

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

**\*\*\***



**SONADEZI  
BINH THUAN**  
MEMBER OF SONADEZI

**TÀI LIỆU HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN 2026**

*Đồng Nai, tháng 04 năm 2026*



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN**

Trụ sở : Số 443 Thôn 6, Xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng  
VPĐD : Tầng 4 – Tòa nhà TTDV Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, P. Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.  
ĐT : 0252 653 6668 (trụ sở); 0251 883 6565 (VPĐD) Fax: 0251 883 6060  
Email : sonadezibinhthuan@szt.com.vn Website : www.szt.com.vn



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026  
Ngày 21/04/2026**

STT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
1.	8h30 – 9h00	<ul style="list-style-type: none"><li>- Đón tiếp đại biểu, cổ đông</li><li>- Đăng ký danh sách cổ đông tham dự, phát tài liệu họp, thẻ biểu quyết cho cổ đông.</li></ul>	Ban tổ chức
2.	9h00 – 9h15	<ul style="list-style-type: none"><li>- Chào cờ</li><li>- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự</li><li>- Báo cáo Kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp</li></ul>	Ban tổ chức
3.	9g15 – 9g30	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thông qua Thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký</li></ul>	Ban tổ chức
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu.</li><li>- Thông qua Quy chế làm việc của cuộc họp.</li><li>- Thông qua Chương trình họp.</li></ul>	Đoàn chủ tịch
4.	9g30 – 9g50	<ul style="list-style-type: none"><li>- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.</li><li>- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.</li><li>- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026.</li><li>- Tờ trình về việc phân phối Lợi nhuận sau thuế năm 2025.</li><li>- Tờ trình quyết toán tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025; Kế hoạch tiền lương, thù lao, ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.</li><li>- Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.</li><li>- Tờ trình cập nhật ngành, nghề kinh doanh Công ty.</li></ul>	Đoàn chủ tịch

STT	Thời gian	Nội dung	Thực hiện
5.	9g50 – 10g00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận.</li> <li>- Tờ trình Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.</li> </ul>	Ban kiểm soát
6.	10g00 – 10g20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cổ đông thảo luận</li> <li>- Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung của cuộc họp.</li> </ul>	Chủ tọa
		- <b>Thu phiếu biểu quyết 1</b>	Ban kiểm phiếu
7.	10g20 – 10g35	Nghỉ giải lao – Kiểm phiếu biểu quyết	
8.	10g35 – 10g45	Công bố Kết quả kiểm phiếu các nội dung biểu quyết	Ban kiểm phiếu
9.	10h45 – 11h00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Dự thảo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 2026.</li> <li>- Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 2026.</li> </ul>	Ban thư ký
		- <b>Thu phiếu biểu quyết số 2</b>	Ban kiểm phiếu
10.	11h00	Phát biểu cảm ơn và bế mạc	Chủ tọa

Đồng Nai, ngày 09 tháng 4 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC**  
**Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**  
**Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 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 (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 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 ĐHCĐ, có thể là lãnh đạo địa phương, lãnh đạo Tổng công ty Sonadezi, ... và không có quyền biểu quyết tại cuộc họp ĐHCĐ 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 ĐHCĐ. 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ.

**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 ĐHCĐ 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 30/03/2026 có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2026. 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.

- 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. Ngoại trừ nội dung tại khoản 3 điều này, các vấn đề được biểu quyết trong cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2026 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.

5. 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:**

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.

**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 2026 có trách nhiệm thi hành quy chế này.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.



**Phan Đình Thám**

**BÁO CÁO**  
**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**  
**và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/04/2025;

Căn cứ tình hình thực hiện Kế hoạch hàng năm;

Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty như sau:

**A. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025**

**I. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH
1	Tổng doanh thu	215.130.815.217	201.309.861.842	93,6%
-	Doanh thu bán hàng & CCDV	215.000.815.217	198.845.806.148	92,5%
-	Doanh thu tài chính	130.000.000	2.464.055.694	1895,4%
2	Lợi nhuận trước thuế	31.462.090.934	70.072.673.837	222,7%
3	Lợi nhuận sau thuế	25.169.672.747	55.953.657.307	222,3%
4	Số phải nộp NS	6.616.418.187	20.836.525.209	314,9%
5	Xây dựng cơ bản	555.353.000.000	194.751.089.536	35,1%
	- KCN Tân Đức	555.353.000.000	194.751.089.536	35,1%
	+ Bồi thường GPMB	170.325.000.000	23.883.885.709	14,0%
	+ XD CB	385.028.000.000	170.867.203.827	44,4%



Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH
6	Quỹ lương	8.700.200.000	7.211.498.856	82,9%
6.1	Người quản lý			
	- Số lượng bình quân	4	5	125,0%
	- Quỹ lương	2.486.080.000	2.532.957.900	101,9%
	- Tiền lương bình quân	51.793.000	46.906.628	90,6%
6.2	Người lao động			
	- Số lượng bình quân	32	22	68,8%
	- Quỹ lương	6.214.120.000	4.678.540.956	75,3%
	- Tiền lương bình quân	16.182.604	17.721.746	109,5%

(Nguồn: BCTC 2025 đã kiểm toán)

(\*) Chi phí XDCCB đã bao gồm chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị công trình với số thực hiện là 668 triệu đồng.

Theo kế hoạch đề ra, Công ty ký hợp đồng cho thuê đất và ghi nhận doanh thu 215 tỷ đồng. Kết quả thực hiện, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê đất và kết chuyển doanh thu thuê đất một lần đạt 198,8 tỷ đồng. Lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch là do chi phí thực hiện thấp hơn so với kế hoạch.

## II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN KCN TÂN ĐỨC

### 1. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

a. Công tác phê duyệt phương án bồi thường: Đã hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho 293,15 ha/300 ha (đạt tỷ lệ 97,7%), còn lại khoảng 6,74 ha chưa hoàn tất công tác phê duyệt phương án bồi thường (chủ yếu là đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư).

b. Công tác bàn giao mặt bằng: Tổng diện tích đất đã bàn giao mặt bằng là 290,26ha, trong đó đã phê duyệt phương án bồi thường là 281,77ha, cưỡng chế thu hồi đất 1,17ha và đất giao thông, sông suối là 7,32 ha. Tổng diện tích chưa nhận tiền, bàn giao mặt bằng là 2,88ha.

**c. Công tác chi trả tiền bồi thường:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2025	Lũy kế
1	Chuyển vào tài khoản kho bạc của Trung tâm quỹ đất để chi trả bồi thường, trong đó:	22.384	562.047
	- Chi trả cho các hộ dân (diện tích 285,83ha):	19.748	547.249
	- Kinh phí bồi thường	2.636	14.798
2	Hỗ trợ bổ sung bồi thường trực tiếp cho các hộ dân gồm 03 hộ (Hộ Ông Nguyễn Thành Long, Hộ Ông Huỳnh Thái, Hộ Ông Lê Hồng Soa)	1.500	2.890
	<b>Tổng cộng</b>	<b>23.884</b>	<b>564.937</b>

**d. Công tác giao đất:**

Tính đến thời điểm hiện nay, dự án KCN Tân Đức đã xác nhận hoàn thành giải phóng mặt bằng 11 đợt và được quyết định cho thuê đất thành 03 đợt với tổng diện tích 288,51 ha:

- Đợt 1 (diện tích 208,76ha): đã được UBND tỉnh Bình Thuận Quyết định cho thuê đất tại Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 27/3/2024.
- Đợt 2 (diện tích 49,26ha): đã được UBND tỉnh Bình Thuận Quyết định cho thuê đất tại Quyết định số 2339/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.
- Đợt 3 (diện tích 30,497ha): đã được UBND tỉnh Bình Thuận Quyết định cho thuê đất tại Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 27/06/2025.

**e. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Đợt 1: Diện tích đã có quyết định thuê đất, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 208,76ha;
- Đợt 2: Diện tích đã có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 49,26ha;
- Đợt 3: Diện tích đã có quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30,497ha.

**f. Công tác lập, thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể:** Đã được UBND tỉnh Bình Thuận (cũ) phê duyệt đối với giá đất nông nghiệp thuần và UBND huyện Hàm Tân (cũ) phê duyệt đối với giá đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư.

## **2. Công tác thi công xây dựng:**

### **a. Công tác xin phép xây dựng:**

Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận (cũ) đã cấp Giấy phép xây dựng cho các hạng mục: San nền, Đường và hệ thống kênh mương, cống thoát nước dọc đường D3a-D3b, N1a-N1b, N2, N3, D1, D2, D4; Mương thoát nước dọc ranh Mu1, Mu3, Mu4, Mu6, Mu7; Hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước và hệ thống chiếu sáng dọc các tuyến đường; Trạm bơm cấp nước (giai đoạn 1); Nhà máy Xử lý nước thải (giai đoạn 1).

### **b. Công tác triển khai thi công:**

- Công tác rà phá bom mìn: Đã triển khai công tác rà phá bom mìn.
- Công tác thi công xây dựng:
  - Đã thi công hoàn tất khối lượng các hạng mục công trình:
    - + Đường D3a-D3b và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường.
    - + Đường N1a-N1b và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường (Km0+766-Cuối tuyến).
    - + Thi công hệ thống thoát nước thải dọc các tuyến đường D3a-D3b và N1a-N1b, N2, N3, D1, D2.
    - + Thi công hệ thống cấp nước dọc đường D3a-D3b, N1a-N1b, N2, N3, D1, D2, D4.
    - + Hệ thống chiếu sáng dọc các tuyến đường.
    - + 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 (diện tích khoảng 170ha).
    - + 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngày đêm);
    - + Thi công trồng cây xanh dọc đường D3a-D3b, N1a-N1b (giai đoạn 1 từ km0+766 đến CDA – đã hoàn tất); Trồng cây xanh khu vực trạm bơm cấp nước.
    - + Thi công nổ mìn phá đá đợt 1: đường N1a-N1b, D2, D3a-D3b, phạm vi vướng đá tại các lô san nền giai đoạn 1 (11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 31, 33, 34 – đợt 1).
  - Đang triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại:
    - + Đường N1a-N1b và hệ thống thoát nước mưa, kênh mương dọc đường (Đầu tuyến – Km0+766);
    - + Các tuyến đường giao thông N2, N3, D1, D2, D4 và hệ thống thoát nước mưa dọc đường (đã hoàn tất phần nền hạ, hiện đang triển khai thi công lớp cấp phối đa dăm hoàn thiện).
    - + Thi công hệ thống thoát nước thải dọc đường D4, N4;
    - + Thi công hệ thống cấp nước dọc đường N2, N3, D1, D2, D4.
    - + Thi công hệ thống kênh mương dọc ranh.

+ Thi công nổ mìn phá đá đợt 2: các lô 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, lô 3, 8, 13 (đợt 2), đường N1a-N1b (đoạn còn lại từ ĐDA đến Km 0+766).

**3. Nút giao đầu nối KCN Tân Đức với Quốc lộ 1A: Hoàn tất thi công.**

**4. Công tác cấp điện cho KCN Tân Đức:**

- Về đường dây 110KV và trạm biến áp 110KV KCN Tân Đức: Ngày 25/12/2025, UBND tỉnh Lâm Đồng đã Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt nhà đầu tư dự án Trạm biến áp 110kV Tân Đức và đường dây 110kV Hàm Tân 2 – Tân Đức. Dự kiến đến quý 3/2027, Tổng công ty điện lực miền Nam sẽ hoàn tất thi công dự án và đưa vào sử dụng.

- Về việc cấp điện cho KCN Tân Đức trong giai đoạn hiện nay: Hiện Công ty Điện lực Lâm Đồng đã hoàn tất đầu nối đường dây trung thế 22KV bên ngoài KCN và đường dây 22KV trong KCN và đã cấp điện cho KCN Tân Đức.

**5. Công tác cấp nước cho KCN Tân Đức**

Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai đã hoàn thành công tác đầu nối và cấp nước phục vụ cho KCN Tân Đức.

**6. Công tác tổ chức lễ khánh thành KCN Tân Đức**

Ngày 19/12/2025, Công ty đã tổ chức Lễ khánh thành Khu công nghiệp Tân Đức theo kế hoạch triển khai dự án. Tại sự kiện, Công ty đã thực hiện trao tặng 500.000.000 đồng từ Quỹ công tác xã hội cộng đồng để hỗ trợ địa phương xã Tân Minh thực hiện các chương trình an sinh xã hội.

**7. Công tác tài trợ vốn cho Dự án KCN Tân Đức:**

Trong năm 2025, VietinBank KCN Biên Hòa tiếp tục giải ngân tài trợ vốn cho Dự án Khu công nghiệp Tân Đức theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết: hạn mức tín dụng 890 tỷ đồng, thời hạn vay là 08 năm, giải ngân trong vòng 03 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (30/08/2023), thời gian ân hạn 02 năm.

Tính đến 31/12/2025, Tổng nguồn vốn đã sử dụng cho Dự án KCN Tân Đức là 803,80 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn tự có và nguồn thu từ khách hàng: 590,74 tỷ đồng, được sử dụng cho các hoạt động như bồi thường, xây dựng cơ bản, chi trả lãi vay và ký quỹ thực hiện dự án.

- Vốn vay tín dụng: 213,06 tỷ đồng, trong đó:

+ 197,99 tỷ đồng dùng để chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng;

+ 15,07 tỷ đồng dùng cho các khoản chi xây dựng cơ bản.

Bắt đầu từ ngày 25/9/2025, hàng tháng, ngoài việc trả lãi vay, Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc vay cho Ngân hàng. Đến cuối 2025, Công ty đã thanh toán lãi vay phát sinh 29 tỷ đồng và nợ gốc 400 triệu đồng.

## **8. Một số khó khăn vướng mắc:**

Hiện nay còn lại khoảng 1,26ha/16 hộ đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng các hộ dân chưa đồng ý nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng với lý do giá bồi thường đất, giá bồi thường tài sản trên đất thấp. Bên cạnh đó hiện vẫn còn một số trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường nhưng vướng mắc về thủ tục pháp lý nên đến nay chưa thể hoàn tất các thủ tục bồi thường, bàn giao đất theo quy định.

Mặc dù giá đất cụ thể đã được phê duyệt và các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư đã được triển khai thực hiện từ trước khi Luật đất đai có hiệu lực nhưng đến thời điểm hiện nay vẫn chưa hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường do vướng các Quy định mới về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đất.

Những khó khăn vướng mắc trên ảnh hưởng lớn đến tiến độ giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống hạ tầng cấp thoát nước của KCN Tân Đức.

## **III. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI KCN TÂN ĐỨC VÀ TUYẾN ĐƯỜNG ĐÁU NỐI KCN TÂN ĐỨC VÀO TỈNH LỘ 720**

### **a. Dự án Khu Nhà ở xã hội KCN Tân Đức.**

- Đã được cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.
- Hiện UBND xã Tân Minh đang triển khai lập quy hoạch chung xây dựng xã trong đó có cập nhật dự án vào quy hoạch chung xây dựng của Xã.

### **b. Dự án Tuyến đường đấu nối KCN Tân Đức vào Tỉnh lộ ĐT720.**

UBND xã Tân Minh đang triển khai lập quy hoạch chung xây dựng xã trong đó có cập nhật dự án vào quy hoạch chung xây dựng của Xã.

## **IV. DỰ ÁN KCN TÂN ĐỨC MỞ RỘNG:**

- Đã được phê duyệt danh mục các KCN tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2030-2050.
- Đã cập nhật vào quy hoạch chung tỉnh Lâm Đồng.
- Đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và đang triển khai công tác lập hồ sơ quy hoạch.

## **V. DỰ ÁN NHÀ MÁY ĐIỆN MẶT TRỜI TÂN ĐỨC 1 (50MW):**

Dự án đã được cập nhật vào Quy hoạch điện VIII điều chỉnh và hiện Sở Công thương tỉnh Lâm Đồng đang thực hiện các thủ tục bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất tỉnh. Hiện Công ty đang làm việc với UBND tỉnh Lâm Đồng, Sở Công thương và các Sở ngành liên quan bổ sung dự án vào quy hoạch sử dụng đất tỉnh giai đoạn 2025-2030.

## **VI. TÌNH HÌNH TIẾP THỊ KINH DOANH**

Trong năm 2025, Công ty đã chủ động triển khai các hoạt động tiếp thị và xúc tiến đầu tư nhằm thu hút nhà đầu tư vào KCN Tân Đức. Công tác tiếp thị được thực hiện đa kênh,

bao gồm kết nối trực tiếp với doanh nghiệp, tham gia hội nghị – hội thảo xúc tiến đầu tư, phối hợp với các cơ quan, đối tác chiến lược để giới thiệu cơ hội đầu tư tại dự án KCN Tân Đức và nhận được sự quan tâm mạnh mẽ từ thị trường. Công ty đã tích cực làm việc, gặp gỡ, trao đổi với nhiều đối tác trong và ngoài nước.

Kết quả thực hiện trong năm như sau:

- Tổng diện tích tiếp thị, ký Thỏa thuận giữ đất năm 2025 khoảng 34,22 ha, lũy kế đến 31/12/2025 là 63,77 ha (Trong đó đã ký kết 06 Hợp đồng thuê lại đất với diện tích 38,42 ha).
- Trong năm 2025 có 06 khách hàng đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với diện tích 29,59 ha, khách hàng đang thực hiện các thủ tục thành lập doanh nghiệp để tiến tới ký Hợp đồng thuê lại đất.

## A. KẾ HOẠCH NĂM 2026

### I. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Căn cứ tình hình thị trường bất động sản công nghiệp, Công ty dự kiến sản lượng ký hợp đồng cho thuê lại đất tại KCN Tân Đức với nhà đầu tư thứ cấp là 25 ha. Do đó, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/ TH 2025 (%)
1	Doanh thu (*)	201.310	12.137	6%
2	Lợi nhuận trước thuế (*)	70.073	(29.962)	
3	Lợi nhuận sau thuế	55.954	(29.962)	
4	Phải nộp NSNN	20.837	10.414	50%
5	Xây dựng cơ bản	194.751	475.419	244,1%
-	KCN Tân Đức	194.751	473.519	243,1%
	+ Bồi thường GPMB	23.884	123.304	516,3%
	+ XD CB	170.867	350.215	205%
-	NOXH KCN Tân Đức và tuyến đường nối ĐT720		1.020	
-	KCN Tân Đức mở rộng		500	
-	Nhà máy điện mặt trời Tân Đức 1		380	
6	Quỹ lương (**)	7.211	11.683	16,2%
6.1	Người quản lý			
	- Số lượng bình quân	5	5	100%
	- Quỹ lương	2.533	3.012	118,9%
	- Tiền lương bình quân	46,9	50,2	107%

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/ TH 2025 (%)
6.2	Người lao động			
	- Số lượng bình quân	22	37	168,2%
	- Quỹ lương	4.678	8.671	185,4%
	- Tiền lương bình quân	17,72	19,66	110,9%

(\*) Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ 01/01/2026 và thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty xây dựng Kế hoạch SXKD 2026 trên cơ sở ghi nhận doanh thu hàng năm đối với hoạt động cho thuê bất động sản.

Trong thời gian tới, nếu có hướng dẫn cụ thể việc ghi nhận doanh thu đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thì có thể thay đổi lớn đối với Kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty.

(\*\*) Công ty dự kiến Quỹ lương năm 2026 theo các tiêu chí sau:

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

## II. KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN NĂM 2026

### 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: Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất còn lại.
- Công tác xin giao đất, thuê đất: Hoàn tất thủ tục xin thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích còn lại.
- Công tác bố trí tái định cư: Phối hợp Cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục bố trí tái định cư cho các hộ dân.

#### b. Công tác đầu tư xây dựng

- Hoàn tất rà phá bom mìn phần diện tích còn lại.
- Thi công hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1.
- Thi công nhà điều hành giai đoạn 1.
- Hoàn tất công tác cấp giấy phép môi trường giai đoạn 1.

#### c. Công tác huy động vốn cho Dự án KCN Tân Đức

Công ty tiếp tục linh hoạt sử dụng vốn tự có của Công ty, vốn tín dụng ngân hàng và nguồn thu từ khách hàng để thực hiện dự án.

**2. Dự án khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức 39,11ha và tuyến đường đầu nối KCN Tân Đức với tỉnh lộ ĐT720:**

- Phối hợp với UBND xã Tân Minh cập nhật dự án vào quy hoạch chung xã Tân Minh
- Thực hiện các thủ tục pháp lý về chủ trương đầu tư dự án.
- Phối hợp cơ quan nhà nước triển khai công tác khảo sát, lập quy hoạch.

**3. Dự án KCN Tân Đức mở rộng:**

- Phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp và các sở ngành tỉnh Lâm Đồng triển khai khảo sát, lập hồ sơ quy hoạch phân khu 1/2000.
- Triển khai lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư.

**4. Dự án Nhà máy điện mặt trời Tân Đức 1:**

- Phối hợp với UBND xã Tân Minh cập nhật dự án vào quy hoạch chung xã Tân Minh.
- Phối hợp với các Sở ngành tỉnh cập nhật dự án vào Quy hoạch chung của tỉnh Lâm Đồng.
- Triển khai các thủ tục đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

Trên đây là nội dung báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua. Đồng thời, ủy quyền cho HĐQT phê duyệt điều chỉnh các chỉ tiêu Kế hoạch năm 2026 (nếu có) sau khi có hướng dẫn cụ thể từ Bộ Tài chính về việc ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp nhằm đảm bảo việc lập và thực hiện kế hoạch phù hợp với quy định pháp luật và phản ánh đúng bản chất hoạt động kinh doanh của Công ty

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.



**Phan Đình Thám**

Số: 70./TT-SZT-TCKT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc thông qua Báo cáo Tài chính đã kiểm toán năm 2025**  
**của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

Công ty đã lập Báo cáo tài chính năm 2025 và đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán, bao gồm:

1. Báo cáo của Kiểm toán viên;
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025;
3. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025;
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025;
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025.

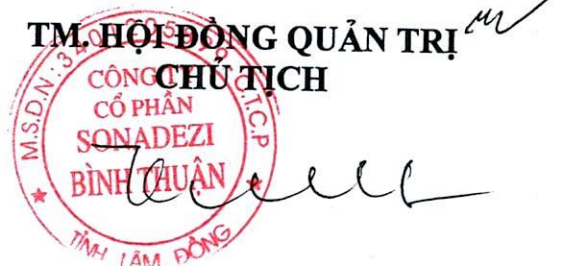
(đính kèm Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán)

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

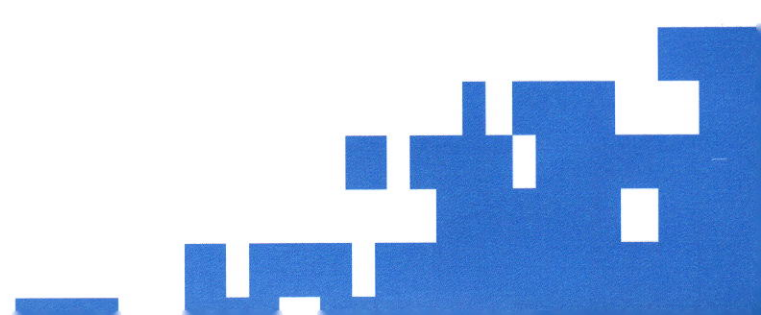
- Như trên;
- HĐQT Công ty;
- Lưu: VT, Thư ký.



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 2025



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
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 - 29

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443, Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, 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 2025.

**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 Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Đỗ Minh Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)

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
Ông Phạm Xuân Lãm	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Hoàng Thị Thanh Liên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)

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 Đoàn	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 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

*(Xem trang tiếp theo)*

# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 443, Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng 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.

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 2025, 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,



**Đình Ngọc Thuận**  
Tổng Giám đốc

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Số: 82/2026/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 06 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025 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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2026



**Lê Việt Hà**

**Kiểm toán viên**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>205.998.919.025</b>	<b>138.832.208.804</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>136.076.693.830</b>	<b>72.839.356.115</b>
1. Tiền	111		26.076.693.830	2.839.356.115
2. Các khoản tương đương tiền	112		110.000.000.000	70.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>24.538.820.416</b>	<b>19.756.024.288</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	14.053.755.910	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.399.880.383	135.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	8.085.184.123	19.621.024.288
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>383.404.779</b>	<b>1.236.828.401</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		383.404.779	342.935.031
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	893.893.370
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>826.186.501.184</b>	<b>594.193.910.683</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.345.500.000</b>	<b>6.345.500.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	6.345.500.000	6.345.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.294.312.987</b>	<b>1.050.623.280</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.5	2.216.553.046	906.365.323
Nguyên giá	222		2.606.582.091	1.161.458.364
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(390.029.045)	(255.093.041)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	77.759.941	144.257.957
Nguyên giá	228		363.000.000	363.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(285.240.059)	(218.742.043)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.7	<b>61.730.338.450</b>	-
1. Nguyên giá	231		64.343.686.435	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.613.347.985)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>727.739.090.589</b>	<b>572.646.096.141</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	727.739.090.589	572.646.096.141
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.077.259.158</b>	<b>14.151.691.262</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	28.077.259.158	14.151.691.262
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.032.185.420.209</b>	<b>733.026.119.487</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>560.623.925.320</b>	<b>309.034.531.905</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>200.717.132.789</b>	<b>97.220.050.830</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	73.341.912.049	34.396.882.146
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	19.839.376.465	2.914.206.764
3. Phải trả người lao động	314	4.12	1.140.952.500	750.675.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		577.888.914	311.791.519
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	95.914.307.887	57.890.697.925
6. Vay ngắn hạn	320	4.16	1.200.000.000	-
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.17	1.225.954.806	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	7.476.740.168	955.797.476
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>359.906.792.531</b>	<b>211.814.481.075</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	117.166.170.096	13.816.567.645
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	31.274.997.202	-
3. Vay dài hạn	338	4.16	211.465.625.233	197.997.913.430
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>471.561.494.889</b>	<b>423.991.587.582</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>471.561.494.889</b>	<b>423.991.587.582</b>
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		71.561.494.889	23.991.587.582
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		20.471.587.582	12.018.783.611
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.089.907.307	11.972.803.971
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.032.185.420.209</b>	<b>733.026.119.487</b>



**Đinh Ngọc Thuận**  
Tổng Giám đốc

**Nguyễn Công Hiếu**  
Kế toán trưởng

**Đỗ Lê Diễm Quỳnh**  
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, 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 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	198.845.806.148	47.151.038.250
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		198.845.806.148	47.151.038.250
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	113.684.286.879	27.043.246.834
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.161.519.269	20.107.791.416
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.464.055.694	2.594.324.395
6. Chi phí tài chính	22		302.986.132	-
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		302.986.132	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	17.249.914.994	7.664.210.847
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		70.072.673.837	15.037.904.964
9. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		70.072.673.837	15.037.904.964
10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	14.119.016.530	3.065.100.993
11. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		55.953.657.307	11.972.803.971
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.3	1.277	211
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.3	1.277	211

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

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>70.072.673.837</b>	<b>15.037.904.964</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ	02	5.5	2.814.782.005	201.796.044
Các khoản dự phòng	03		1.225.954.806	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(2.464.055.694)	(2.594.324.395)
Chi phí lãi vay	06		302.986.132	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>71.952.341.086</b>	<b>12.645.376.613</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.437.956.758)	30.292.873.387
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		193.694.971.983	73.290.342.626
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.971.833.636)	(13.975.529.672)
Tiền lãi vay đã trả	14		(297.190.140)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.11	(3.587.052.041)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		7.020.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.869.827.308)	(909.409.034)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>241.490.473.186</b>	<b>101.343.653.920</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(195.933.956.968)	(134.636.824.245)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(55.000.000.000)	(45.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		55.000.000.000	50.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.013.109.694	2.586.913.395
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(192.920.847.274)</b>	<b>(127.049.910.850)</b>

(Xem trang tiếp theo)

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	15.067.711.803	96.497.913.430
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(400.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>14.667.711.803</b>	<b>96.497.913.430</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b> <b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>63.237.337.715</b>	<b>70.791.656.500</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		72.839.356.115	2.047.699.615
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> <b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.1</b>	<b>136.076.693.830</b>	<b>72.839.356.115</b>



Đinh Ngọc Thuận  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Công Hiếu  
Kế toán trưởng

Đỗ Lê Diễm Quỳnh  
Người lập

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

**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 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 14 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp.

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 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 443, Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, 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 Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29 ( 31/12/2024: 23).

**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 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 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, cùng với 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 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 gốc trên 3 tháng.

**3.4. Nợ phải thu**

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

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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***

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***

***Chương trình phần mềm***

Các chương trình phần mềm 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. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho cơ sở hạ tầng khu công nghiệp là 05 - 20 năm.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **3.8. 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 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 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.

### **3.9. 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 các 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.

### **3.10. 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.

### **3.11. 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.

### **3.12. 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 báo cáo nghiên cứu khả thi được duyệt.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.13. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản và sử dụng dịch vụ.

**3.14. 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.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.15. 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 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.

**3.16. Giá vốn hàng bán**

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

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

**3.17. 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.

**3.18. 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%.

***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%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

***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.

**3.19. 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.

**3.20. 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.

**3.21. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****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**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Tiền mặt	57.151.552	13.547.862
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.019.542.278	2.825.808.253
Các khoản tương đương tiền	110.000.000.000	70.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>136.076.693.830</u></b>	<b><u>72.839.356.115</u></b>

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các 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 tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,75% - 6%/năm.

**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	14.053.755.910	-

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.4. Phải thu khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tạm ứng kinh phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tân Đức cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Hàm Tân (nay là Chi nhánh TTPTQĐ số 1)	7.593.745.123	-	18.580.531.288	-
Lãi dự thu	486.439.000	-	1.035.493.000	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.085.184.123</b>	<b>-</b>	<b>19.621.024.288</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>				
Phải thu khác từ bên liên quan - Xem thêm Mục 7	95.000.000	-	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 (nay là Ban quản lý các KCN tỉnh Lâm Đồng)	6.250.000.000	-	6.250.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.345.500.000</b>	<b>-</b>	<b>6.345.500.000</b>	<b>-</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.5. 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 01/01/2025	1.030.956.364	130.502.000	1.161.458.364
Mua trong năm	1.411.063.727	34.060.000	1.445.123.727
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>2.442.020.091</b>	<b>164.562.000</b>	<b>2.606.582.091</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	149.377.817	105.715.224	255.093.041
Khấu hao trong năm	113.716.545	21.219.459	134.936.004
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>263.094.362</b>	<b>126.934.683</b>	<b>390.029.045</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	881.578.547	24.786.776	906.365.323
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>2.178.925.729</b>	<b>37.627.317</b>	<b>2.216.553.046</b>

**4.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	363.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>363.000.000</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	218.742.043
Khấu hao trong năm	66.498.016
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>285.240.059</b>
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	144.257.957
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>77.759.941</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tăng trong năm VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Nguyên giá:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	64.343.686.435	64.343.686.435	-
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	2.613.347.985	2.613.347.985	-
Giá trị còn lại:			
Cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tân Đức	61.730.338.450		-

**4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Tân Đức	727.739.090.589	572.646.096.141

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 4.16.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang trong năm là 690.004.055 VND.

**4.9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Chi phí lãi vay chi trả bồi thường, giải phòng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức	26.083.342.177	13.989.660.609
Các khoản khác	1.993.916.981	162.030.653
<b>Cộng</b>	<b>28.077.259.158</b>	<b>14.151.691.262</b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	7.505.786.308	7.505.786.308	-	-
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	14.985.957.744	14.985.957.744	21.228.137.391	21.228.137.391
Công ty CP Kỹ thuật môi trường Thế giới xanh	12.726.110.000	12.726.110.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	38.124.057.997	38.124.057.997	9.429.277.248	9.429.277.248
<b>Cộng</b>	<b>73.341.912.049</b>	<b>73.341.912.049</b>	<b>34.396.882.146</b>	<b>34.396.882.146</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND			Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã căn trừ	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	6.276.189.379	6.276.189.379	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.400.026.586	14.119.016.530	(3.587.052.041)	-	2.868.062.097
Thuế thu nhập cá nhân	163.160.500	437.319.300	(291.987.587)	(28.315.880)	46.144.667
Các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.839.376.465</b>	<b>20.836.525.209</b>	<b>(3.883.039.628)</b>	<b>(28.315.880)</b>	<b>2.914.206.764</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người lao động**

Là khoản tiền lương còn phải trả cho cán bộ, công nhân viên tại ngày 31/12/2025.

**4.13. Chi phí phải trả dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Trích trước chi phí giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức theo diện tích ghi nhận doanh thu	117.166.170.096	13.816.567.645

**4.14. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng Khu công nghiệp Tân Đức	31.274.997.202	-

**4.15. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2025 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025 VND</b>
Nhận đặt cọc giữ đất Khu công nghiệp Tân Đức	94.985.874.074	57.746.697.925
Các khoản phải trả khác	928.433.813	144.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>95.914.307.887</u></b>	<b><u>57.890.697.925</u></b>

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.16. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.200.000.000	1.200.000.000	1.500.000.000	300.000.000	-	-
Vay dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	211.465.625.233	211.465.625.233	15.067.711.803	1.600.000.000	197.997.913.430	197.997.913.430

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

- Hạn mức vay: 890.000.000.000 VND.
- Thời hạn vay: 96 tháng.
- Lãi suất: Lãi suất theo từng thời kỳ, được quy định theo từng kế 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.
- Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu công nghiệp Tân Đức - Xem thêm Mục 4.8.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.17. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Là khoản trích quỹ dự phòng tiền lương năm 2026 tại ngày 31/12/2025.

**4.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	955.797.476	1.865.206.510
Trích lập trong năm	8.383.750.000	-
Tăng khác	7.020.000	-
Sử dụng trong năm	(1.869.827.308)	(909.409.034)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.476.740.168</b>	<b>955.797.476</b>

**4.19. Vốn chủ sở hữu**

**4.19.1. 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 01/01/2024	400.000.000.000	12.018.783.611	412.018.783.611
Lãi trong năm trước	-	11.972.803.971	11.972.803.971
Tại ngày 01/01/2025	400.000.000.000	23.991.587.582	423.991.587.582
Lãi trong năm nay	-	55.953.657.307	55.953.657.307
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(8.383.750.000)	(8.383.750.000)
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>71.561.494.889</b>	<b>471.561.494.889</b>

Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025.

**4.19.2. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
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.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.19.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	55.953.657.307 (4.863.750.000)	11.972.803.971 (3.520.000.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	51.089.907.307	8.452.803.971
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	40.000.000	40.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.277</b>	<b>211</b>

(\*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 05/NQ-SZT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025.

**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 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức - Xem thêm Mục 7	198.845.806.148	47.151.038.250

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 198.845.806.148 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 46 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 198.779.567.304 VND và 85.133.150.551 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 46 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	113.684.286.879	27.043.246.834

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là lãi tiền gửi phát sinh trong năm.

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.711.555.141	4.446.009.783
Chi phí vật liệu quản lý	815.253.978	635.967.191
Chi phí đồ dùng văn phòng	249.115.305	123.499.613
Chi phí khấu hao TSCĐ	201.434.020	201.796.044
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.638.129.280	1.700.245.756
Chi phí bằng tiền khác	3.630.427.270	552.692.460
<b>Cộng</b>	<b>17.249.914.994</b>	<b>7.664.210.847</b>

**5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	10.711.555.141	4.446.009.783
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.814.782.005	201.796.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.336.573.817	1.823.745.369
Chi phí khác bằng tiền	113.071.290.910	28.235.906.485
<b>Cộng</b>	<b>130.934.201.873</b>	<b>34.707.457.681</b>

**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 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	70.072.673.837	15.037.904.964
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	522.408.815	287.600.000
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	70.595.082.652	15.325.504.964
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>14.119.016.530</b>	<b>3.065.100.993</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.067.711.803	96.497.913.430

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(400.000.000)	-

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty cùng Tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty cùng Tập đoàn
6. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm Mục 4.3:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	14.053.755.910	-
Phải thu dài hạn khác - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	95.000.000	95.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	49.370.475	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.456.415.833	-
<b>Cộng - Xem thêm Mục 4.10</b>	<b>7.505.786.308</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI BÌNH THUẬN**

Địa chỉ: Số 443, Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
<b>Doanh thu cho thuê đất - Xem thêm Mục 5.1:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	71.084.388.788	-
<b>Cộng</b>	<b>198.845.806.148</b>	<b>47.151.038.250</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	11.517.337.204	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	439.344.772	423.209.974
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	71.239.500	16.140.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.113.656	-
<b>Cộng</b>	<b>12.031.035.132</b>	<b>439.349.974</b>

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

<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2025 VND</b>	<b>Năm 2024 VND</b>
Ông Phan Đình Thám	Chủ tịch Hội đồng quản trị	658.300.000	548.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	257.500.000	54.500.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	96.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị	96.000.000	48.000.000
Ông Đỗ Minh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 18/04/2025)	68.000.000	-
Ông Trần Văn Nguyên	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 18/04/2025)	28.000.000	48.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.203.800.000</b>	<b>747.100.000</b>

(Xem trang tiếp theo)

**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 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Đỗ Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc	655.895.000	575.354.300
Bà Phan Thùy Đoan	Phó Tổng Giám đốc	638.274.100	575.207.800
Ông Nguyễn Công Hiếu	Kế toán trưởng	478.488.800	411.976.073
<b>Cộng</b>		<b>1.772.657.900</b>	<b>1.562.538.173</b>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Trần Ngọc Tông	Trưởng ban	60.000.000	36.000.000
Ông Phạm Xuân Lãm	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	34.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thanh Liên	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	34.000.000	-
Bà Nguyễn Kim Thu	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	14.000.000	24.000.000
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	14.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>156.000.000</b>	<b>84.000.000</b>

**8. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	<u>Mã số</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	650.356.519
Chi phí phải trả ngắn hạn	333	13.816.567.645	17.068.350.242
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	11.972.803.971	9.371.377.893

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Báo cáo kết quả kinh doanh (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	11	27.043.246.834	30.295.029.431
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	(650.356.519)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	11.972.803.971	9.371.377.893
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	211	234
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	211	234

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lợi nhuận trước thuế	01	15.037.904.964	11.786.122.367
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	73.290.342.626	76.542.125.223

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 31/12/2025 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

Lâm Đồng, ngày 06 tháng 03 năm 2026

Số: 71/BC-SZT-HĐQT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG  
NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY  
NHIỆM KỲ II (2025 – 2030)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 như sau:

**A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025**

**I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% TH/KH
1	Doanh thu	215.131	201.310	93,6%
	- Doanh thu bán hàng	215.001	198.846	92,5%
	- Doanh thu tài chính	130	2.464	1.895%
2	Lợi nhuận trước thuế	31.463	70.073	222,7%
3	Lợi nhuận sau thuế	25.170	55.954	222,3%
4	Phải nộp NSNN	6.617	20.837	314,9%
5	Xây dựng cơ bản	555.353	194.751	35,1%
	- KCN Tân Đức	555.353	194.751	35,1%
	+ Bồi thường GPMB	170.325	23.884	14%
	+ XD CB (*)	385.028	170.867	44,4%

**II. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025**

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 2025, 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 họp 05 cuộc họp chính thức và thực hiện 19 lần lấy ý kiến bằng văn bản để chỉ đạo, phê duyệt các nội dung quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT (đính kèm *Bảng Phụ lục 01 các Nghị quyết, Quyết định ban hành trong năm 2025*).

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

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị 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 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, bao gồm:

1. Chỉ đạo triển khai và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;
2. Chỉ đạo công tác tổ chức, chuẩn bị nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên;
3. Phê duyệt danh sách bổ nhiệm lại nhân sự cấp quản lý tại công ty nhiệm kỳ II (2025-2030);
4. Phê duyệt điều chỉnh thang lương, bảng lương cho Người quản lý Công ty;
5. Sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận (sửa đổi lần 1);
6. Thông qua chính sách hỗ trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho các hộ dân tại KCN Tân Đức ;
7. Thông qua Kế hoạch tổ chức Lễ Khánh thành KCN Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng;
8. Thông qua chủ trương giao dịch với các bên liên quan, bao gồm: Công ty CP Sonadezi An Bình, Công ty CP Sonadezi Long Bình, Công ty CP Sonadezi Long Thành, Công ty CP Cấp nước Đồng Nai, Trường Cao Đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi;
9. Thông qua Phương án giá cho thuê lại đất tại KCN Tân Đức, Xã Tân Minh, Tỉnh Lâm Đồng;

10. Thông qua việc bổ sung tiếp thị cho thuê đất năm 2025 tại KCN Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng;
11. Thông qua việc điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (lần 2) Dự án KCN Tân Đức;
12. Phê duyệt việc phân cấp tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty;
13. Phê duyệt chi khen thưởng người quản lý của Công ty;
14. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;

#### **IV. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2025**

Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ đề ra, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện hiệu quả Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức cuộc họp cổ đông thường niên, thông qua các nghị quyết, quyết trong yếu tố trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Thúc đẩy công tác lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, công tác chi trả tiền bồi thường dự án KCN Tân Đức.
- Quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và vốn vay.
- Thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và tình hình thực tế của Công ty, trong năm qua HĐQT đã triển khai 05 buổi họp và các thành viên đều tham gia đầy đủ.

Nhìn chung trong năm, HĐQT đã bám sát tình hình thực tế và chủ động khắc phục đưa ra các giải pháp để thực hiện tốt các chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông giao.

#### **V. Kết quả giám sát đối với Tổng Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý**

Trong năm qua, HĐQT đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý. Công tác giám sát được HĐQT thực hiện gồm:

- Giám sát việc thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- Giám sát các vấn đề không cần có Nghị quyết của HĐQT cụ thể là các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh thường kỳ của Công ty.
- Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Giám sát việc thực hiện giao dịch với các bên liên quan.

- Giám sát việc thực hiện các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ, Quy chế của Công ty và quy định pháp luật.

Nhìn chung, trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện tích cực các chủ trương của HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật và hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025.

## B. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

HĐQT tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo, giám sát Ban điều hành nỗ lực phấn đấu thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao năm 2026 với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

### I. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Hiện nay, Bộ Tài chính đã có thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và thay thế thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Theo đó, đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp có sự thay đổi về trường hợp cho thuê có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê.

Căn cứ sự thay đổi chính sách hạch toán như trên và tình hình thị trường bất động sản công nghiệp, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	KH 2026/ TH 2025 (%)
1	Doanh thu	201.310	12.137	6%
2	Lợi nhuận trước thuế	70.073	(29.962)	
3	Lợi nhuận sau thuế	55.954	(29.962)	
4	Phải nộp NSNN	20.837	10.414	50%
5	Xây dựng cơ bản	194.751	475.419	244,1%
-	KCN Tân Đức	194.751	473.519	243,1%
	+ Bồi thường GPMB	23.884	123.304	516,3%
	+ XD CB	170.867	350.215	205%
-	NÓXH KCN Tân Đức và tuyến đường nối ĐT720		1.020	
-	KCN Tân Đức mở rộng		500	
-	Nhà máy điện mặt trời Tân Đức 1		380	

## II. Một số nhiệm vụ trọng tâm

- Tiếp tục thực hiện các chức năng, nhiệm vụ trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT. Giám sát hoạt động của Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện có hiệu quả các nội dung Nghị quyết của HĐQT Công ty.

- Tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo tăng cường công tác số hóa, ứng dụng các giải pháp công nghệ thông tin trong hoạt động quản lý, sản xuất..., công tác sắp xếp, kiện toàn tinh gọn cơ cấu tổ chức bộ máy nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Công ty.

- 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.

- Xem xét, định hướng kinh doanh các dự án mới: dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức, dự án Điện mặt trời Tân Đức, dự án KCN Tân Đức mở rộng, ...

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của HĐQT.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký.



**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 2025

(Đính kèm Báo cáo số 71/BC-SZT-HĐQT ngày 09 tháng 04 năm 2026)

STT	Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Người phê duyet
1	01/NQ-SZT-HĐQT	09/01/2025	Quyết định về việc chi cho các bên hữu quan nhân dịp Tết Nguyên Đán 2025	Chủ tịch HĐQT
2	02/NQ-SZT-HĐQT	09/01/2025	Nghị quyết về việc hỗ trợ chi phí bồi thường cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh – vợ ông Huỳnh Thái (đã chết) thuộc dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
3	02A/NQ-SZT-HĐQT	14/03/2025	Quyết định về điều chỉnh thang lương, bảng lương cho Người quản lý Công ty	Chủ tịch HĐQT
4	03/NQ-SZT-HĐQT	26/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với bên có liên quan - Trường Cao Đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Chủ tịch HĐQT
5	04/NQ-SZT-HĐQT	11/04/2025	Quyết định về danh sách bổ nhiệm lại nhân sự cấp quản lý tại công ty nhiệm kỳ 2025-2030	Chủ tịch HĐQT
6	04A/NQ-SZT-HĐQT	11/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với bên liên quan Cty CP Sonadezi An Bình (Thi công đường D2 và hệ thống thoát nước mưa)	Chủ tịch HĐQT
7	05/NQ-SZT- ĐHĐCĐ	18/04/2025	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	ĐHĐCĐ
8	06/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Nghị quyết về việc Bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ II (2025-2030)	Chủ tịch HĐQT
9	07/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Nghị quyết về việc Bổ nhiệm lại Ban điều hành nhiệm kỳ II (2025-2030)	Chủ tịch HĐQT
10	08/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định bổ nhiệm lại Tổng giám đốc công ty	Chủ tịch HĐQT
11	09/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định bổ nhiệm lại Phó Tổng giám đốc công ty (Ông Đỗ Quốc Bảo)	Chủ tịch HĐQT
12	10/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định bổ nhiệm lại Phó Tổng giám đốc công ty (Bà Phan Thùy Đoan)	Chủ tịch HĐQT

STT	Nghị Quyết/ Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Người phê duyet
13	11/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định bổ nhiệm lại Kế toán trưởng công ty (Ông Nguyễn Công Hiếu)	Chủ tịch HĐQT
14	12/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định Về việc chi cho các bên hữu quan nhân dịp Lễ 30/4 và 1/5	Chủ tịch HĐQT
15	12A/NQ-SZT-HĐQT	18/04/2025	Quyết định Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận (sửa đổi lần 1)	Chủ tịch HĐQT
16	14/NQ-SZT-HĐQT	28/04/2025	Nghị quyết về việc hỗ trợ chi phí bồi thường cho hộ bà Lê Thị Dũng – vợ ông Lê Hồng Soa (đã chết) thuộc dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng KCN Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
17	15/NQ-SZT-HĐQT	05/05/2025	Quyết định về việc bổ nhiệm lại chức danh Trưởng Phòng/Ban tại Công ty CP Sonadezi Bình Thuận nhiệm kỳ II (2025-2030)	Chủ tịch HĐQT
18	16/NQ-SZT-HĐQT	19/05/2025	Nghị Quyết Thông qua việc điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (lần 2) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Tân Đức, H. Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.	Chủ tịch HĐQT
19	17/QĐ-SZT-HĐQT	13/06/2025	Quyết định Về việc phân cấp tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
20	18/NQ-SZT-HĐQT	11/08/2025	Quyết định về việc ký Hợp đồng lao động với Ông Đinh Ngọc Thuận - Tổng Giám đốc Công ty	Chủ tịch HĐQT
21	19/NQ-SZT-HĐQT	27/08/2025	Quyết định Về việc chi cho các bên hữu quan nhân dịp Lễ 2/9	Chủ tịch HĐQT
22	20/NQ-SZT-HĐQT	27/08/2025	Nghị Quyết về chủ trương thương thảo, hỗ trợ hộ Bà Huỳnh Thị The được thuê lại đất tại KCN Tân Đức	Chủ tịch HĐQT
23	20A/NQ-SZT-HĐQT	16/10/2025	Nghị Quyết Về việc thông qua chủ trương thực hiện giao dịch với bên có liên quan _ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	Chủ tịch HĐQT
24	21/NQ-SZT-HĐQT	05/11/2025	Nghị Quyết về chủ trương thực hiện ký kết thỏa thuận/hợp đồng/giao dịch với bên có liên quan _ Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.	Chủ tịch HĐQT
25	22/NQ-SZT-HĐQT	12/11/2025	Nghị Quyết về Kế hoạch tổ chức Lễ Khánh thành KCN Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng	Chủ tịch HĐQT

<b>STT</b>	<b>Nghị Quyết/ Quyết định</b>	<b>Ngày tháng</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Người phê duyet</b>
26	23/NQ-SZT-HĐQT	14/11/2025	Nghị Quyết Thông qua Phương án giá cho thuê lại đất tại KCN Tân Đức, Xã Tân Minh, Tỉnh Lâm Đồng	Chủ tịch HĐQT
27	24/NQ-SZT-HĐQT	18/12/2025	Nghị Quyết về việc thông qua lấy ý kiến về chủ trương thực hiện giao dịch với bên liên quan Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Di rời tuyến ống cấp nước)	Chủ tịch HĐQT
28	25/NQ-SZT-HĐQT	22/12/2025	Nghị Quyết về tình hình tiếp thị cho thuê đất năm 2025 tại KCN Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng	Chủ tịch HĐQT
29	26/NQ-SZT-HĐQT	22/12/2025	Nghị Quyết về việc thông qua lấy ý kiến về chủ trương thực hiện giao dịch với bên liên quan Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Mua nước sạch phục vụ KCN Tân Đức)	Chủ tịch HĐQT
30	27/NQ-SZT-HĐQT	29/12/2025	Quyết định về việc chi cho các bên hữu quan nhân dịp Tết Nguyên Đán 2026	Chủ tịch HĐQT
31	28/NQ-SZT-HĐQT	30/12/2025	Quyết định về việc chi khen thưởng người quản lý của Cty CP Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT

Số: 72/TT-SZT-TCKT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc phân phối LNST năm 2025**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025;

Căn cứ Kết quả 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 năm 2025 như sau:

*ĐVT: đồng*

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Số tiền
1	Vốn điều lệ		400.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.953.657.307
3	Trích lập các quỹ	<b>16,99%</b>	<b>9.500.000.000</b>
a	Quỹ khen thưởng phúc lợi (người quản lý + người lao động)	6,26%	3.500.000.000
b	Quỹ công tác xã hội cộng đồng	4,47%	2.500.000.000
c	Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	6.26%	3.500.000.000
4	Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ		46.453.657.307
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang		20.471.587.582
6	Tổng lợi nhuận còn lại		66.925.244.889
7	Cổ tức	5%	20.000.000.000
8	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		46.925.244.889

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Công ty;
- Lưu: VT, Thư ký.



**Phan Đình Thám**

Số: 73/TTr-SZT-TH

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

## TỜ TRÌNH

**Về Quyết toán tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động năm 2025;  
Kế hoạch tiền lương, thù lao, ngân sách hoạt động năm 2026  
của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty.**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/04/2025;

Căn cứ Kết quả sản xuất kinh doanh 2025;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

### 1. Quyết toán tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động HĐQT, BKS năm 2025

#### 1.1. Lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách

- Quỹ lương thực hiện: 646.800.000 đồng

#### 1.2. Thù lao thực hiện HĐQT, BKS

- 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  
Tổng thù lao thực hiện: 540.000.000 đồng

#### 1.3. Chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2025

- Phụ cấp Thư ký HĐQT: 24.000.000 đồng  
- Chi phí họp HĐQT : 4.971.952 đồng  
Tổng cộng: 28.971.952 đồng

### 2. Kế hoạch tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2026

#### 2.1. Kế hoạch tiền lương, thù lao

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

Lương của chủ tịch HĐQT chuyên trách sẽ được quyết toán theo Quy chế lương của Công ty.

- 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

## 2.2. Dự kiến Chi phí hoạt động của HĐQT, BKS năm 2026

- 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: 24.000.000 đồng/người/năm

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Công ty;
- Lưu: VT, Thư ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

*[Handwritten mark]*

Số: 74./TT-SZT-KS

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

**Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025.

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 2026 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	Tầng 3A, L'MAK The Signature, 147 -147 Bis Hai Bà Trưng, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
2	Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C	Số 4102047448 ngày 09/12/2003	02 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh.
3	Công ty TNHH Kiểm toán FAC	Số 0305992447 ngày 06/9/2008	64/4 Đường ĐHT 21, phường Đông Hưng Thuận, TP. Hồ Chí Minh.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKý Cty

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



Trần Ngọc Tông

Đồng, ngày 09 tháng 04 năm 2026



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận, sửa đổi, bổ sung ngày 18/04/2025;

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 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 2025 đã kiểm toán:

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam, Ban Kiểm soát đã tiến hành thẩm định và thống nhất như sau:

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các quy định hiện hành và chuẩn mực kế toán áp dụng; các chỉ tiêu tài chính được trình bày đầy đủ, rõ ràng và nhất quán giữa các kỳ kế toán. Thông tin và số liệu trên báo cáo tài chính phù hợp với hồ sơ, chứng từ và sổ sách kế toán của Công ty.

Trên cơ sở đó, Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính. Không ghi nhận sai sót trọng yếu ảnh hưởng đến tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính.

#### II. Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 đã phản ánh đầy đủ, trung thực và hợp lý kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời thể hiện rõ tình hình triển khai các dự án của Công ty trong năm.

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 đã phản ánh đầy đủ, khách quan vai trò của Hội đồng quản trị trong việc tổ chức thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; định hướng và chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển; đồng thời thực hiện tốt chức năng giám sát đối với Tổng Giám đốc và đội ngũ 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 2025, Ban kiểm soát có các đánh giá sau:

### I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

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

STT	Chi tiêu	ĐVT	TH 2024	Năm 2025		%thực hiện	
				KH	TH	TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
1	Doanh thu	Triệu đồng	49.745	215.131	201.310	404,68%	93,58%
	<i>DT bán hàng</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>47151</i>	<i>215.001</i>	<i>198.846</i>	<i>421,72%</i>	<i>92,49%</i>
	<i>DT tài chính</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>2.594</i>	<i>130</i>	<i>2.464</i>	<i>94,99%</i>	<i>1895,43%</i>
2	LNTT	Triệu đồng	15.038	31.463	70.073	465,97%	222,71%
3	LNST	Triệu đồng	11.973	25.170	55.954	467,34%	222,30%
4	Số phải nộp NSNN	Triệu đồng	3.303	6.617	20.837	630,85%	314,90%
5	Tỷ suất LNST/ Vốn CSH	%	2,99%	6,29%	13,99%	467,34%	222,39%

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng rõ rệt so với năm trước. Doanh thu đạt 201.310 triệu đồng, bằng 404,68% so với năm 2024 và đạt 93,58% kế hoạch năm; trong đó doanh thu bán hàng chiếm tỷ trọng chủ yếu, đạt 92,49% kế hoạch đề ra.

Lợi nhuận trước thuế đạt 70.073 triệu đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 55.954 triệu đồng, lần lượt bằng 465,97% và 467,34% so với năm 2024, đồng thời đạt trên 222% kế hoạch năm. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 13,99%, cải thiện đáng kể so với năm 2024, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn được nâng cao rõ rệt.

Nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đạt 20.837 triệu đồng, tăng mạnh so với năm trước và vượt kế hoạch đề ra.

Kết quả trên chủ yếu gắn với việc Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê đất với diện tích khoảng 17,5 ha trong năm 2025, qua đó tạo nguồn thu chủ lực và đóng góp đáng kể vào tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

Nhìn chung, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 cho thấy Công ty đã đạt được mức tăng trưởng cao về quy mô và hiệu quả hoạt động, cơ bản hoàn thành chỉ tiêu doanh thu và vượt kế hoạch lợi nhuận.

## 2. Tình hình triển khai dự án:

### 2.1 Giá trị xây dựng cơ bản:

STT	Nội dung	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH
1	Bồi thường GPMB KCN Tân Đức	170.325	23.884	14,02%
2	XDCB KCN Tân Đức	385.028	170.867	44,38%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>555.353</b>	<b>194.751</b>	<b>35,07%</b>

### 2.2 Dự án Khu công nghiệp Tân Đức:

- Trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chính của Khu công nghiệp Tân Đức. Công tác thi công được triển khai đồng bộ, trong đó đã hoàn thành nhiều hạng mục quan trọng như hệ thống giao thông nội bộ, san nền, hệ thống cấp thoát nước, chiếu sáng, trạm bơm cấp nước và nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1.

- Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại, từng bước hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng của dự án. Nút giao đầu nối KCN Tân Đức với Quốc lộ 1A đã hoàn tất thi công.

- Về hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào, hệ thống cấp điện và cấp nước đã được đấu nối, đảm bảo cung cấp cho KCN trong giai đoạn hiện tại; đồng thời dự án trạm biến áp 110kV và đường dây 110kV đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và đang triển khai.

- Ngày 19/12/2025, Công ty đã tổ chức Lễ khánh thành Khu công nghiệp Tân Đức theo kế hoạch, đánh dấu bước chuyển sang giai đoạn đưa dự án vào khai thác.

- Trong năm 2025, Công ty tập trung đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tình hình thực hiện cụ thể như sau:

- Lũy kế đến tháng 12/2025, tổng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đã chi trả là 562 tỷ đồng, trong đó:

+ Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân: 547 tỷ đồng

+ Kinh phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ dự án: 15 tỷ đồng

- Tổng diện tích đất đã bàn giao mặt bằng là 290,26 ha (trong đó diện tích đã phê duyệt phương án bồi thường là 281,77 ha, cưỡng chế thu hồi đất là 1,17 ha và diện tích đất giao thông, sông suối đã thu hồi là 7,32 ha)

- Đến tháng 12/2025, tổng diện tích đã xác nhận hoàn thành giải phóng mặt bằng và có quyết định cho thuê đất là 288,51 ha

### 2.3 Tình hình triển khai các dự án liên quan

- Trong năm 2025, Công ty tiếp tục theo dõi các thủ tục pháp lý đối với các dự án liên quan đến KCN Tân Đức. Cụ thể, dự án Khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức và tuyến đường đầu nối vào tỉnh lộ ĐT720 đã được cập nhật vào quy hoạch phát triển của địa phương và đang được cơ quan chức năng triển khai các bước quy hoạch liên quan.

- Đối với dự án KCN Tân Đức mở rộng, đã được đưa vào danh mục phát triển khu công nghiệp giai đoạn 2030–2050, đồng thời đang triển khai công tác lập quy hoạch theo quy định.

- Dự án Nhà máy điện mặt trời Tân Đức 1 (50MW) đã được cập nhật vào Quy hoạch điện VIII điều chỉnh và đang được tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất, làm cơ sở triển khai trong các giai đoạn tiếp theo.

## II. Tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2025:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2024	31/12/2025
1	Cơ cấu tài sản			
	TSNH/Tổng tài sản	%	18,94	19,96
	TSDH/Tổng tài sản	%	81,06	80,04
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	42,16	54,31
	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	57,84	45,69
3	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,43	1,03
4	Tỷ suất sinh lời			
	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	%	1,63	6,34
	Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	%	2,99	13,99

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và các chỉ số tài chính chủ yếu, Ban Kiểm soát đánh giá tình hình tài chính của Công ty như sau:

- Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 1.032.185 triệu đồng, tăng đáng kể so với đầu năm, phản ánh quy mô tài sản được mở rộng. Cơ cấu tài sản duy trì ổn định với tài sản ngắn hạn chiếm 19,96% (so với 18,94% năm 2024) và tài sản dài hạn chiếm 80,04% (so với 81,06%). Tài sản dài hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu, tập trung vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án, phù hợp với giai đoạn đầu tư của Công ty.

- Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025 là 560.624 triệu đồng, chiếm 54,31% tổng nguồn vốn (so với 42,16% năm 2024), trong khi vốn chủ sở hữu đạt 471.561 triệu đồng, chiếm 45,69%. Việc gia tăng tỷ trọng nợ phải trả không chỉ đến từ việc sử dụng thêm vốn vay phục vụ đầu tư, mà còn do phát sinh các khoản doanh thu chưa thực hiện và các khoản nhận trước của khách hàng liên quan đến hoạt động cho thuê đất, phản ánh đặc thù dòng tiền trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty ở mức 1,03 lần, giảm so với mức 1,43 lần của năm trước, tuy nhiên vẫn đảm bảo khả năng thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn.

- Các chỉ tiêu sinh lời có sự cải thiện rõ rệt; lợi nhuận sau thuế đạt 55.954 triệu đồng, tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản đạt 6,34% (so với 1,63% năm 2024) và trên vốn chủ sở hữu đạt 13,99% (so với 2,99% năm 2024). Điều này cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản và vốn của Công ty đã được nâng cao đáng kể.

- Nhìn chung, tình hình tài chính năm 2025 phản ánh Công ty đang trong giai đoạn đẩy mạnh đầu tư, cơ cấu nguồn vốn có sự gia tăng đòn bẩy tài chính đi kèm với đặc thù ghi nhận doanh thu chưa thực hiện, đồng thời hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời đã được cải thiện tích cực so với năm trước.

## **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 (HDQT) công ty:**

- HDQT gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên tham gia Ban điều hành; cơ cấu tổ chức cơ bản phù hợp với yêu cầu quản trị, đảm bảo vai trò định hướng và giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Trong năm 2025, HDQT đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược, ban hành các Nghị quyết liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và quản trị tài chính của Công ty; các quyết định được đưa ra phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn.

- HDQT đã tổ chức 04 phiên họp định kỳ và thực hiện 19 lần lấy ý kiến bằng văn bản để kịp thời xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền; qua đó đảm bảo công tác quản trị được triển khai liên tục, hiệu quả.

- Công tác giám sát của HDQT đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện thường xuyên thông qua các cuộc họp, báo cáo định kỳ và đột xuất; góp phần đảm bảo hoạt động điều hành tuân thủ định hướng, mục tiêu và các Nghị quyết đã được thông qua.

- Các Nghị quyết, quyết định của HDQT được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Nhìn chung, HDQT đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; đồng thời từng bước nâng cao chất lượng quản trị, tăng cường vai trò giám sát, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong năm 2025.

### **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 tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HDQT một cách đồng bộ, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được duy trì ổn định và đúng định hướng.

- Công tác điều hành được thực hiện chủ động, linh hoạt, bám sát tình hình thực tế, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và cải thiện kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

- Công tác lập kế hoạch và dự báo tiếp tục được quan tâm, từng bước đáp ứng yêu cầu quản trị trong bối cảnh Công ty triển khai các dự án đầu tư có quy mô lớn và thời gian thực hiện dài hạn.

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

- HDQT và Ban Tổng Giám đốc đã phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát, tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát theo quy định.

- Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HDQT, tham gia đóng góp ý kiến đối với các quy chế, quy định trong công tác quản trị Công ty.

- Các bộ phận và cán bộ quản lý đã chủ động phối hợp, cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu và thực hiện giải trình kịp thời, góp phần nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát.

#### **D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, hoạt động không chuyên trách tại Công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được phân công rõ ràng, đảm bảo hiệu quả trong công tác kiểm tra, giám sát.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công tác trọng tâm sau:

- Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành và triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua các kỳ họp HĐQT, báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và kiểm tra thực tế 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;

- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025; kiểm tra công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán;

- Kiểm tra, giám sát công tác đầu tư xây dựng và triển khai các dự án của Công ty.

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp để thông qua kế hoạch kiểm tra, giám sát và đánh giá kết quả thực hiện công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tổng thù lao Ban Kiểm soát nhận trong năm 2025 là 120 triệu đồng; tiền khen thưởng là 50 triệu đồng.

Nhìn chung, trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; các hoạt động kiểm tra, giám sát được triển khai theo kế hoạch và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Công tác phối hợp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan được duy trì hiệu quả, góp phần đảm bảo tính tuân thủ, minh bạch trong hoạt động quản trị và điều hành.

#### **E. KIẾN NGHỊ:**

Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, kế hoạch năm 2026 và tình hình triển khai các dự án, Ban Kiểm soát kiến nghị một số nội dung trọng tâm như sau:

- Tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại; đồng thời khẩn trương hoàn tất các thủ tục thuê đất để triển khai đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo điều kiện đưa Khu công nghiệp vào khai thác hiệu quả.

- Tăng cường quản lý tiến độ đầu tư, đảm bảo các hạng mục xây dựng cơ bản được triển khai theo kế hoạch, gắn với tiến độ hoàn thiện mặt bằng và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Đẩy mạnh công tác tiếp thị, thu hút nhà đầu tư, sớm chuyển thỏa thuận giữ chỗ đã tiếp cận thành hợp đồng thuê đất, qua đó nâng cao hiệu quả khai thác dự án và tạo nguồn thu ổn định.

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, chủ động cân đối nguồn vốn và dòng tiền trong giai đoạn đầu tư; đồng thời xây dựng các kịch bản điều hành phù hợp trong bối cảnh kế hoạch năm 2026 dự kiến có sự suy giảm về doanh thu và lợi nhuận, nhằm đảm bảo an toàn tài chính và tính chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **F. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026:**

- Thực hiện kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của HĐQT.

- Giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình triển khai các dự án, đặc biệt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng.

- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2026; kiểm tra công tác kế toán, quản lý tài chính và việc tuân thủ các quy định pháp luật.

- Theo dõi, giám sát việc sử dụng vốn, tình hình cân đối nguồn vốn và dòng tiền trong quá trình triển khai dự án.

- Tổ chức các cuộc họp định kỳ của Ban Kiểm soát để triển khai và đánh giá công tác kiểm tra, giám sát trong năm.

- Chi phí hoạt động năm 2026 là 20.000.000 đồng.

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

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, KS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Trần Ngọc Tông**

Số: 75/TTr-SZT-HĐQT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

Căn cứ Luật Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận sửa đổi ngày 18/04/2025,

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 kinh trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty. (Phụ lục điều chỉnh đính kèm)

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Công ty;
- Lưu: VT, Thư ký

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phan Đình Thám

**PHỤ LỤC 01**  
**CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN**  
*(Đính kèm Tờ trình số 75 /TTr- SZT - HDQT ngày 10/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty)*

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>a) ....</p> <p>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.</p> <p>l) .....</p>	<p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>a) ....</p> <p>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 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025.</p> <p>l) .....</p> <p><b>m) Cổ tức là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.</b></p>	<p>Cập nhật</p> <p>Bổ sung</p>
<p><b>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty</b></p> <p>1. ....</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:</p> <p>- Địa chỉ: 443 khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận</p>	<p><b>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty</b></p> <p>1. ...</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:</p> <p>- Địa chỉ: 443 <b>Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng.</b></p>	<p>Cập nhật địa giới hành chính</p>



Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<b>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</b>	<b>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</b>	
<p>1...</p> <p>.....</p> <p>3. Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>a) .....</p> <p>c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;</p>	<p>1...</p> <p>.....</p> <p>3. Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>a) .....</p> <p>c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan; <b>kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</b></p>	<p>Theo khoản 18 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15</p>

Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	
<p>1....</p> <p>a. ....</p> <p>d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);</p> <p>đ. ....</p> <p>e. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <p>c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác;</p>	<p>1. ...</p> <p>a. ....</p> <p>d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị/<b>Hội đồng thành viên</b> của công ty khác);</p> <p>đ. ....</p> <p>e. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị/<b>Hội đồng thành viên</b>, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <p>c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị <b>hoặc Hội đồng thành viên</b> của công ty khác;</p> <p>d. Không được là người có quan hệ gia đình của Tổng giám đốc và người quản lý khác của Công ty; của người quản lý, người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý của Tổng Công ty Sonadezi. <b>Mối quan hệ gia đình được quy định tại khoản 22 Điều 4 Luật Doanh nghiệp</b></p>	<p>Theo khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>

<p><b>Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</b></p>	<p><b>Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</b></p>	
<p>1....</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>a....</p> <p>r . Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này</p>	<p>1...</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>a....</p> <p><b>r. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua</b></p> <p>s. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>	<p>Theo khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>
<p><b>Điều 27. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</b></p>	<p><b>Điều 27. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</b></p>	
<p>1...</p> <p>4. Các thành viên Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng từ quỹ tiền thưởng của người quản lý do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Mức thưởng cho Chủ tịch và từng thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.</p>	<p>1...</p> <p>4. Các thành viên Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng theo Quy chế thưởng của Công ty. <b>Mức tiền thưởng của Chủ tịch và từng thành viên Hội đồng quản trị tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị phê duyệt và sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</b></p>	<p>Theo Khung trích quỹ chung của công ty không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>

<p><b>Điều 38 Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát</b></p>	<p><b>Điều 38. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát</b></p>	
<p>1... 3. Các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng từ quỹ tiền thưởng của người quản lý do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh; Mức thưởng cho Trưởng Ban và từng thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.</p>	<p>1... 3. Các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng theo Quy chế thưởng của Công ty. Mức tiền thưởng của Trưởng Ban và từng thành viên Ban Kiểm soát tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị phê duyệt và sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</p>	<p>Theo Khung trích quỹ chung của công ty không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>
<p><b>Điều 46. Phân phối lợi nhuận</b></p>	<p><b>Điều 46. Phân phối lợi nhuận</b></p>	
<p>1..... 8. Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế hàng năm sau khi đã bù đắp các khoản lỗ của các năm trước (nếu có), bao gồm: quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi người lao động, quỹ thưởng của người quản lý, quỹ công tác xã hội cộng đồng, quỹ thưởng cho các cá nhân, đơn vị hữu quan và quỹ khác nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua</p>	<p>1..... 8. Sau khi bù đắp khoản lỗ của các năm trước (nếu có), Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế bao gồm: Quỹ đầu tư phát triển; Quỹ khen thưởng phúc lợi; Quỹ thưởng cho các cá nhân, đơn vị hữu quan; Quỹ công tác xã hội cộng đồng.</p>	<p>Theo Khung trích quỹ chung của công ty</p>
<p>Cập nhật Phụ lục số 01 theo Quyết định số 36/2025/QĐ -TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam (theo bảng đính kèm)</p>		



**BẢNG CẬP NHẬT NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH CỦA CÔNG TY  
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 36/2025/QĐ-TTg**

*(Đính kèm Tờ trình số 76/TTr- SZT - HĐQT ngày 10/04/2026 về việc cập nhật, ngành nghề kinh doanh của Công ty)*



Mã ngành theo QĐ 27/2018/QĐ-TTg		Mã ngành theo QĐ 36/2025/QĐ-TTg		
STT	Tên ngành, nghề kinh doanh hiện tại	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh cập nhật	Mã ngành
1	Sản xuất điện	3511	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng không tái tạo	3511
			Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo	3512
2	Truyền tải và phân phối điện	3512	Truyền tải và phân phối điện	3513
3	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.	4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.	4671
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	4673
5	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.	4719	Bán lẻ tổng hợp khác	4719
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. - <i>Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)</i>	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự - <i>Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)</i>	5510
7	Tư vấn, môi giới bất động sản, quyền sử dụng đất: Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới; Trung gian trong việc mua, bán hoặc cho thuê bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; Dịch vụ định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản.	6820	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Môi giới bất động sản,	6821
			Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở. - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở. - Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu, đấu giá quyền sử dụng bất động sản. - Các hoạt động bất động sản khác chưa được phân vào đâu trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.	6829
8	Hoạt động tư vấn quản lý.	7020	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020

STT	Mã ngành theo QĐ 27/2018/QĐ-TTg		Mã ngành theo QĐ 36/2025/QĐ-TTg	
	Tên ngành, nghề kinh doanh hiện tại	Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh cập nhật	Mã ngành
9	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng	7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Chi tiết: Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng	7499
10	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.	8129	<b>Dịch vụ vệ sinh khác</b>	8129
11	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.	8130	<b>Dịch vụ cảnh quan</b>	8130