năng.
- Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư tại các thị trường trọng điểm như Nhật Bản, Hàn Quốc, Châu Âu, Mỹ...
- Xây dựng các chính sách ưu đãi linh hoạt, phù hợp với từng đối tượng khách hàng nhằm nâng cao tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp.

c. Nâng cao chất lượng hạ tầng và dịch vụ KCN

- Tiếp tục đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng giao thông, điện, nước, xử lý nước thải, viễn thông nhằm đáp ứng tiêu chuẩn của các doanh nghiệp sản xuất.
- Phát triển mô hình khu công nghiệp thông minh, xanh và bền vững, áp dụng công nghệ hiện đại vào vận hành và quản lý.
- Đẩy mạnh đầu tư các tiện ích hỗ trợ như: nhà ở công nhân, trung tâm logistics, khu thương mại dịch vụ... để gia tăng giá trị cho khu công nghiệp.

d. Phát triển nguồn nhân lực và nâng cao năng lực quản trị

- Xây dựng chiến lược tuyển dụng, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự, đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.
- Tăng cường hợp tác với các trường đại học, cao đẳng, trung tâm đào tạo nghề để cung ứng lao động kỹ thuật cao cho các doanh nghiệp trong KCN.
- Xây dựng chính sách đãi ngộ hợp lý, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và hiệu quả.

e. Quản lý rủi ro và đảm bảo phát triển bền vững

- Theo dõi sát sao diễn biến kinh tế, chính sách đầu tư và bất động sản công nghiệp để kịp thời điều chỉnh chiến lược phù hợp.

- Nâng cao hệ thống quản lý rủi ro trong đầu tư, tài chính, pháp lý, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh an toàn và hiệu quả.

- Cam kết phát triển khu công nghiệp theo hướng bền vững, tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường, sử dụng năng lượng xanh và công nghệ thân thiện với môi trường.

Trong nhiệm kỳ 2025 - 2030, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục định hướng phát triển Công ty theo hướng tăng trưởng bền vững, mở rộng quy mô, nâng cao hiệu quả kinh doanh và tối ưu hóa giá trị cho cổ đông. Với sự thay đổi mạnh mẽ của thị trường bất động sản công nghiệp, HĐQT sẽ không ngừng đổi mới, linh hoạt và nhạy bén để tận dụng cơ hội, giảm thiểu rủi ro, đưa Công ty trở thành một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực cho thuê đất khu công nghiệp tại tỉnh Bình Thuận và khu vực lân cận.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025, nhiệm kỳ 2025 - 2030 của HĐQT.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT. Thư ký

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

Phụ lục 1

**Các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông,
HĐQT và BKS đã được ban hành trong năm 2024**

(Đính kèm Báo cáo số 2.8/BC-SZT-HĐQT ngày 10 tháng 04 năm 2025)

STT	Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Người phê duyet
1	01/NQ-SZT-HĐQT	19/01/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với bên có liên quan	Chủ tịch HĐQT
2	02/NQ-SZT-HĐQT	26/02/2024	Nghị quyết về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	Chủ tịch HĐQT
3	03/NQ-SZT-HĐQT	01/03/2024	Quyết định về việc thành lập Ban kiểm phiếu và Ban giám sát kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	Chủ tịch HĐQT
4	04/NQ-SZT-HĐQT	11/3/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương giao dịch với bên có liên quan.	Chủ tịch HĐQT
5	05/NQ-SZT-HĐQT	29/03/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương giao dịch với bên có liên quan.	Chủ tịch HĐQT
6	06/NQ-SZT-HĐQT	16/04/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu tại Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
7	07/NQ-SZT-HĐQT	6/5/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu tại Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
8	08/NQ-SZT-HĐQT	17/06/2024	Nghị quyết thông qua Phương án giá cho thuê lại đất tại KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
9	09/NQ-SZT-HĐQT	17/06/2024	Nghị quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2024	Chủ tịch HĐQT
10	10/NQ-SZT-HĐQT	22/07/2024	Quyết định về Danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030 (năm 2024)	Chủ tịch HĐQT
11	11/NQ-SZT-HĐQT	22/7/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương giao dịch với bên có liên quan (Công ty CP Sonadezi An Bình – Gói thầu Thi công xây lắp đường D2 – gđ1 (nền hạ) – KCN Tân Đức)	Chủ tịch HĐQT

STT	Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Người phê duyet
12	12/NQ-SZT-HĐQT	30/7/2024	Nghị quyết thống nhất Hỗ trợ chi phí bồi thường GPMB cho hộ Ông Nguyễn Thành Long	Chủ tịch HĐQT
13	13/NQ-SZT-HĐQT	9/8/2024	Quyết định phê duyệt Danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020-2025 và giai đoạn 2025-2030 (năm 2024) – giữ nguyên như danh sách đã phê duyệt 2023.	Chủ tịch HĐQT
14	14/NQ-SZT-HĐQT	19/09/2024	Nghị quyết về việc bổ sung một số hạng mục công trình của dự án KCN Tân Đức vào Kế hoạch xây dựng cơ bản năm 2024	Chủ tịch HĐQT
15	15/NQ-SZT-HĐQT	19/9/2024	Nghị quyết về chính sách ưu đãi cho khách hàng thuê lại đất tại KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.	Chủ tịch HĐQT
16	16/NQ-SZT-HĐQT	19/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với bên có liên quan	Chủ tịch HĐQT
17	17/QĐ-SZT-HĐQT	19/12/2024	Quyết định về việc kiêm nhiệm Thư ký Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
18	18/NQ-SZT-HĐQT	19/12/2024	Nghị quyết Thông qua Phương án giá cho thuê lại đất năm 2025 tại KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
19	19/NQ-SZT-HĐQT	19/12/2024	Nghị quyết Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư cấp điện cho KCN Tân Đức	Chủ tịch HĐQT
20	20/NQ-SZT-HĐQT	26/12/2024	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng/giao dịch với bên có liên quan Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Chủ tịch HĐQT

Số: 80./TTr-SZT-TH

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về Quyết toán quỹ lương, thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị,
Ban kiểm soát năm 2024; Kế hoạch Quỹ lương, thù lao, ngân sách hoạt
động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29/03/2024;

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh 2024;

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

1. Quyết toán quỹ lương, thù lao, chi phí hoạt động HĐQT, BKS năm 2024

1.1. Lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách

- Quỹ lương thực hiện: 542.100.000 đồng

1.2. Thù lao HĐQT, BKS

- Quỹ thù lao thực hiện Thành viên HĐQT (04 người): 192.000.000 đồng

- Quỹ thù lao thực hiện Ban Kiểm soát (3 người): 84.000.000 đồng

- Tổng quỹ thù lao thực hiện: 276.000.000 đồng

1.3. Chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2024

- Phụ cấp Thư ký HĐQT: 9.000.000 đồng

- Chi phí hội họp : 9.552.000 đồng

2. Kế hoạch lương, thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2025

Căn cứ Kế hoạch SXKD năm 2025, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ Kế hoạch lương, thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2025 như sau:

2.1. Mức tạm chi hàng tháng:

- Lương tạm ứng của Chủ tịch HĐQT chuyên trách: 48.000.000 đồng

- Thù lao Thành viên HĐQT (04 người): 6.000.000 đồng/người/tháng

- Thù lao Trưởng Ban kiểm soát: 4.000.000 đồng/người/tháng

- Thù lao Thành viên Ban kiểm soát (02 người): 3.000.000 đồng/người/tháng

2.2. Mức quyết toán năm:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, nếu đạt lợi nhuận kế hoạch 2025 thì mức chi thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát như sau:

- Lương của chủ tịch HĐQT chuyên trách sẽ được chi theo quỹ lương của Người quản lý như đã nêu tại phần Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Thù lao Thành viên HĐQT (04 người): 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao Trưởng Ban kiểm soát: 5.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao Thành viên Ban kiểm soát (02 người): 4.000.000 đồng/người/tháng

2.3. Dự kiến Chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2025

- Chi phí hoạt động của HĐQT : 50.000.000 đồng
- Chi phí hoạt động của BKS: 20.000.000 đồng
- Phụ cấp Thư ký HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng

Hiện tại, Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 quy định về quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước và có hiệu lực từ ngày 15/04/2025. Tuy nhiên, hiện tại chưa có hướng dẫn cụ thể về nghị định này. Do đó, Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông:

- Đồng ý mức tạm chi hàng tháng và quyết toán lương, thù lao HĐQT, Ban kiểm soát Công ty năm 2025 như nêu trên;
- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT phê duyệt điều chỉnh các nội dung về tiền lương, thù lao năm 2025 của HĐQT và BKS thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có) sau khi Nghị định số 44/2025/NĐ-CP có văn bản hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. HĐQT sẽ báo cáo lại các nội dung điều chỉnh tiền lương, thù lao này tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.
- Thống nhất Kế hoạch chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

Số: 79./TTr-SZT-TCKT

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH
Về việc phân phối LNST năm 2024
và Kế hoạch phân phối LNST năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021;

Căn cứ Kết quả SXKD năm 2024 và Kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận,

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế như sau:

I. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2024

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Số tiền
1	Vốn điều lệ		400.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.371.377.893
3	Trích lập các quỹ	37,56%	3.370.000.000
a	Quỹ khen thưởng phúc lợi	8,96%	840.000.000
b	Quỹ thưởng người quản lý	1,92%	180.000.000
c	Quỹ công tác xã hội cộng đồng	10,67%	1.000.000.000
d	Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	16,01%	1.500.000.000
4	Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ		5.851.377.893
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang		12.018.783.611
6	Tổng lợi nhuận còn lại.		17.870.161.504
7	Cổ tức	0%	-
8	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		17.870.161.504

II. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2025

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Số tiền
1	Vốn điều lệ		400.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.170.000.000
3	Trích lập các quỹ	19,32%	4.863.750.000
a	<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	6,17%	1.553.000.000
b	<i>Quỹ thưởng người quản lý</i>	1,23%	310.750.000
c	<i>Quỹ công tác xã hội cộng đồng</i>	5,96%	1.500.000.000
d	<i>Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan</i>	5,96%	1.500.000.000
4	Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ		20.306.250.000
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang		17.870.161.504
6	Cổ tức	5%	20.000.000.000
7	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		18.176.411.504

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HS ĐHCĐ 2025;
- Lưu: VT, TCKT, Thư ký

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

Số: .../TTTr-SZT-HĐQT

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021.

Để đảm bảo hoạt động của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận phù hợp với các văn bản pháp luật hiện hành và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hiện nay của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty.

(Phụ lục điều chỉnh đính kèm)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám



PHỤ LỤC

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN

(Đính kèm Tờ trình số 8.2/TTr-SZT-HĐQT ngày 10/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty)

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
I. Điều lệ		
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	Điều 1. Giải thích thuật ngữ	
b) Luật Doanh nghiệp là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.	b) Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022.	Cập nhật
Điều 20. Điều kiện để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 1. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung sau được thông qua nếu ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành: 2. 3. Trừ các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.	Điều 20. Điều kiện để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 1. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung sau được thông qua nếu ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành: 2. 3. Trừ các trường hợp quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này, các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.	Sửa đổi theo Khoản 5, Điều 7, Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022)
Điều 29. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị ... 6.Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy, điện thoại, fax, phương tiện điện tử và bảo đảm	Điều 29. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị 6....Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, tin nhắn điện thoại, email, fax hoặc phương tiện	Làm rõ

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.	điện tử khác bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.	
Điều 55. Giải quyết tranh chấp nội bộ 2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Tòa án kinh tế. 3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.	Điều 55. Giải quyết tranh chấp nội bộ 2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền. 3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo Bản án/Quyết định của Tòa án.	Thuận lợi cho thủ tục xử lý theo kinh nghiệm của bộ phận Pháp chế.

Số: ..82../TTr-SZT-HĐQT

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021;

Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-SZT-HĐQT ngày 19/04/2021 ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị.

Để đảm bảo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận phù hợp với các văn bản pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận kính trình Đại Hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.

(Phụ lục điều chỉnh đính kèm)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám



PHỤ LỤC

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN

(Đính kèm Tờ trình số 83/TTr-SZT-HĐQT ngày 10/04/2025 của Hội đồng quản trị Công ty)

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
Điều 9. Biên bản họp Hội đồng Quản trị 2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng Quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực	Điều 9. Biên bản họp Hội đồng Quản trị 2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng Quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với Công ty do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.	Sửa đổi theo Khoản 6, Điều 7, Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022

Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận với các nội dung cụ thể như sau:

A. THẨM ĐỊNH CÁC BÁO CÁO TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY:

I. Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán:

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Bình Thuận đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam, Ban Kiểm soát đã thẩm định và thống nhất như sau: Báo cáo tài chính năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.

II. Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025:

- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã phản ánh đầy đủ, trung thực về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình triển khai dự án của công ty trong năm 2024 cũng như nhiệm kỳ 2020 - 2025.

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã phản ánh đúng và đầy đủ hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc chỉ đạo thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển của công ty, công tác giám sát đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý trong công tác quản lý điều hành công ty.

B. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY:

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025, Ban kiểm soát có các đánh giá sau:

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025:

1. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về kế hoạch sản xuất kinh doanh:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu		2020	2021	2022	2023	2024
1	Doanh thu	KH	14.084	11.000	70.997	49.825	144.522
		TH	8.387	16.254	13.342	7.585	49.745
		%TH/KH	59,55%	147,76%	18,79%	15,22%	34,42%
2	Lợi nhuận trước thuế	KH	8.982	1.134	7.288	505	3.269
		TH	5.376	9.459	5.880	353	11.786
		%TH/KH	59,85%	834,13%	80,68%	69,90%	360,54%
3	Lợi nhuận sau thuế	KH	7.186	907	5.831	404	2.615
		TH	4.268	7.512	4.649	219	9.371
		%TH/KH	59,39%	828,22%	79,73%	54,21%	358,36%
4	Số phải nộp NSNN	KH	1.796	227	1.662	1.523	938
		TH	1.148	2.124	1.428	372	3.303
		%TH/KH	63,92%	935,68%	85,92%	24,43%	352,13%

Doanh thu năm 2024 của công ty đạt được 49,75 tỷ đồng tương đương 34,42% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 9,37 tỷ đồng tương đương 358,36% so với kế hoạch. Do gặp khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng cũng như tiến độ giao, thuê đất nên ảnh hưởng đến việc triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, chính vì thế việc ký kết hợp đồng cho thuê lại đất chưa đạt theo kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, giá bán trong năm điều chỉnh tăng so với kế hoạch, đồng thời công ty tiết giảm được chi phí bán hàng nên lợi nhuận sau thuế thực hiện vượt so với kế hoạch.

Trong nhiệm kỳ 2020 – 2025, do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19 và công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn vướng mắc nên việc triển khai dự án và công tác kinh doanh chậm so với kế hoạch. Tuy nhiên, với sự nỗ lực của HĐQT và Ban điều hành, năm 2024 công ty đã được giao đất để triển khai dự án và phát sinh doanh thu bán hàng từ hoạt động cho thuê lại đất với diện tích 4,2 ha, đồng thời đã ký thỏa thuận thuê lại đất trong năm 2024 với tổng diện tích là 23,88 ha.

2. Tình hình triển khai dự án:

2.1 Giá trị xây dựng cơ bản:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu		2020	2021	2022	2023	2024
1	KCN Tân Đức	KH	10.661	543.539	665.956	792.798	385.497
		TH	3.684	33.403	58.574	356.775	134.847
		%TH/KH	34,56%	6,15%	8,80%	45,00%	34,98%
1.1	Bồi thường GPMB	KH	-	401.820	361.820	500.000	265.713
		TH	-	30.000	50.000	352.343	121.870
		%TH/KH	0,00%	7,47%	13,82%	70,47%	45,87%
1.2	Xây dựng cơ	KH	10.661	141.719	304.136	292.798	119.784

STT	Chỉ tiêu		2020	2021	2022	2023	2024
2	bản	TH	3.684	3.403	8.574	4.432	12.977
		%TH/KH	34,56%	2,40%	2,82%	1,51%	10,83%
	KDC dịch vụ và Tuyến đường nối KCN Tân Đức với TL720	KH	894	4.727	4.297	3.907	3.907
		TH	-	-	-	-	-
		%TH/KH	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2.2 Dự án Khu công nghiệp Tân Đức:

Trong nhiệm kỳ 2020 – 2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để triển khai dự án. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid 19 và công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn nên việc triển khai dự án chậm so với kế hoạch. Đến năm 2024, Công ty đã được bàn giao đất và đang triển khai công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật như công tác san nền, xây dựng Trạm bơm cấp nước giai đoạn 1 (công suất 6.000 m³/ngày đêm, Nhà máy xử lý nước thải - Module 1 (công suất 1.000 m³/ngày đêm)... Tổng giá trị xây dựng cơ bản thực hiện trong năm 2024 là 13 tỷ đồng, lũy kế từ đầu dự án đến nay là 33 tỷ đồng (tính trên giá trị chi trả cho nhà thầu).

Công tác giải phóng mặt bằng được tập trung đẩy mạnh trong năm 2024, tình hình thực hiện cụ thể như sau:

- Lũy kế đến tháng 12/2024, tổng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã chi trả là 555 tỷ đồng, trong đó:

- + Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân: 529 tỷ đồng
- + Kinh phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ dự án: 12 tỷ đồng
- + Lãi vay thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: 14 tỷ đồng

- Tổng diện tích đất các hộ dân đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng là 269,98 ha, trong đó diện tích đã phê duyệt phương án bồi thường, nhận tiền và bàn giao mặt bằng khoảng 262,68 ha và diện tích đất giao thông, sông suối đã có Quyết định thu hồi là 7,3 ha.

- Đến tháng 12/2024, tổng diện tích đã xác nhận hoàn thành giải phóng mặt bằng là 258 ha. Tổng diện tích đã có quyết định cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 208,76 ha.

2.3 Dự án KDC dịch vụ và tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ 720:

- Trong nhiệm kỳ 2020 – 2025, HĐQT đã chấp thuận chủ trương thực hiện hồ sơ đề xuất dự án Khu dân cư dịch vụ phục vụ KCN Tân Đức. Đồng thời, để tạo sự kết nối giao thông và hệ thống kỹ thuật giữa KCN Tân Đức với đường Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, HĐQT cũng đã chấp thuận chủ trương thực hiện hồ sơ đề xuất Tuyến đường kết nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ 720.

- Đến nay, dự án Khu dân cư dịch vụ phục vụ KCN Tân Đức (đã đổi tên thành Dự án Khu nhà ở Xã hội KCN Tân Đức) đã được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021 – 2030 và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của

huyện Hàm Tân. Đối với Tuyến đường kết nối KCN Tân Đức với Tỉnh lộ 720 cũng đã được cập nhật vào Quy hoạch sử dụng đất huyện Hàm Tân 2021-2030.

II. Tình hình tài chính của công ty trong nhiệm kỳ 2020 - 2025:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Cơ cấu tài sản						
1.1	TSNH/Tổng tài sản	%	99,19	96,99	94,47	19,96	18,92
1.2	TSDH/Tổng tài sản	%	0,81	3,01	5,53	80,04	81,08
2	Cơ cấu nguồn vốn						
2.1	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	0,56	0,36	0,99	20,38	42,56
2.2	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	99,44	99,64	99,01	79,62	57,44
3	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	176,33	266,61	95,39	26,02	1,43
4	Tỷ suất sinh lời						
4.1	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	1,05	1,82	1,11	0,04	1,28
4.2	Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	%	1,06	1,83	1,12	0,05	2,22

Tính đến ngày 31/12/2024, tổng tài sản của công ty là 733 tỷ đồng, trong đó tài sản dài hạn chiếm 81,08% tổng tài sản. Năm 2023, 2024 cơ cấu tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn hơn tài sản ngắn hạn do công ty tập trung thực hiện chỉ trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện triển khai thi công hạ tầng dự án.

Về nguồn vốn của công ty, vốn góp của chủ sở hữu là 400 tỷ đồng, đảm bảo vốn góp thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp. Tính đến ngày 31/12/2024, vốn chủ sở hữu chiếm 57,44% trên tổng nguồn vốn. Ngoài việc sử dụng nguồn vốn góp, từ năm 2023 Công ty đã sử dụng nguồn vốn tài trợ của tổ chức tín dụng để thực hiện công tác bồi thường cũng như triển khai đầu tư dự án. Nợ phải trả của công ty tính đến ngày 31/12/2024 là 312 tỷ đồng, trong đó nợ vay dài hạn là 197 tỷ đồng, chiếm 63% tổng nợ phải trả.

Về khả năng sinh lời, trong giai đoạn 2020 – 2023, công ty chỉ phát sinh doanh thu từ hoạt động tài chính. Tuy nhiên, đến nay năm 2024 công ty đã được bàn giao đất để triển khai dự án, từ đó phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của hoạt động cho thuê đất với diện tích cho thuê là 4,2ha. Trong nhiệm kỳ vừa qua, công ty vẫn bảo toàn vốn và sử dụng vốn hiệu quả.

C. ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

I. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT) công ty:

- HĐQT gồm 5 thành viên, trong đó Chủ tịch HĐQT chuyên trách và 01 thành viên tham gia ban điều hành. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.

- HĐQT thường xuyên giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT thông qua các cuộc họp HĐQT và báo cáo của Ban Tổng giám đốc.

- HĐQT đã tổ chức và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ theo đúng quy định của điều lệ công ty và thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản để chỉ đạo, phê duyệt các nội dung, vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT.

- Các quyết định, nghị quyết của HĐQT luôn tuân thủ theo các quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.

II. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc công ty:

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 thành viên, Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của HĐQT.

- Ban Tổng giám đốc đã thực hiện việc quản lý, điều hành một cách cẩn trọng, hợp lý, hiệu quả và đúng quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý:

- HĐQT và Tổng giám đốc đã thực hiện tốt công tác phối hợp với Ban kiểm soát, tạo mọi điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra, giám sát.

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, tham gia góp ý các quy chế quản trị công ty.

- Các cán bộ quản lý đã phối hợp cung cấp các tài liệu, hồ sơ và giải trình giúp Ban kiểm soát hoàn thành công tác kiểm tra, giám sát.

D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban kiểm soát gồm 03 thành viên và hoạt động không chuyên trách tại công ty. Trong nhiệm kỳ 2020 – 2025 không có sự thay đổi thành viên Ban kiểm soát. Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể.

- Trong nhiệm kỳ 2020 - 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện các công tác sau:

+ Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc qua các kỳ họp HĐQT, các báo cáo của Tổng giám đốc và kiểm tra trực tiếp tại công ty.

+ Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

+ Thẩm định Báo cáo tài chính các năm; kiểm tra công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.

+ Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại công ty.

- Ban kiểm soát đã tiến hành 02 cuộc họp/năm. Nội dung thông qua Kế hoạch kiểm tra giám sát và Báo cáo kết quả kiểm tra giám sát định kỳ của Ban kiểm soát.

- Tổng quỹ thù lao năm 2024 của Ban kiểm soát là 84 triệu đồng. Quỹ thù lao cho cả nhiệm kỳ 2020 – 2025 là 420 triệu đồng.

E. KIẾN NGHỊ:

Đề nghị công ty đẩy mạnh hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất để triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án và

công tác kinh doanh, tiếp thị nhằm đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 do ĐHĐCĐ thông qua.

F. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025:

- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc.

- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025.

- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản và triển khai dự án của Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và nhiệm kỳ 2020 - 2025 tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Trần Ngọc Tòng



Số: 81/TT-SZT-KS

Bình Thuận, ngày 10 tháng 04 năm 2025

TỜ TRÌNH

Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận ngày 19/04/2021.

Để nâng cao tính chuyên nghiệp trong công tác quản trị điều hành, tính công khai minh bạch trong hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận, Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong ba Công ty kiểm toán trong danh sách nêu dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận:

STT	Tên công ty kiểm toán	GCNĐKDN, GCNĐT	Địa chỉ trụ sở
1	Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam	Số 0302361789 ngày 27/6/2016	Số 147-147 Bis Hai Bà Trưng, P. Võ Thị Sáu, Q3, TP. HCM
2	Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C	Số 4102047448 ngày 09/12/2003	Số 2, Trường Sơn, Phường 2, Q. Tân Bình, TP. HCM.
3	Công ty TNHH Kiểm toán FAC	Số 0305992447 ngày 06/9/2008	64/4 Đường ĐHT 21, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, TP Hồ Chí Minh.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKý Cty

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Trần Ngọc Tông

Bình Thuận, ngày 14 tháng 04 năm 2025



DANH SÁCH
ĐỀ NGHỊ ĐỀ CỬ/ỨNG CỬ THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN
NHIỆM KỲ II (2025-2030)

STT	ỨNG VIÊN
1	Phan Đình Thám
2	Phạm Anh Tuấn
3	Đinh Ngọc Thuận
4	Nguyễn Bá Chuyên
5	Đỗ Minh Tuấn

(đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng viên)

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



LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: **PHAN ĐÌNH THẨM**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày sinh: 29/06/1965
4. Nơi sinh: Bình Định, Kiến Xương, tỉnh Thái Bình
5. CCCD: 034065008830. Ngày cấp: 07/4/2021. Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
6. Địa chỉ thường trú: 63D – 64D, tổ 5, KP1, phường Bửu Long, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
7. Quốc tịch: Việt Nam
8. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Kinh tế
9. Quá trình công tác

Thời gian <i>(Từ tháng năm đến tháng năm)</i>	Đơn vị công tác
01/1987 – 02/1989	Sỹ quan lái máy bay thuộc trung đoàn không quân vận tải 918 – quân chủng không quân
03/1989 – 12/1994	Làm việc tại Công ty may Công nghiệp Đồng Nai – Sở Công nghiệp Đồng Nai
08/1990 – 12/1994	Trưởng phòng kế hoạch Học Đại học tài chính kế toán TP. HCM (hệ tại chức) từ tháng 05/1990 đến tháng 8/1994
01/1995 – 9/1999	Làm việc tại Công ty Việt Nga, Phó Giám đốc phụ trách văn phòng đại diện tại CHLB Nga
01/2000 – 01/2002	Trưởng phòng vật tư tại Công ty CP Xây dựng Sonadezi
01/2002 – 03/2009	Phó Giám đốc Công ty Phụ trách đầu tư và kinh doanh tại Công ty CP Xây dựng Sonadezi
03/2009 – 06/2009	Giám đốc, Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty Sonadezi Biên Hòa.
07/2009 – 04/2015	Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình, Phó Bí thư chi bộ và Bí thư chi bộ
01/2015 – 01/2016	Phó Tổng Giám đốc Tổng công ty Phát triển Khu Công nghiệp
05/2015 – 04/2020	Bí thư đảng ủy Tổng công ty CP Phát triển KCN (Sonadezi)

Thời gian <i>(Từ tháng năm đến tháng năm)</i>	Đơn vị công tác
02/2016 – 04/2021	Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp
05/2021 – 04/2022	Chuyên gia cố vấn Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Sonadezi)
04/2022 – đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG



1. Họ và tên: **ĐINH NGỌC THUẬN**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 16/07/1978. Nơi sinh: tỉnh Đồng Nai
4. CCCD: 075078001295. Ngày cấp: 07/04/2021. Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Địa chỉ thường trú: F46, Khu phố 7, phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
7. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh; Kỹ sư xây dựng.
8. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
04/2002-12/2002	Nhân viên	Phòng Kinh doanh, Tổng Công ty Sonadezi
01/2003-12/2004	Nhân viên	Phòng Kỹ thuật, Tổng Công ty Sonadezi
01/2005-10/2007	Tổ trưởng dự án	Phòng Dự án, Tổng Công ty Sonadezi
11/2007-7/2009	Phó Giám đốc Ban QLDA khu tái định cư đường Nguyễn Văn Trỗi	Tổng Công ty Sonadezi
8/2009 – 12/2012	Trưởng Ban Dự án Kinh doanh kiêm Giám đốc Ban QLDA khu tái định cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền	Tổng Công ty Sonadezi
01/2013 – 9/2015	Trưởng Ban Dự án kiêm Giám đốc Ban QLDA KCN Giang Điền	Tổng Công ty Sonadezi
10/2015 – 5 /2019	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Châu Đức

05/2013 – 3/2022	Thành viên HĐQT	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
02/2016 – 04/2019	Thành viên HĐQT	Tổng Công ty Sonadezi
05/2016 – 06/2019	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty Sonadezi
06/2019 – 9/2019	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng Ban Dự án Kinh doanh	Tổng Công ty Sonadezi
10/2019 – 01/2020	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty Sonadezi
02/2020 – 05/2020	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty kiêm Trưởng Ban chuẩn bị Dự án Tân Đức	Tổng Công ty Sonadezi
11/2021 – 8/2023	Thành viên HĐQT	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi
05/2016-03/2022	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Châu Đức
12/2023 – 6/2024	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Châu Đức
07/2020 - nay	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
04/2015 - nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Sonadezi Long Thành
6/2020 - nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Tổng Công ty Sonadezi
03/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Sonadezzi Châu Đức



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: **PHẠM ANH TUẤN**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 19/01/1975. Nơi sinh: tỉnh Tuyên Quang
4. CCCD: 008075001291. Ngày cấp: 07/04/2021. Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Địa chỉ thường trú: 26/A6, KDC An Bình, P. An Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
7. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính.
8. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
03/2003 - 08/2003	Chuyên viên	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
08/2003 - 12/20043	Trưởng phòng Kinh doanh	Xí nghiệp Phát triển nhà - Sonadezi
2004 - 2006	Giám đốc Kinh doanh	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2006 - 2007	Giám đốc Tài chính	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
2007 - 2009	Giám đốc Kinh doanh	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
05/2009 - 03/2015	Phó Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
04/2015 - nay	Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----



LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: **NGUYỄN BÁ CHUYỀN**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 02/03/1976. Nơi sinh: Nghệ An
4. CCCD: 040076004450. Ngày cấp 07/04/2021. Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Địa chỉ thường trú: 71/18/41, Khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
8. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kỹ thuật xây dựng công trình Dân dụng và Công nghiệp
9. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Tháng 09/2001 đến năm 2003	Nhân viên Phòng Quản lý Đô thị	Phòng Quản lý Đô thị quận 8, TP.HCM
Từ năm 2003 đến năm 2005	Chỉ huy trưởng kiêm đội trưởng đội số 2	Xí nghiệp xây dựng Tín nghĩa thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
Từ năm 2005 đến năm 2012	Trưởng phòng Kỹ thuật	Công ty CP Sonadezi An Bình.
Tháng 02/2012 đến tháng 08/2017	Trưởng phòng Kỹ thuật	Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Tháng 09/2017 đến tháng 04/2022	Phó Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Tháng 04/2022 đến nay	Tổng Giám đốc	Công ty CP Sonadezi Long Bình.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: **ĐỖ MINH TUẤN**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 11/05/1983 Nơi sinh: Xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương
4. CCCD: 030083025514 ngày cấp: 01/09/2021 nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Địa chỉ thường trú: 30A/30, tổ 24, khu phố 5, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
8. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng cầu đường
9. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ năm 2007 đến năm 2012	Nhân viên Phòng Kỹ Thuật Công Trình thuộc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ năm 2012 đến năm 2014	Phó trưởng Phòng Kỹ Thuật Công Trình thuộc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ năm 2014 đến năm 2015	Giao nhiệm vụ phụ trách Phòng Kỹ Thuật Công Trình thuộc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ năm 2015 đến năm 2018	Trưởng Phòng Kỹ Thuật Công Trình thuộc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ năm 2018 đến tháng 7/2024	Giám đốc Kỹ Thuật Công Trình thuộc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai
Từ ngày 8/2024 đến nay	Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty CP Cảng Đồng Nai

DANH SÁCH
ĐỀ NGHỊ ĐỀ CỬ/ỨNG CỬ THAM GIA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN
NHIỆM KỲ II (2025-2030)

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oOo-----



LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: **HOÀNG THỊ THANH LIÊN**
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 15/11/1983 Nơi sinh: Đồng Nai
4. CCCD: 075183022722 ngày cấp: 26/02/2023 nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Địa chỉ thường trú: 282/A2, KP Nhị Hòa, P. Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
8. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
9. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2004-2009	Nhân viên kế toán	Công ty CP Mai Linh Đồng Nai.
2009-2011	Nhân viên kế toán	Công ty TNHH Okuno – Auromex Việt Nam.
2011-2012	Nhân viên/Kế toán trưởng	Công ty TNHH Shirai Việt Nam.
2012-2015	Kế toán tổng hợp	Công ty cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai.
2016-nay	KTPH/Kế toán tổng hợp	Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

LÝ LỊCH TRÍCH NGANG

1. Họ và tên: Phạm Xuân Lãm
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 23/01/1988 Nơi sinh: Đồng Nai
4. CCCD: 079088002867 Ngày cấp: 08/03/2023 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Địa chỉ thường trú: 236 Nguyễn Chí Thanh, P. 2, Q. 10, TP. Hồ Chí Minh
8. Trình độ chuyên môn: Tài chính, Kế toán
9. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
03/2016 - nay	Nhân viên Tổng hợp	Ban QTTH, Tổng công ty CP Phát triển KCN

Đồng Nai, ngày 10... tháng 04 năm 2025

QUY CHẾ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU CỬ

**Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030
tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận 19/04/2021.

Ban bầu cử và kiểm phiếu công bố Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận như sau:

1. Giải thích thuật ngữ/từ ngữ viết tắt

- Công ty : Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTC : Ban tổ chức họp ĐHĐCĐ 2025
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông

2. Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ

Chủ tọa có trách nhiệm chủ trì việc bầu cử với những việc cụ thể:

- Giới thiệu danh sách đề cử vào HĐQT, BKS;
- Giải quyết các khiếu nại về bầu cử (nếu có).

3. Số lượng, tiêu chuẩn, điều kiện làm thành viên HĐQT, BKS và phương thức bầu cử, cách ghi phiếu bầu:

3.1. Số lượng bầu:

- a) Số lượng thành viên bầu HĐQT: 05 người
- b) Số lượng thành viên bầu BKS: 03 người

3.2. Tiêu chuẩn, điều kiện thành viên HĐQT, BKS:

a) Tiêu chuẩn, điều kiện thành viên HĐQT: (đảm bảo theo các tiêu chuẩn và điều kiện tại khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 4 Điều 24 Điều lệ Công ty).

b) Tiêu chuẩn, điều kiện thành viên BKS: (đảm bảo theo các tiêu chuẩn và điều kiện tại khoản 1 khoản 2 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 4 Điều 33

Điều lệ Công ty).

3.3. Phương thức bầu cử

Căn cứ khoản 3, Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 2 Điều 20 Điều lệ Công ty, theo đó việc biểu quyết bầu thành viên HĐQT, BKS thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, cụ thể:

- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT, BKS.

- Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu biểu quyết của mình cho một hoặc một số ứng viên nhưng phải đảm bảo tổng số phiếu bầu cho các ứng viên không vượt quá tổng số phiếu bầu ghi trên Phiếu bầu cử.

- Ví dụ 1: Bầu Thành viên HĐQT

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua danh sách 05 ứng viên để bầu vào HĐQT. Cổ đông Nguyễn Văn A nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền) 1.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Khi đó việc bầu cử thành viên HĐQT của cổ đông Nguyễn Văn A thực hiện như sau:

- Số lượng thành viên bầu của HĐQT: 05 người

- Tổng số phiếu bầu của cổ đông Nguyễn Văn A = $1.000 \times 5 = 5.000$

- Cổ đông Nguyễn Văn A có thể bầu dồn phiếu theo phương thức sau:

+ **Phương thức 1: Cổ đông Nguyễn Văn A dồn hết tổng số phiếu bầu cho 01 ứng viên:**

Stt	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu
1	Ứng viên 1	5.000
2	Ứng viên 2	0
3	Ứng viên 3	0
4	Ứng viên 4	0
5	Ứng viên 5	0
	Tổng số phiếu bầu	5.000

+ **Phương thức 2: cổ đông Nguyễn Văn A chia đều tổng số phiếu bầu của mình cho 05 ứng viên (tương đương mỗi ứng cử viên nhận được 1.000 phiếu bầu):**

Stt	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu
1	Ứng viên 1	1.000
2	Ứng viên 2	1.000
3	Ứng viên 3	1.000

Stt	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu
4	Ứng viên 4	1.000
5	Ứng viên 5	1.000
	Tổng số phiếu bầu	5.000

+ **Phương thức 3:** cổ đông Nguyễn Văn A chia tổng số phiếu bầu của mình cho 05 ứng viên (số phiếu bầu không đều nhau và bằng với tổng số phiếu bầu):

Stt	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu
1	Ứng viên 1	500
2	Ứng viên 2	1.500
3	Ứng viên 3	500
4	Ứng viên 4	2.000
5	Ứng viên 5	500
	Tổng số phiếu bầu	5.000

+ **Phương thức 4:** cổ đông Nguyễn Văn A chia tổng số phiếu bầu của mình cho 05 ứng viên (số phiếu bầu không đều nhau và nhỏ hơn tổng số phiếu bầu):

Stt	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu
1	Ứng viên 1	1.000
2	Ứng viên 2	1.000
3	Ứng viên 3	500
4	Ứng viên 4	500
5	Ứng viên 5	1.500
	Tổng số phiếu bầu	4.500

*** Ví dụ 2: Bầu Thành viên BKS**

Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua danh sách 03 ứng viên để bầu vào Ban Kiểm soát. Cổ đông Nguyễn Văn B nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền) 1.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Khi đó việc bầu cử thành viên BKS của Cổ đông Nguyễn Văn B thực hiện như sau:

- Số lượng thành viên bầu BKS: 03 người
- Tổng số phiếu bầu của cổ đông Nguyễn Văn B = $1.000 \times 3 = 3.000$

Cổ đông Nguyễn Văn B có thể bầu dồn phiếu theo phương thức như đối với bầu thành viên Hội đồng quản trị tại Ví dụ 1

3.4. Cách ghi phiếu bầu: cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp thực hiện ghi phiếu bầu như sau:

- Khi đồng ý bầu cử cho ứng viên, ghi số phiếu bầu vào cột “Số phiếu bầu” tại dòng tương ứng với tên ứng viên đó.
- Nếu không bầu cho ứng viên nào thì ghi số “0” vào cột “Số phiếu bầu” tại dòng tương ứng với tên ứng viên đó.
- Trường hợp trong quá trình ghi bị sai hoặc nhầm lẫn số lượng phiếu bầu, cổ

đồng hoặc người được ủy quyền dự họp liên hệ Trưởng Ban kiểm phiếu để đổi lại phiếu bầu cử, phiếu bầu bị sai sẽ được thu lại.

4. Phiếu bầu cử

- Phiếu bầu cử (phiếu bầu) là phiếu có ghi mã cổ đông, số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện, có đóng dấu treo của Công ty.

- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp được phát hai (02) Phiếu bầu:

- + **“Phiếu bầu Thành viên HĐQT”** màu **HỒNG** để bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025-2030.

- + **“Phiếu bầu Thành viên BKS”** màu **VÀNG** để bầu thành viên BKS nhiệm kỳ 2025-2030.

5. Phiếu bầu hợp lệ và không hợp lệ

5.1. Phiếu bầu hợp lệ:

- Là phiếu bầu theo mẫu in sẵn do BTC phát ra và được đóng dấu treo của Công ty tại góc trái phía trên;

- Phiếu bầu không tẩy xóa, cạo sửa, không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu bầu; phải có chữ ký, ghi rõ họ tên của cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp;

- Phiếu bầu có tổng số phiếu được bầu cho các ứng viên bằng hoặc nhỏ hơn tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông được ghi trên phiếu bầu.

5.2. Phiếu bầu không hợp lệ:

- + Phiếu bầu không theo mẫu in sẵn do ban tổ chức phát ra, phiếu không có đóng dấu của công ty, hoặc đã tẩy xóa, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài qui định cho phiếu bầu;

- + Gạch tên các ứng cử viên;

- + Phiếu bầu bỏ trống không ghi rõ số phiếu biểu quyết vào cột phiếu bầu;

- + Phiếu có tổng số phiếu bầu cho các ứng viên lớn hơn tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông được ghi trên phiếu bầu;

- + Không có chữ ký của cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp.

6. Nguyên tắc trúng cử: (Căn cứ khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 và khoản 2 Điều 20 Điều lệ Công ty).

- Người trúng cử thành viên HĐQT, BKS được xác định theo số phiếu được bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên cần bầu.

- Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu được bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT, BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu được bầu ngang nhau.

7. Hiệu lực thi hành

Quy chế bầu cử này có hiệu lực thực hiện ngay khi được ĐHĐCĐ thông qua và hết hiệu lực khi cuộc họp kết thúc.

Trên đây là Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2025-2030 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BGĐ Công ty;
- Ban Kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT-HĐQT, Thư ký

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám