

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CP SONADEZI
CHÂU ĐỨC**

**SONADEZI CHAU DUC
SHAREHOLDING COMPANY**

Số/No.: 456/2026/SZC-KHTH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2026
Dong Nai, day month year

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai/ *9th Floor, Sonadezi Building, No.1, Street 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province*
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Nguyễn Minh Tân/
Mr. Nguyen Minh Tan

Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 gồm/ Documents for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders include:

1. Chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026/ 2026 Annual General Meeting of Shareholders agenda.

2. Quy chế làm việc của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026/ Working regulations of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

3. Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026/ Report of the BOD on business production activities and the Company's management situation in 2025 and the Plan for 2026.

4. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán/ Audited financial statements in 2025.

5. Báo cáo của Ban Kiểm soát về việc giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức/ Report on supervising Chau Duc Shareholding Company business activities in 2025 of the Board of Supervisors.

6. Báo cáo đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026/ Report on Selecting an Auditing Unit to Audit the 2026 Financial Statements.

7. Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận, trích lập Quỹ/ Profit distribution plan, Fund establishment.

8. Tờ trình thông qua thù lao và lương Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và đề xuất mức lương, thù lao năm 2026/ Remuneration of the Board of Directors, Salaries - remuneration of the Board of Supervisors in 2025 and plan for 2026.

9. Báo cáo về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2024/ Report on the Adjustment to the Plan for the Use of Proceeds from the 2024 Public Share Offering.

10. Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty và các Quy chế thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ/ Amendments to the Company's Charter and regulations under the authority of the General Meeting of Shareholders.

11. Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026/ Draft of resolution 2026 Annual general meeting of shareholders Sonadezi Chau Duc Shareholding Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày ..24/03/2026.. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 24/03/2026
Available at: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

0892
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHAU ĐỨC
ĐỒNG

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

*Tài liệu đính kèm/
Attachment:*

- *Tài liệu liên quan đến việc
CBTT / Documents related to
the disclosure*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

DEPUTY GENERAL DIRECTOR



Nguyễn Minh Tân





SONADEZI
CHAU DUC
MEMBER OF SONADEZI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

VP Biên Hòa: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, T.Đồng Nai, Việt Nam

VP KCN Châu Đức: Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, KCN – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

☎(+84)2518860788/2543977075 ☎(+84)2518860783/2543977070 ✉chauduc@sonadezichauduc.com.vn

TÀI LIỆU HỌP



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

TP. Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

VP Đồng Nai: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai.

VP KCN Châu Đức: Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, KCN – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

SONADEZI
CHAU ĐỨC
MEMBER OF SONADEZI

☎(+84) 251 8860788/2543977075 ☎(+84) 251 8860783/254 3977 070 ✉chauduc@sonadezichauduc.com.vn

TÀI LIỆU DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Ngày: 16 tháng 04 năm 2026

Tại: Văn phòng Công ty CP Sonadezi Châu Đức, đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc,
KCN – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh

STT	Thời gian	Nội dung
1	Từ 7h00 đến 8h30	Đón tiếp đại biểu, đăng ký danh sách dự họp, phát tài liệu, phiếu biểu quyết cho Cổ đông.
	8h30	Khai mạc
2	Từ 8h30 đến 9h00	Báo cáo kiểm tra điều kiện tiến hành họp.
3		Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.
4		Giới thiệu Chủ tọa; Đề cử Ban Thư ký và biểu quyết thông qua nhân sự Ban Kiểm phiếu.
5		Thông qua Chương trình cuộc họp Chủ tọa thông qua Quy chế làm việc của cuộc họp
		Nội dung
6	Từ 9h00 đến 9h40	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026
7		Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán
8		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 Châu Đức
9		Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán BCTC năm 2026
10		Phương án phân phối lợi nhuận, trích lập Quỹ.
11		Báo cáo thù lao và lương Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và đề xuất mức lương, thù lao năm 2026
12		Báo cáo về việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2024
13		Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty và các Quy chế thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ
14		Các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ (Nếu có)
15		Từ 9h40 đến 10h00
	Từ 10h00 đến 10h30	Giải lao (hội nghị có phục vụ trà nước)
16	Từ 10h30 đến 11h15	Báo cáo kết quả kiểm phiếu các nội dung
17		Thông qua Nghị quyết, Biên bản họp ĐHĐCĐ
18		Phát biểu cảm ơn của Lãnh đạo Công ty, kết thúc chương trình

QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN – NĂM 2026

Điều 1. Những quy định chung:

1.1. Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

1.2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kỳ họp, điều kiện, thể thức tiến hành họp.

1.3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2. Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

2.1. Đoàn Chủ tịch bao gồm Chủ tịch HĐQT và một thành viên HĐQT. Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty là Chủ tọa kỳ họp Đại hội đồng cổ đông. Chủ tọa là người chủ trì kỳ họp.

2.2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa:

- Chủ trì kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Hướng dẫn các cổ đông thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCĐ biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng cổ đông yêu cầu.
- Làm việc theo nguyên tắc tập thể tập trung dân chủ, tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

Điều 3. Ban Thư ký, quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký:

3.1. Ban Thư ký do Chủ tọa giới thiệu, chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình.

3.2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung kỳ họp.
- Hỗ trợ Chủ tọa công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo của Chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông.

Điều 4. Ban kiểm phiếu, quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu:

4.1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban Kiểm phiếu có thể là cổ đông.

4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, giám sát việc bỏ phiếu của các cổ đông, đại diện cổ đông.
- Tổ chức kiểm phiếu.
- Lập Biên bản kiểm phiếu và công bố trước Đại hội đồng cổ đông.
- Giao lại Biên bản kiểm phiếu biểu quyết cho Chủ tọa và Ban Thư ký để cập nhật vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 5. Kiểm tra điều kiện tiến hành họp:

5.1. Nhân sự kiểm tra điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng Quản trị đề cử.

5.2. Người kiểm tra điều kiện tiến hành họp thực hiện kiểm tra điều kiện dự họp của các cổ đông đến họp; điều kiện tiến hành họp; phát các tài liệu liên quan đến kỳ họp; báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông/đại diện cổ đông tham dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông:

6.1. Điều kiện tham dự:

Cổ đông hoặc đại diện cổ đông có sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 16/03/2026) được quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự họp:

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự họp phải mang theo giấy tờ tùy thân (CCCD/ Căn cước hoặc Hộ chiếu ...), Giấy đăng ký/ủy quyền tham dự **họp lệ** (Bản chính) nộp cho Ban tổ chức để kiểm tra điều kiện tham dự của cổ đông.

- Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu dự họp bao gồm: tài liệu đọc, phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết, giấy trắng và viết. Trên các phiếu sẽ có ghi mã số (nhằm thuận tiện cho việc ghi nhận ý kiến của cổ đông và kiểm phiếu) và số cổ phần sở hữu/ đại diện, cổ đông có trách nhiệm thông báo ngay cho Ban kiểm tra điều kiện tiến hành họp được biết về các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông.

- Trong quá trình diễn ra kỳ họp, cổ đông khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài hội trường 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 tọa.

- 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.

- Các cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự họp phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

- Cổ đông đến họp muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại kỳ họp, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để **cổ đông thực hiện** đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

Điều 7. Tiến hành họp:

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2026.

Điều 8. Phát biểu ý kiến trong kỳ họp:

Cổ đông khi có ý kiến góp ý thảo luận hoặc cần tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông mới được phép bắt đầu phát biểu. Mỗi cổ đông phát biểu không quá 03 phút, nội dung cần ngắn gọn, súc tích, tránh trùng lặp.

Điều 9. Thẻ lệ biểu quyết:

9.1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền biểu quyết các vấn đề tại kỳ họp bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết và điền vào Phiếu biểu quyết.

9.2. Các cổ đông, đại diện cho nhóm cổ đông có quyền tham dự họp đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

9.3. Các vấn đề được biểu quyết trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông 2026 được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Điều 10. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

10.1. Ban Thư ký sẽ ghi chép các nội dung của Biên bản họp ĐHĐCĐ.

10.2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc kỳ họp.

Điều 11. Trường hợp tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông không thành công:

11.1. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai phải được tiến hành trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày dự kiến tiến hành cuộc họp thứ nhất.

11.2. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông lần hai được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp ít nhất 33% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

11.3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự kiến tiến hành. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông tới dự họp.

Điều 12. Điều khoản thi hành:

12.1. Trên đây là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức năm 2026, với 12 điều.

12.2. Toàn thể cổ đông và người được cổ đông ủy quyền tham dự kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

**TM. BAN TỔ CHỨC
CHỦ TỌA**

**Đinh Ngọc Thuận
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Số: /2026/BC-SZC-HĐQT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Dự thảo BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2025 và
Kế hoạch hoạt động năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2025:

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế tiếp tục quá trình phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố thách thức. Thị trường bất động sản, đặc biệt là bất động sản dân dụng, có dấu hiệu cải thiện so với giai đoạn trầm lắng trước đó, tuy nhiên tốc độ phục hồi còn chậm và chưa đồng đều giữa các phân khúc.

Bên cạnh đó, việc triển khai chủ trương sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh và thay đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương trong thời gian qua đã có những tác động nhất định đến hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt trong công tác đầu tư, triển khai thủ tục pháp lý dự án, bồi thường giải phóng mặt bằng và phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước. Quá trình chuyển tiếp này đòi hỏi Công ty phải chủ động thích ứng, cập nhật kịp thời các quy định mới và tăng cường công tác phối hợp để đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án.

Trong bối cảnh đó, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị và nỗ lực của Ban Điều hành, Công ty đã duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thành vượt mức một số chỉ tiêu quan trọng về doanh thu và lợi nhuận, đồng thời tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm theo định hướng phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 (theo BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2025 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2025	%Thực hiện / kế hoạch 2025
I	BC Riêng				
1	Doanh thu	Tr.đồng	930.896	1.032.415	110,9%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	302.277	330.996	109,5%

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2025 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2025	%Thực hiện / kế hoạch 2025
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	148.200	148.702	100,3%
II	BC Hợp nhất				
1	Doanh thu	Tr.đồng		1.134.132	-
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng		344.801	-
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng		164.909	

1.1. Thuyết minh kết quả kinh doanh năm 2025:

a) Kinh doanh bất động sản công nghiệp (Bao gồm: Cho thuê đất, nhà xưởng cho thuê, phí quản lý và các dịch vụ hạ tầng khác)

- Diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2025 gồm: 03 hợp đồng thuê lại đất và 03 biên bản ghi nhớ/thỏa thuận (tổng diện tích khoảng 20,91 ha), đạt 90,91% so kế hoạch 2025;

- Doanh thu từ kinh doanh bất động sản công nghiệp trong năm 2025 khoảng 937.178 triệu đồng, đạt 112,9% so với kế hoạch năm 2025.

b) Doanh thu từ thu phí đường bộ: Công ty giao dự án cho Công ty con là Công ty TNHH MTV BOT 768 quản lý và vận hành thu phí hoàn vốn, dự án bắt đầu thu phí trở lại từ ngày 05/04/2025 theo văn bản số 2021/UBND-KTN ngày 04/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ là 101.230 triệu đồng.

c) Kinh doanh bất động sản dân dụng (Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước): Trong năm 2025, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản dân dụng nói riêng đã có dấu hiệu phục hồi sau thời gian dài trầm lắng nhưng vẫn còn khá chậm. Do đó, doanh thu ghi nhận từ mảng kinh doanh này khoảng 7.234 triệu đồng, chỉ đạt 9,3% so với kế hoạch năm 2025.

d) Kinh doanh sân golf Châu Đức: Doanh thu thực hiện năm 2025 đạt khoảng 50.746 triệu đồng. Theo kế hoạch năm 2025, Công ty dự kiến triển khai phương án cho thuê tài sản sân Golf Châu Đức; tuy nhiên, trong quá trình triển khai và tìm kiếm đối tác, việc lựa chọn đối tác chưa đạt được các điều kiện phù hợp và định hướng khai thác dài hạn.

Trên cơ sở đó, Công ty đã điều chỉnh phương án kinh doanh, lựa chọn mô hình tự tổ chức vận hành khai thác, đồng thời thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức vào cuối năm 2025 để quản lý, vận hành sân golf chính thức từ ngày 01/01/2026.

e) Doanh thu khác, thu nhập khác:

Doanh thu khác, thu nhập khác thực hiện năm 2025 khoảng 37.258 triệu đồng, đạt 207% kế hoạch, trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính khoảng 33.791 triệu đồng.
- Doanh thu khác khoảng 1.559 triệu đồng.
- Thu nhập khác khoảng 1.908 triệu đồng.

1.2. Lợi nhuận thực hiện:

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 theo báo cáo riêng là **423.116** triệu đồng, đạt **112%** so với kế hoạch 2025, theo báo cáo hợp nhất là 443.278 triệu đồng.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2025 theo báo cáo riêng là **330.996** triệu đồng, đạt **109,5%** so với kế hoạch 2025, theo báo cáo hợp nhất là 344.800 triệu đồng.

1.3. Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

Tại ngày 31/12/2025, tổng số phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước là 148.702 triệu đồng, đạt 100,3% so với kế hoạch năm 2025.

2. Tình hình thực hiện các dự án:

2.1. Công tác Đất đai:

Trong năm 2025, tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đã thực hiện khoảng 441.890 triệu đồng, đạt 36,6% so kế hoạch.

Chi tiết về công tác đất đai năm 2025 như sau:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2025		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	1,44	-	2.151,15	-	3,65%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	28,79	401,08	1.995,22	4.468,60	33,85%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	14,43		1.900,37		15,77%
4	Chuyển chi vào tài khoản Hội đồng bồi thường và các đơn vị		412,93		4.350,00	34,85%

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2025		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
5	Công tác xin giao / thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	-		1,558,62		0%
b	Xin giao, thuê đất	-		1,558,62		0%

2.2. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2025 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2025	%Thực hiện / kế hoạch 2025
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	167.056	112.317	67,23%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	270.561	130.035	48,06%
Tổng cộng			437.617	242.352	55,38%

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 là 242.352 triệu đồng, đạt 55,38% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

a) Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2025 là **112.317 triệu đồng**, đạt 67,23% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- San nền: Thực hiện năm 2025 là 45 ha, đạt 90% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng 990 ha.
- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Trong năm hoàn tất thi công 1,5 km, đạt 30% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 44,5 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống cấp nước: Thực hiện năm 2025 là 1,0 km, đạt 25% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 29,15 km hệ thống cấp nước.

- Hệ thống thoát nước thải: Thực hiện năm 2025 là 1,5 km, đạt 30% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng 33,57 km hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống chiếu sáng: Thực hiện năm 2025 là 0,5 km, đạt 10% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư 27,4 km hệ thống chiếu sáng.

- Cây xanh, thảm cỏ: Thực hiện năm 2025 là 1,5 km, đạt 30% so kế hoạch. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 33,5 km.

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02 công suất 4.500m³/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m³/ ngày.đêm. Đã hoàn tất thi công trạm xử lý nước thải tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 03: công suất 8.000m³/ngày.đêm, hiện đang phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan để đưa vào vận hành.

- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp nước, cấp khí, thông tin liên lạc): Tiếp tục phối hợp với các đơn vị chuyên ngành điện, viễn thông, khí... cung cấp dịch vụ đến cho các Nhà đầu tư theo tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư.

b) Khu đô thị:

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2025 là **130.035 triệu đồng**, đạt 48,06% so với kế hoạch, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:

o Hoàn chỉnh và nộp hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh

o Triển khai thi tuyển thiết kế và nộp hồ sơ xin chủ trương đầu tư dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf tại Sở Tài chính TP.HCM.

o Hoàn tất thiết kế cảnh quan khu vực nút giao số 1, hoàn tất thiết kế chiếu sáng các tuyến đường...

o Hoàn tất thi công xây dựng Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và hệ thống chiếu sáng các tuyến đường.

o Thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất.

- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

o Đang nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh.

o Thực hiện công tác duy tu hệ thống hạ tầng các tuyến đường trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (quét dọn vệ sinh các tuyến đường, chăm sóc cây xanh, thảm cỏ...).

o Hoàn tất thi công xây dựng cảnh quan, cổng chào, vỉa hè, san nền... Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

- Thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho các khách hàng đã đủ điều kiện.

- Hoàn tất thi công xây dựng công trình Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) giai đoạn 1 - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

- Hoàn tất thi công xây dựng công trình Nhà văn hóa.

- Hoàn tất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập thiết kế BVTC – DTXD, thực hiện thẩm duyệt PCCC, xin phép xây dựng công trình và triển khai thi công Trung tâm thương mại (giai đoạn 1, đợt 1).

- Hoàn tất thi công xây dựng công trình Trường mẫu giáo (lô S-K1) giai đoạn 1, đợt 1

- Hoàn tất thi công tuyến đường Song hành phía Bắc kết nối nút giao số 1 đến nút giao số 2 (bao gồm phần nút giao số 2)

- Hoàn tất thiết kế và thẩm tra BVTC-DTXD hạng mục Mở rộng làn đường và bán kính rẽ tại 4 điểm ra vào nút giao số 02 trên đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc – Phước Tân và Mở dải phân cách kết nối giao thông từ đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc – Phước Tân vào đường song hành khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

c) Sân Golf Châu Đức: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 của dự án sân Golf là **80.170 triệu đồng** được chuyển tiếp từ năm 2024 và các năm trước. Tình hình thực hiện cụ thể như sau:

- Hoàn tất thi công xây dựng Sân Golf Resort 18 lỗ.
- Hoàn tất thi công Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất Giấy chứng nhận sở hữu công trình đối với sân Golf Resort, Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Đã hoàn tất giấy phép xây dựng đối với sân Golf Tournament.

d) Dự án BOT đường 768:

- Hoàn tất thành lập Doanh nghiệp dự án là Công ty TNHH MTV BOT 768 để quản lý, vận hành thu phí đường bộ.

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã tiếp nhận bàn giao tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân (đường Hoàng Văn Bôn) ngày 10/06/2025

- Trong năm 2025 đã thực hiện ký kết các phụ lục hợp đồng điều chỉnh pháp nhân, địa giới hành chính sau sáp nhập, hiện đang thực hiện thương thảo các nội dung điều chỉnh dự án đầu tư để tiếp tục ký phụ lục hợp đồng BOT với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tỉnh.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY:

Trong năm qua, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác và cán bộ quản lý của Công ty trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Với hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ đã tăng cường kiểm tra, giám sát, rà soát toàn bộ các hoạt động của Công ty nhằm giúp Công ty hoạt động đúng định hướng, giảm thiểu rủi ro, cũng như tuân thủ các quy định hiện hành. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng Quản trị theo như Nghị quyết / Quyết định được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

Trong năm 2025, theo Quyết định của Chánh Thanh tra Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc thanh tra tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức từ ngày 18/08/2025 đến ngày 29/08/2025, Đoàn Thanh tra đã ghi nhận một số nội dung sai sót, vi phạm về nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin và tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã có báo cáo nội dung giải trình và thực hiện các biện pháp khắc phục theo đúng quy định.

Trong năm 2025, Công ty nhận Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2226/QĐ-XPHC-DON ngày 28/10/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, nguyên nhân của việc xử phạt là do cơ quan Thuế thực hiện truy thu thuế TNDN theo công văn hướng dẫn về chính sách thuế TNDN của Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế trong quá trình rà soát việc kê khai, xác định nghĩa vụ thuế năm 2024 của Công ty. Sự việc này Công ty cũng đã thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định, đồng thời thực hiện tự kê khai, điều chỉnh thuế đối với các niên độ có liên quan và thực hiện hạch toán theo quy định.

III. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ 2025:

Hầu hết các nội dung được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đều được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc triển khai theo đúng quy định, tuy nhiên, trong đó còn một số nội dung đang được thực hiện như sau:

- Thông qua phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư Khu đô thị Châu Đức với tổng mức đầu tư là 9.381 tỷ đồng: HĐQT đã thực hiện phê duyệt điều chỉnh dự án KĐT Châu Đức và triển khai các bước tiếp theo để trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh dự án theo quy định, hiện hồ sơ đang nộp tại Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh.

- Phê duyệt chủ trương ngưng sử dụng nhận diện thương hiệu Greg Norman và logo Shark đối với sân Golf Châu Đức: Hoàn tất thương thảo và thống nhất về giá trị quyết toán, thanh lý hợp đồng thiết kế sân golf Châu Đức; Đang thương thảo với Công ty Greg

Norman về việc sử dụng nhận diện thương hiệu Greg Norman và Logo Shark đối với các sản phẩm phục vụ kinh doanh - vận hành sân golf như: Thẻ hội viên, phiếu giảm giá, voucher... đã phát hành đến khách hàng vào thời điểm trước khi ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng.

IV. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CP		GHI CHÚ
			Đại diện	Cá nhân	
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	20%		
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10%	0,008%	
3	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
4	Phan Đình Thám	TV HĐQT	10%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Nguyễn Phương Hằng	TV HĐQT			Thành viên HĐQT không điều hành
6	Nguyễn Văn Lương	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT
7	Trần Hào Hiệp	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 07 thành viên trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT không chuyên trách, 01 thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty, 03 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án của Công ty, cũng như tìm kiếm các nguồn lực tài chính đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư và các hoạt động của Công ty.

2.1. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tiến hành họp định kỳ 05 lần và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản 57 lần.

Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng Quản trị ban hành là căn cứ và là cơ sở để Ban Điều hành triển khai các công việc liên quan theo chủ trương, định hướng phát triển của Công ty. Danh sách các Quyết định/ Nghị quyết được thể hiện chi tiết trong Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ 6 tháng/ 1 năm và được công bố thông tin theo đúng quy định hiện hành.

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

Trong năm qua HĐQT đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc.
- Xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê đất, phê duyệt giá trị đất, giá bán nhà ở thương mại (Shophouse), nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước, phê duyệt các chính sách bán hàng bất động sản dân dụng... giúp Ban Điều hành có chiến lược kinh doanh phù hợp, đem lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 11/04/2025 và thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2025.
- Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo đề án được ĐHĐCĐ duyệt...
- Hoàn tất thành lập 02 Công ty con gồm: Công ty TNHH MTV BOT 768 quản lý, vận hành dự án BOT đường 768; Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức quản lý, vận hành dự án sân Golf Châu Đức.
- Triển khai công tác số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty.
- Tiếp tục duy trì và áp dụng hệ thống đánh giá công việc KPI, vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp như BASE, FAST...
- Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng thi công, hợp đồng hợp tác đầu tư và các hợp đồng, giao dịch khác với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Sonadezi; Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định pháp luật.

2.3. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2025:

- Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, quy chế hoạt động và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý tài chính của Công ty, cùng các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nội dung theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty.
- Các thành viên HĐQT đã có những đóng góp tích cực trong công tác quản lý, triển khai dự án và giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, đầu tư công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý... đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

2.4. Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

Báo cáo của các thành viên độc lập HĐQT đính kèm.

V. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và theo quy định hiện hành:

- Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2025 là 1.498.000.000 đồng. Trong đó chi tiết thù lao, các khoản lợi ích khác của từng thành viên HĐQT như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm 2025 (Đồng)
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	216.000.000
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	176.000.000
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	186.000.000
4	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT	186.000.000
5	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	186.000.000
6	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT	186.000.000
7	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT	186.000.000

- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 915.854.000 đồng.

2. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Hợp đồng/ giao dịch liên quan được thể hiện trong Báo cáo tài chính, Báo cáo tình hình quản trị của Công ty và được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định của Luật.

VI. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026:

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2026 như sau:

- Tiếp tục xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và quản lý Khu công nghiệp, đầu tư hiệu quả các dự án như Khu đô thị Châu Đức, sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và các dự án thành phần...

- Nghiên cứu phát triển khu đô thị vệ tinh phục vụ chuyên gia, kỹ sư, quản lý và người lao động trong Khu công nghiệp.

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Giám sát chặt chẽ Ban Điều hành trong công tác triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ thi công và tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án.

- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng để hợp tác đầu tư và tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn để đầu tư phát triển các dự án của Công ty.

- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

1.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2026:

- Trong bối cảnh năm 2026 là giai đoạn Công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư, hoàn thiện hạ tầng và chuyển đổi mô hình khai thác dự án Golf, đồng thời có sự thay đổi về khung pháp lý kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh trên nguyên tắc thận trọng trong ghi nhận doanh thu theo hướng tiếp cận quy định mới, đồng thời vẫn đảm bảo tích cực về dòng tiền và năng lực tài chính.

- Theo cách hiểu và vận dụng ban đầu, Thông tư 99/2025/TT-BTC định hướng đối với các giao dịch cho thuê tài sản có thu tiền trước nhiều kỳ thì doanh thu có thể cần được xem xét phân bổ theo thời gian thực hiện nghĩa vụ; đồng thời, đối với các hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, cho thuê...), cần xác định và ghi nhận riêng theo từng nghĩa vụ phù hợp với bản chất giao dịch. Tuy nhiên, do quy định còn mang tính nguyên tắc và cần được làm rõ thêm đối với các mô hình đặc thù như kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nên việc áp dụng cụ thể hiện nay chưa có hướng dẫn chính thức.

- Trên cơ sở đó, Công ty nhận thấy các quy định này có thể ảnh hưởng đến thời điểm ghi nhận doanh thu và lợi nhuận, đặc biệt đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; do đó, Công ty đang chủ động làm việc và xin ý kiến hướng dẫn từ cơ quan chức năng nhằm đảm bảo việc áp dụng phù hợp với thực tiễn hoạt động và quy định pháp luật.

- Căn cứ kết quả thực hiện năm 2025, tình hình triển khai các dự án, kế hoạch tài chính năm 2026 và những ảnh hưởng như trên, Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2026	
			Riêng	Hợp nhất
1	Kết quả kinh doanh			
-	Doanh thu	Tr.đồng	338.880	518.106
-	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	38.826	56.085
2	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	79.000	100.000
3	Đầu tư XD CB	Tr.đồng	256.822	-
4	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.362.760	-

- Về kế hoạch doanh thu năm 2026: Doanh thu năm 2026 dự kiến đạt 338.880 triệu đồng (báo cáo riêng) và 518.106 triệu đồng (báo cáo hợp nhất). Cơ cấu doanh thu tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, trong đó:

- Kinh doanh bất động sản khu công nghiệp: Công ty dự kiến cho thuê mới thêm khoảng 25 ha đất công nghiệp và hoàn tất ký hợp đồng các thỏa thuận đã ký khoảng 9,2 ha, bất động sản khu công nghiệp tiếp tục là động lực chính tạo doanh thu và dòng tiền. Tuy nhiên, trên cơ sở cách hiểu và vận dụng ban đầu các quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC, việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê đất đang được xem xét theo hướng phân bổ phù hợp với thời gian thực hiện nghĩa vụ, dẫn đến doanh thu kế toán ghi nhận trong năm có xu hướng giảm so với phương pháp trước đây. Doanh thu kế hoạch năm 2026 dự kiến khoảng 106 tỷ đồng.

Mặc dù vậy, dòng tiền thực tế từ hoạt động khu công nghiệp vẫn duy trì ở mức cao và ổn định. Theo kế hoạch tài chính, thu từ bất động sản khu công nghiệp dự kiến đạt

khoảng 910.659 triệu đồng, bao gồm các hợp đồng đã ký từ các năm trước và các hợp đồng dự kiến ký mới trong năm 2026. Điều này cho thấy sự biến động về doanh thu chủ yếu mang tính kỹ thuật về thời điểm ghi nhận theo quy định kế toán, không làm thay đổi bản chất hiệu quả hoạt động và khả năng tạo dòng tiền của mảng khu công nghiệp.

- Kinh doanh bất động sản dân dụng (KDC Sonadezi Hữu Phước): Trong năm 2026, Công ty tiếp tục triển khai bán các sản phẩm còn lại (shophouse, nhà liên kết), đồng thời đẩy mạnh triển khai và kinh doanh nhà ở xã hội. Đây là mảng tạo nguồn thu và dòng tiền trong ngắn hạn. Doanh thu dự kiến trong năm 2026 là 192 tỷ đồng.

- Hoạt động sân golf Châu Đức: Năm 2026 là năm đầu tiên vận hành chính thức theo mô hình Công ty TNHH MTV. Hoạt động kinh doanh bước đầu được triển khai theo hướng ổn định vận hành, xây dựng tệp khách hàng, hoàn thiện mô hình khai thác và có ý nghĩa quan trọng trong chiến lược đa dạng hóa nguồn thu của Công ty. Doanh thu kế hoạch năm 2026 khoảng 59 tỷ đồng.

- Hoạt động dự án BOT 768: Tiếp tục triển khai công tác thu phí theo thời gian của dự án. Tổng doanh thu dự kiến trong năm 2026 là 130 tỷ đồng.

- Các hoạt động kinh doanh khác: Bao gồm cung cấp dịch vụ hạ tầng, điện, nước, xử lý nước thải... tiếp tục duy trì nguồn thu ổn định, góp phần đảm bảo dòng tiền vận hành thường xuyên.

- Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế năm 2026 dự kiến đạt 38.826 triệu đồng (báo cáo riêng) và 56.085 triệu đồng (báo cáo hợp nhất), giảm so với các năm trước chủ yếu do thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu theo Thông tư 99/2025/TT-BTC.

- Tổng số phát sinh phải nộp Ngân sách nhà nước dự kiến năm 2026 khoảng 79.000 triệu đồng.

- Hiện nay, Công ty đã chủ động có văn bản gửi Bộ Tài chính đề nghị hướng dẫn cụ thể việc áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 (nếu có) sau khi có ý kiến hướng dẫn chính thức từ Bộ Tài chính, 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.

1.2. Công tác đất đai:

- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê diện tích còn lại 17,76 ha, trong đó:
 - + Xã Châu Pha kiểm kê diện tích 11,8 ha
 - + Phường Tân Thành kiểm kê diện tích 5,96 ha.
- Công tác xác định tính pháp lý, lập và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: Lập và phê duyệt phương án bồi thường GPMB diện tích 42,65 ha với tổng kinh phí bồi thường dự kiến khoảng 565,39 tỷ đồng.

- Công tác nhận bàn giao mặt bằng: Nhận bàn giao mặt bằng diện tích 50,67 ha (Khu công nghiệp 50 ha, Khu đô thị 0,67 ha).
- Công tác giao thuê đất:
 - o Nộp tiền sử dụng đất đợt 7 khu đô thị với diện tích 10,98 ha tương ứng số tiền 797,37 tỷ đồng.
 - o Có quyết định giao/thuê đất với diện tích 147,99 ha.
 - o Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 28,61 ha đợt 8 khu công nghiệp và 84,99 ha đất thuộc khu vực Phú Mỹ.

1.3. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

1.3.1. Khu đô thị:

Tổng chi phí đầu tư dự kiến năm 2026 khoảng **97.173 triệu đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
 - o Hoàn tất công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư và được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.
 - o Triển khai thi công Dự án Nhà Biệt thự Golf (Lõi 1 Sân Golf Resort).
 - o Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng...
 - o Thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất.
 - o Điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 khu đô thị.
- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:
 - o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước:
 - + Hoàn tất thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.
 - + Kiểm toán các công trình xây dựng theo quy định.
 - o Thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với Nhà thương mại (Shophouse) đã ký hợp đồng mua bán.
 - o Tiếp tục thực hiện hợp tác đầu tư Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2.
 - o Triển khai thực hiện công tác kiểm toán quyết toán công trình đối với Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) giai đoạn 1.
 - o Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) tại các khu đất R2,R3,R4: Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Triển khai thiết kế và thẩm tra thiết kế BVTC – DTXD công trình.
 - o Dự án đầu tư xây dựng các công trình HTXH:
 - + Trung tâm thương mại (giai đoạn 1), Trường mẫu giáo (lô S-K1): Hoàn tất thi công xây dựng công trình Trung tâm thương mại (giai đoạn 1); Kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng; Thực hiện công tác nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

+ Trường Tiểu học (S1-1), Trường Trung học cơ sở (S2-1), Trạm y tế (PL1) và Trụ sở công an (PL3): Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; Triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế và thẩm tra thiết kế BVTC.

1.3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2026 là **167.656 triệu đồng** (bao gồm chi phí khác khoảng 35.141 triệu đồng), chi tiết như sau:

- Triển khai công tác thiết kế BVTC hệ thống hạ tầng kỹ thuật các công trình thuộc dự án khu công nghiệp.
- Tiếp tục thi công hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp như: nền đường, mặt đường, hệ thống thoát nước mưa, Kênh, mương thoát nước, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước thải; Cây xanh, thảm cỏ...
- Rà phá bom mìn, vật nổ - Đợt 5 (160,75 ha).
- Thi công Module 1 Công suất 8.000 m³ ngày.đêm Trạm XLNT Số 3...

1.3.3. Sân Golf Châu Đức:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng cơ bản sân Golf Châu Đức năm 2026 dự kiến là 25.213 triệu đồng gồm một số công việc sau:

- Thiết kế bản vẽ thi công - Dự toán xây dựng Sân Tournament 18 lỗ.
- Triển khai Thi công San nền tạo hình sơ bộ Sân Golf Tournament 9 lỗ.
- Thi công hệ thống phun tưới, Đường nội bộ, Cung cấp cát, Trồng cỏ - Cây xanh... của Sân Golf Tournament 9 lỗ...

1.3.4. Dự án BOT đường 768: Giao Công ty TNHH MTV BOT 768 (Công ty con 100% vốn chủ sở hữu) tiếp tục triển khai và vận hành dự án BOT đường 768 theo dự án điều chỉnh được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

2. Giải pháp thực hiện:

Năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thiện hạ tầng, đồng thời đẩy mạnh hoạt động khai thác các dự án hiện hữu. Việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh được định hướng theo nguyên tắc ưu tiên dòng tiền, tăng cường hiệu quả khai thác và chuẩn bị quỹ sản phẩm cho các giai đoạn tiếp theo.

Để hoàn thành kế hoạch năm 2026 như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút đầu tư cho thuê đất công nghiệp vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện xây dựng hạ tầng xã hội KDC Sonadezi Hữu Phước, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư để triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc nhằm tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh.

Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án, xử lý dứt điểm tình trạng da beo các khu vực còn vướng mặt bằng.
- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN phục vụ công tác thu hút đầu tư như: Đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục hạ tầng thiết yếu; Nâng cấp hạ tầng theo định hướng KCN xanh, bền vững; Chuẩn bị sẵn quỹ đất có thể bàn giao ngay cho nhà đầu tư, khách hàng.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Châu Đức; Nghiên cứu phát triển sản phẩm dân dụng phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử và tăng cường hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi...
- Công ty chủ động rà soát, cập nhật phương án ghi nhận doanh thu, xây dựng kịch bản tài chính phù hợp, đồng thời kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch (nếu có), đảm bảo phản ánh đúng bản chất hoạt động và không ảnh hưởng đến định hướng điều hành.

Trên đây là dự thảo báo cáo của Hội đồng Quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tr.Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đinh Ngọc Thuận

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP
Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

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

I. Căn cứ và phạm vi báo cáo:

Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các tài liệu liên quan, tôi thực hiện báo cáo với vai trò Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập về tình hình hoạt động quản trị, điều hành và việc đảm bảo quyền lợi cổ đông trong năm 2025.

Phạm vi đánh giá bao gồm: hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành; các giao dịch có liên quan; hệ thống kiểm soát nội bộ; tình hình tài chính và việc thực hiện quyền của cổ đông.

II. Đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành:

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng quy định, xem xét và ban hành các nghị quyết đối với những vấn đề trọng yếu của Công ty. Các quyết định cơ bản được thực hiện trên cơ sở thông tin đầy đủ, tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ.

Ban Tổng Giám đốc đã triển khai các nghị quyết của Hội đồng Quản trị, tập trung vào công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp và thúc đẩy hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, tiến độ xử lý một số khu vực còn vướng mắc về mặt bằng và việc thích ứng với biến động của thị trường bất động sản cần tiếp tục được quan tâm trong thời gian tới.

III. Giám sát giao dịch và xung đột lợi ích:

Qua rà soát, các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan (nếu có) được thực hiện theo đúng thẩm quyền và quy định hiện hành. Công tác công bố thông tin được thực hiện theo quy định, chưa ghi nhận trường hợp gây ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty và cổ đông.

IV. Tình hình tài chính và hoạt động:

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, tình hình tài chính của Công ty cơ bản ổn định. Hoạt động sản xuất kinh doanh chịu tác động nhất định từ bối cảnh chung của thị trường.

Cơ cấu tài sản của Công ty tập trung vào quỹ đất và hạ tầng khu công nghiệp, đòi hỏi việc khai thác hiệu quả trong trung và dài hạn, đồng thời cần chú trọng công tác quản lý dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn.

V. Bảo vệ quyền lợi cổ đông:

Công ty đã thực hiện các quy định liên quan đến công bố thông tin và tổ chức Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin và quyền tham gia của cổ đông theo quy định pháp luật.

VI. Kết luận:

Trên cơ sở các nội dung đã đánh giá, HĐQT và Ban điều hành Công ty đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định, duy trì hoạt động ổn định trong năm 2025.

Trong thời gian tới, cần tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường kiểm soát rủi ro và chủ động thích ứng với biến động thị trường nhằm đảm bảo phát triển bền vững và lợi ích của cổ đông.

Trân trọng.

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT



Nguyễn Văn Lương

**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC**

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

Tôi là Trần Hào Hiệp - Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức nhiệm kỳ IV (2022 – 2027) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2025 như sau:

1. Về các cuộc họp của HĐQT:

- Hội đồng Quản trị đã làm việc với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ các quy định đối với Công ty đại chúng. Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập kịp thời và thực hiện đúng trình tự tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Thư mời họp, tài liệu họp đã được chuẩn bị và thực hiện đúng yêu cầu. Nội dung các cuộc họp đều được các thành viên HĐQT tích cực tham gia thảo luận, đánh giá đầy đủ, cẩn thận để đưa ra những giải pháp đem lại lợi ích tốt nhất cho Công ty.

- Các Quyết định / Nghị quyết của HĐQT tại các cuộc họp và lấy ý kiến bằng văn bản đầy đủ, phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ và chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty. Biên bản họp Hội đồng Quản trị được lập với đầy đủ nội dung của cuộc họp, có đầy đủ chữ ký của Chủ tọa, Thư ký và các thành viên dự họp, đồng thời được gửi đến thành viên theo đúng các quy định.

2. Về nhân sự thành viên HĐQT:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số lượng cuộc họp tham dự	Ghi chú
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	29/03/2022	5/5	
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	29/03/2022	5/5	
3	ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022	5/5	
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022	5/5	

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số lượng cuộc họp tham dự	Ghi chú
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022	5/5	
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022	5/5	
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	18/04/2023	4/5	Vắng có lý do

- Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ và tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực cũng như theo phân công nhiệm vụ trong Hội đồng Quản trị.

3. Về việc tuân thủ các quy định, pháp luật nhà nước:

- Các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định. Theo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Công ty đã tuân thủ theo Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến hoạt động của Công ty.

- Công tác lựa chọn nhà thầu để triển khai các dự án của Công ty được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu thầu, Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các quyết định liên quan đến thành lập tổ thẩm định cũng như quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu trong năm 2025; Bên cạnh đó Công ty cũng đã sửa đổi và ban hành Quy trình Lựa chọn nhà thầu - lần 3 áp dụng phù hợp với tình hình thực tế.

4. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc:

Trong năm 2025, tuy gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án tại Công ty, đồng thời sự thay đổi của bộ máy chính quyền các cấp, việc sáp nhập các tỉnh thành, sáp nhập các Sở Ban Ngành và tình hình kinh tế - chính trị trên thế giới có nhiều biến động làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty, nhưng HĐQT đã có những chỉ đạo sát sao, kịp thời tạo để tháo gỡ các vướng mắc nhằm tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ giao và doanh thu chưa thuế trong năm 2025 theo ghi nhận tại Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đạt hơn 1.032 tỷ đồng, đạt 110,90% so với kế hoạch đề ra. HĐQT cũng đã giao nhiệm vụ cho Chủ tịch HĐQT hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án như Khu đô thị, sân Golf và BOT đường 768...

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch được giao, thực hiện tốt các quy định hiện hành, thường xuyên và kịp thời báo cáo, xin ý kiến HĐQT các

vấn đề thuộc thẩm quyền để HĐQT xem xét, ra quyết định, luôn thực hiện tốt công tác xã hội cộng đồng với các địa phương liên quan nơi Công ty thực hiện dự án.

Trên đây là báo cáo của thành viên độc lập HĐQT về việc đánh giá các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2025.

Trân trọng.

Gia Lai, ngày 22. tháng 03 năm 2026
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

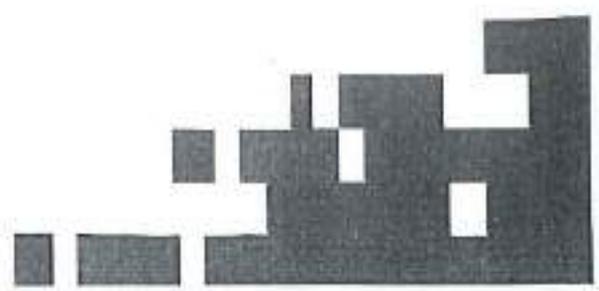


Trần Hào Hiệp



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

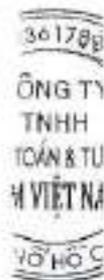


CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
phường Trảng Bền, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 51



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng 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 Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)

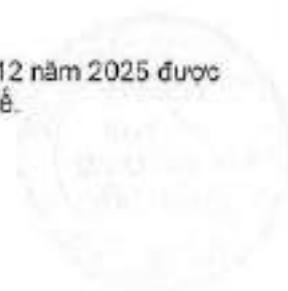
Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chí	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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 CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng 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,



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Số: 83/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 51, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

2365
: ON
TNA
TOÁN
M VI
NG089
NG
PH
AD
UD
NG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng 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 Châu Đức 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 riêng.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lúc Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc

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



Lê Việt Hà

Kiểm toán viên

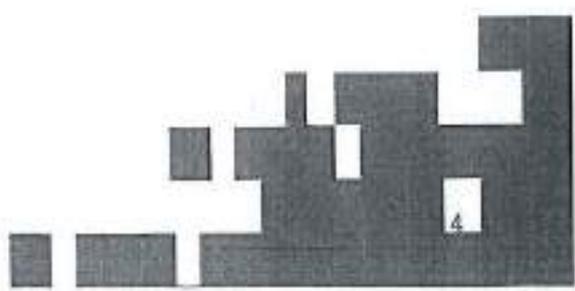
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.505.885.513.793	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	413.942.145.385	705.293.019.852
1. Tiền	111		133.819.358.127	105.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		280.122.787.258	600.118.349.616
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	14.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.181.938.757	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	66.617.712.138	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.308.875.588	23.064.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	58.232.399.585	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(5.975.048.554)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.293.565.560	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.321.568.889	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	52.856.346.294	52.905.470.241
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.115.650.377	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.616.082.295.773	5.158.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		118.404.613.869	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	118.404.613.869	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		431.728.430.272	756.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	430.369.780.679	753.975.724.306
Nguyên giá	222		591.777.523.478	926.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(161.407.742.799)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.358.649.593	1.869.821.713
Nguyên giá	228		2.351.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(992.708.831)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	1.079.532.622.867	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231		2.161.609.938.231	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.082.077.315.364)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.554.427.319.009	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.554.427.319.009	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	208.568.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		152.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		56.568.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		223.421.184.756	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	223.421.184.756	82.100.673.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.121.967.809.566	8.225.800.130.275

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, 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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.932.884.076.575	5.161.986.260.221
I. Nợ ngắn hạn	310		1.442.376.239.544	1.953.283.198.673
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	187.858.981.621	180.047.064.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	285.296.675.014	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	37.426.146.164	55.949.686.945
4. Phải trả người lao động	314	4.14	9.240.124.000	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	4.347.111.579	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	18.827.839.828	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	332.003.204.226	340.495.579.253
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	510.157.759.415	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.206.482.482	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	52.011.915.235	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.490.507.837.031	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	290.633.670.716	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.19	1.947.032.027.864	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.189.083.732.991	3.063.813.870.054
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.189.083.732.991	3.063.813.870.054
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		577.115.577.092	501.845.714.155
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		246.119.851.155	203.242.660.264
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		330.995.725.937	298.603.053.891
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.121.967.809.566	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thủy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	996.743.987.169	872.690.974.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		28.000.000	2.008.366.752
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		996.715.987.169	870.682.607.884
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	473.167.295.489	439.852.581.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		523.548.691.680	430.830.026.273
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		33.791.103.240	40.014.487.651
7. Chi phí tài chính	22	5.4	25.714.058.571	34.643.220.429
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		25.695.258.571	32.182.151.129
8. Chi phí bán hàng	25		13.936.453.844	5.038.958.487
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	67.818.255.001	56.377.807.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		449.871.027.504	374.784.527.251
11. Thu nhập khác	31		1.907.927.803	196.804.866
12. Chi phí khác	32	5.6	28.663.229.610	380.529.607
13. Lợi nhuận khác	40		(26.755.301.807)	(183.724.747)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		423.115.725.697	374.600.802.510
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	92.119.999.760	75.997.748.619
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		330.995.725.937	298.603.053.891



(Signature)
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

(Signature)
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

(Signature)
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		423.115.725.697	374.600.802.510
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	289.981.983.905	313.312.997.499
Các khoản dự phòng	03	5.7	1.069.877.395	6.759.266.814
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(9.994.459)	(36.546.875)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(33.827.882.607)	(40.084.067.213)
Chi phí lãi vay	06	5.4	25.695.258.571	32.182.151.129
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	167.428.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		706.024.968.502	686.902.032.629
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.011.898.227	(84.535.753.309)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(151.641.689.629)	(121.900.051.151)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(202.601.526.928)	369.469.943.644
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.946.840.568)	(32.354.758.318)
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.089.717.023)	(33.916.371.324)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(110.871.721.079)	(96.701.873.175)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		21.420.000	27.120.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.414.891.103)	(29.582.724.414)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		241.491.900.399	657.407.564.582
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(818.615.918.144)	(648.666.776.604)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.090.909	107.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(314.784.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.656.939.643	31.890.515.427
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(501.639.887.592)	(919.113.488.450)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, 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 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.199.718.040.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	898.219.946.746	331.604.008.486
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	8.2	(750.046.413.529)	(867.896.069.791)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(179.386.414.950)	(119.078.600.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31.212.881.733)	744.547.378.125
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(291.360.868.926)	482.841.454.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.994.459	36.546.875
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	413.942.145.385	705.293.019.852



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

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 Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp để cập nhật địa chỉ của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là SZC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 262 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

10/12/2025
TUV
VAM



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%

Đến ngày 31/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và chưa thực hiện việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức.

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 và 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 tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

02
KIỂM
VIỆT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

12/1
13/1
14/1
15/1
16/1
17/1
18/1
19/1
20/1
21/1
22/1
23/1
24/1
25/1
26/1
27/1
28/1
29/1
30/1
31/1
32/1
33/1
34/1
35/1
36/1
37/1
38/1
39/1
40/1
41/1
42/1
43/1
44/1
45/1
46/1
47/1
48/1
49/1
50/1
51/1
52/1
53/1
54/1
55/1
56/1
57/1
58/1
59/1
60/1
61/1
62/1
63/1
64/1
65/1
66/1
67/1
68/1
69/1
70/1
71/1
72/1
73/1
74/1
75/1
76/1
77/1
78/1
79/1
80/1
81/1
82/1
83/1
84/1
85/1
86/1
87/1
88/1
89/1
90/1
91/1
92/1
93/1
94/1
95/1
96/1
97/1
98/1
99/1
100/1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. 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. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 07 - 15 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 07 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05 - 08 năm |
| ▪ Khác | 03 - 30 năm |

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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.

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

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Cơ sở hạ tầng | 07 - 41 năm |
| • Quyền sử dụng đất | 41 năm |
| • Nhà xưởng | 20 - 41 năm |

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà. Bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. 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, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ, ... 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.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ 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; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; 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.

3.13. 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.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.15. 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 khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ golf.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

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 dự trữ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

1.02
KIẾ
B
1.02

08
ON
Ổ P
NA
LÀU
1.02

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện 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:

- 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;
- Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho 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.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ 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;
- 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.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

3.20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí khấu hao, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. 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 các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|---|-----|
| • Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| • Cung cấp nước sạch | 5% |
| • Các hoạt động khác | 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. Cụ thể, các dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Dịch vụ cung cấp điện;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Phí dịch vụ vận giám sát;
- Phí dịch vụ nhà hàng.

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.

3.22. 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.

3.23. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.25. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	253.467.957	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	133.565.890.170	104.803.756.704
Các khoản tương đương tiền (*)	280.122.787.258	600.118.349.616
Cộng	413.942.145.385	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,70% đến 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,20% đến 4,70%/năm.

Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BOT 768, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	152.000.000.000	-
Giá trị hợp lý (*)	-	-
Dự phòng	-	-

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	47.277.187.500	-	31.518.125.000	50.050.782.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.092.000.000	-	1.500.000.000	4.613.000.000	-
Cộng	56.568.125.000			52.818.125.000		

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của Khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.501.791.959	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	61.115.920.179	70.478.998.562
Cộng	65.617.712.138	72.347.997.540

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.808.190.257	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	2.424.209.328	-	8.481.898.957	-
Cộng	58.232.399.585	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 7 (*)	118.011.078.552	-	-	-
Ký cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 7	388.537.317	-	319.145.994	-
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	118.404.613.869	-	324.145.994	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Là khoản phải thu Công ty TNHH MTV BOT 768 theo Quyết định số 110.2025/QĐ-SZC-HĐQT ngày 29/04/2025 của Hội đồng quản trị về việc thông qua giá trị tài sản góp vốn Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bàn giao cho Công ty TNHH MTV BOT 768, chi tiết như sau:

	Giá trị VND
Vốn đầu tư của Công ty vào Dự án BOT 768 (1)	350.011.076.552
Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV BOT 768 (2)	152.000.000.000
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty (1) - (2)	198.011.076.552
Số tiền Công ty TNHH MTV BOT 768 đã hoàn trả cho Công ty trong năm 2025	(80.000.000.000)
Số tiền còn lại Công ty TNHH MTV BOT 768 phải chuyển trả Công ty	<u>118.011.076.552</u>
Trong đó:	
<i>Thặng dư giữ lại của hoạt động BOT từ năm 2010 đến năm 2024 sẽ được hoàn trả khi hoàn tất công tác thu phí và quyết toán theo quy định của Nhà nước</i>	108.549.665.593
<i>Số tiền hoàn trả căn cứ theo tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV BOT 768</i>	9.461.410.959

(Xem trang tiếp theo)

KHOA TÀI CHÍNH



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm	4.702.524.883	1.598.685.504	Trên 1 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	210.649.684	Trên 1 năm	671.754.321	177.159.524	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH HHA-Pro	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm	-	-	-
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	-	-	-	1.322.867.546	345.980.743	Trên 1 năm
Cộng	7.006.513.831	1.031.465.277		7.557.479.392	2.121.825.771	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	238.167.821	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.892.198.569.644	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	23.385.350	-	33.196.371	-
Cộng	1.892.683.364.091	-	1.743.116.427.066	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.579.192.529.032	1.512.856.063.865
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	210.518.036.527	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	102.488.004.085	48.109.496.832
Cộng	1.892.198.569.644	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 18.429.300.278 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.516.488.695.687	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	-	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.554.427.319.009	3.148.111.740.852

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 128.985.304.152 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Dền, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	2.388.733.307	496.407.000	-	1.059.583.048	1.065.761.432	4.998.484.787
Đầu tư XDCB hoàn thành	194.998.229	36.421.888.236	-	-	-	36.616.886.465
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(337.678.907.004)	(36.538.888.236)	-	(102.500.000)	-	(374.320.295.240)
Giảm khác	(257.045.880)	-	-	-	(109.893.333)	(366.940.213)
Tại ngày 31/12/2025	230.012.161.514	37.102.328.218	34.706.621.918	6.058.262.825	283.898.149.003	591.777.523.478
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong năm	9.912.792.323	2.616.208.732	4.488.249.072	835.483.029	22.084.666.410	39.937.399.566
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm do góp vốn vào công ty con	(49.196.355.862)	(104.464.279)	-	(102.500.000)	-	(49.403.320.141)
Tại ngày 31/12/2025	44.296.484.251	10.230.614.876	20.581.279.467	4.338.535.199	81.960.829.006	161.407.742.799
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 31/12/2025	185.715.677.263	26.871.713.342	14.125.342.451	1.719.727.626	201.937.319.997	430.369.760.679

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sản Golf là 412.639.563.096 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.490.402.228 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	200.135.146.150	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	<u>2.161.609.938.231</u>	<u>200.135.146.150</u>	<u>1.961.474.792.081</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	343.059.055.228	165.922.967.739	177.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	729.646.619.496	73.501.680.949	656.144.938.547
Nhà xưởng	9.371.640.640	1.149.576.768	8.222.063.872
Cộng	<u>1.082.077.315.364</u>	<u>240.574.225.456</u>	<u>841.503.089.908</u>
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	42.538.454.272		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.022.396.280.807		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	14.597.887.788		15.747.464.558
Cộng	<u>1.079.532.622.867</u>		<u>1.119.971.702.173</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	920.617.664.674	765.014.353.235
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	357.335.264.640	298.599.854.158

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng đo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	-	74.909.126.565
Các khoản khác	7.321.568.889	6.052.378.290
Cộng	7.321.568.889	80.961.504.855
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	66.378.645.187	71.024.730.007
Các khoản khác	8.573.653.667	11.075.943.781
Cộng	223.421.184.756	82.100.673.788

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất theo:

- Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và;
- Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình;

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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	26.536.219.054	26.536.219.054	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quý đất khu vực Châu Đức	117.351.957.834	117.351.957.834	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	43.970.804.733	43.970.804.733	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	187.858.981.621	187.858.981.621	180.047.064.173	180.047.064.173

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

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	4.231.823.213	4.231.823.213	7.744.555.517	7.744.555.517
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	120.052.600.807	-	-
Các khách hàng khác	161.012.250.994	161.012.250.994	647.811.639.201	647.811.639.201
Cộng	285.296.675.014	285.296.675.014	655.556.194.718	655.556.194.718

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025		Số phát sinh		Số đã khấu trừ		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			52.856.346.294	45.097.457.730	(45.146.581.677)		52.905.470.241	
	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm				Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp			Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	8.347.993.758	(8.347.993.758)				-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	35.925.379.670	92.119.999.760	(110.871.721.079)				54.677.100.989
Thuế thu nhập cá nhân	-	912.275.700	7.979.070.606	(7.547.328.006)				480.533.100
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	588.490.794	8.709.175.779	(8.912.737.841)				792.052.856
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-	31.645.604.557	(33.661.254.934)				-
Cộng	2.115.650.377	37.426.146.164	148.701.844.460	(169.341.035.618)				55.949.686.945

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

W3/2025 4/1/25

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí khác	4.347.111.579	6.217.562.455
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.250.491.314.976	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	-	552.629.517
Cộng	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	13.422.711.596	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	5.405.128.232	6.378.719.273
Cộng	18.827.839.828	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	288.492.153.377	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.141.517.339	5.729.334.219
Cộng	290.633.670.716	307.644.199.192

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp:

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	171.018.000	-
Cổ tức phải trả	3.507.754.611	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	43.633.841.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7	26.287.529.203	20.328.000.000
Phải trả liền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7	11.839.749.921	12.995.039.650
Phải trả liền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.955.612.528	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.607.698.139	27.841.687.557
Cộng	332.003.204.226	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	36.165.386.338	63.040.990.752
Trích lập trong năm	25.740.000.000	12.680.000.000
Tặng khác	21.420.000	27.120.000
Sử dụng trong năm	(9.914.891.103)	(29.582.724.414)
Số dư cuối năm	52.011.915.235	36.165.386.338

(Xem trang tiếp theo)

KIỂM
TÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Vay**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng (a)	96.176.270.077	96.176.270.077	174.749.710.695	168.365.174.191	89.791.733.573	89.791.733.573
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	413.981.489.338	413.981.489.338	413.981.489.338	380.317.239.338	380.317.239.338	380.317.239.338
Vay dài hạn khác đến hạn trả	-	-	-	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	510.157.759.415	510.157.759.415	588.731.200.033	754.138.413.529	675.564.972.911	675.564.972.911
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (b)	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864	723.470.236.051	413.981.489.338	1.637.543.281.151	1.637.543.281.151
Vay dài hạn khác	-	-	-	19.280.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864	723.470.236.051	433.261.489.338	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151
Tổng cộng	2.457.189.787.279	2.457.189.787.279	1.312.201.436.084	1.187.399.902.867	2.332.388.254.062	2.332.388.254.062

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

(b.1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức VND	Số dư tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	116.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.
1.000.000.000.000	994.000.000.000	7 năm	8,90%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án Khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028.
2.000.000.000.000	751.240.857.038	10 năm	8,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9.
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b.2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

(i) Số dư tại ngày 31/12/2025: 227.800.000.000 VND.

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 120 tháng.

Lãi suất: 7,3%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2025: 62.285.703.116 VND.

Hạn mức vay: 105.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng.

Lãi suất: 7,2%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý của dự án "Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước".

Tài sản đảm bảo:

Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp bất động sản và quyền tấp sản số 88/2024/3211825/HĐTC ngày 08/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b.3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 138.620.749.996 VND.

Hạn mức vay: 678.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng.

Lãi suất: 9,3 – 10,00%/năm.

Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194, CU 756195, CU 756196, Thừa đất số 12, Tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(b.4) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 76.666.666.664 VND.

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 6 năm.

Lãi suất: 6,175%/năm.

Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo:

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thừa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b.5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 4.399.540.388 VND.

Hạn mức vay: 90.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 36 tháng.

Lãi suất: 10,00%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí bồi thường, chi phí xây dựng hạ tầng tại Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giai đoạn 2023 - 2024.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 22 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Kỳ phát hành	Giá trị đang lưu hành (theo mệnh giá)	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Tỷ đồng	Kỳ trả lãi	Kỳ thanh toán	Thanh toán lãi			Thanh toán gốc			
									Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	0500	200	03 tháng			10/01/2022	9.915.068.493	9.915.068.493	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
								07/04/2022	7.425.753.425	7.425.753.425	-	-	-	-	-
								07/07/2022	7.678.904.110	7.678.904.110	-	-	-	-	-
								10/10/2022	7.763.287.671	7.763.287.671	-	-	-	-	-
								09/01/2023	7.847.671.234	7.847.671.234	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
								10/04/2023	7.030.684.932	7.030.684.932	-	-	-	-	-
								10/07/2023	6.956.712.329	6.956.712.329	-	-	-	-	-
								09/10/2023	6.139.726.027	6.139.726.027	-	-	-	-	-
								08/01/2024	5.572.191.781	5.572.191.781	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-
								08/04/2024	3.465.479.452	3.465.479.452	-	-	-	-	-
								04/07/2024	3.330.849.315	3.330.849.315	-	-	-	-	-
								07/10/2024	3.367.452.055	3.367.452.055	-	-	-	-	-
								08/01/2025	3.367.452.055	3.367.452.055	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-

Tình hình sử dụng vốn, tiền độ giải ngân của trái phiếu cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000

Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND		
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	365.922.621.264	1.699.102.308.396	
Tăng vốn trong năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765	
Lãi trong năm trước	-	-	-	298.603.053.891	298.603.053.891	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)	
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054	
Lãi trong năm nay	-	-	-	330.995.725.937	330.995.725.937	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-	
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)	
Tại ngày 31/12/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	577.115.577.092	3.189.083.732.991	

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	* 179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

4.20.4. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34.110,8	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	908.096.155.963	765.014.353.235
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	50.774.046.825	55.037.862.531
Doanh thu cung cấp nước	16.580.471.000	10.755.615.500
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	7.233.543.723	31.280.098.352
Doanh thu xử lý nước thải	7.212.507.300	4.185.270.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	5.285.964.988	5.009.751.292
Doanh thu khác	1.559.297.370	1.408.022.826
Cộng	<u>996.743.987.169</u>	<u>872.690.974.636</u>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7 14.890.183.386 311.715.563.858

Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 808.555.013.763 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 33 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 784.053.346.679 VND và 546.491.174.532 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 33 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	351.590.701.279	298.599.854.158
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	95.720.344.550	104.175.199.720
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	15.202.449.600	9.705.207.200
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	4.713.993.589	3.598.487.844
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.539.489.249	9.675.754.237
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.188.516.952	1.499.309.989
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	-	12.385.373.775
Giá vốn hoạt động khác	211.800.270	213.394.688
Cộng	<u>473.167.295.489</u>	<u>439.852.581.611</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục 7	13.760.925.000	9.905.392.500
Lãi tiền gửi	19.997.866.698	30.072.358.876
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.317.083	378.800
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	9.994.459	36.357.475
Cộng	<u>33.791.103.240</u>	<u>40.014.487.651</u>

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	25.695.258.571	32.182.151.129
Chiết khấu thanh toán	18.800.000	2.461.030.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	39.300
Cộng	<u>25.714.058.571</u>	<u>34.643.220.429</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong năm 2025 là 147.414.604.430 VND - Xem thêm Mục 4.6 và Mục 4.7.

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	43.867.048.956	34.634.109.868
Chi phí đồ dùng văn phòng	621.694.822	393.995.485
Chi phí khấu hao	2.154.864.917	1.807.957.124
Thuế, phí, lệ phí	1.975.181.763	2.313.910.967
Chi phí dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	539.394.933	2.083.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.669.192.544	4.782.199.817
Chi phí bằng tiền khác	12.991.077.066	10.362.367.682
Cộng	<u>67.818.255.001</u>	<u>56.377.807.757</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.236.420.969	-
Các khoản bị phạt	1.212.320.792	-
Các khoản khác	214.487.849	380.529.607
Cộng	28.663.229.610	380.529.607

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.435.585.391	1.546.540.238
Chi phí nhân công	71.001.786.474	61.056.494.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	289.981.983.905	313.312.997.499
Chi phí dự phòng	1.069.877.395	6.759.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.649.437.911	189.508.689.919
Chi phí khác bằng tiền	134.213.281.954	50.884.230.072
Cộng	704.351.953.030	623.068.219.514

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	41.991.822.829	41.240.308.984
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	247.990.161.076	272.072.688.515
Cộng	289.981.983.905	313.312.997.499

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Bền, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	423.115.725.697	374.600.802.510
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	57.452.205.935	29.376.418.675
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.207.007.831)	(14.083.085.594)
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(13.760.925.000)	(9.905.392.500)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	460.599.998.801	379.988.743.091
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	92.119.999.760	75.997.748.619

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	898.219.946.746	331.604.008.486

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	(550.046.413.529)	(567.696.069.791)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(200.000.000.000)	(100.000.000.000)
Cộng	(750.046.413.529)	(667.696.069.791)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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 TNHH MTV BOT 768	Công ty con
3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
12. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Bà Phạm Thị Anh Thị	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
19. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
20. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình 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 khách hàng:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	2.179.774.669	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.716.332.112	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.314.234	21.000.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.370.944	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	-	1.253.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	4.501.791.959	1.869.000.978

Phải thu từ bán giao tài sản cho công ty con
- Xem thêm Mục 4.4:

Công ty TNHH MTV BOT 768	118.011.076.552	-
--------------------------	-----------------	---

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	388.537.317 -	- 319.145.994
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	319.145.994
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(23.231.557.309)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.477.991.340)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(989.367.382)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(821.124.540)	(1.433.137.085)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	(16.178.483) -	- (16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	(26.536.219.054)	(5.757.464.471)
Người mua trả tiền trước:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	(4.231.823.213)	(7.744.555.517)
Phải trả cổ tức - Xem thêm Mục 4.17:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.656.028.297)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.713.388.591)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thị	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(11.839.749.921)	(12.995.039.650)

KIỂM
ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	(26.287.529.203)	(20.328.000.000)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.871.253.372	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.844.308.945	132.302.924.589
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.789.130.235	171.875.688.114
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	445.218.012	651.170.342
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	341.063.027	315.355.501
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	14.890.183.386	311.715.563.858
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	63.114.955.127	9.945.198.889
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	52.333.430.444	45.608.938.484
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	16.377.268.800	11.223.677.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.780.679.050	2.526.150.512
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.333.209.973	1.550.864.066
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	447.292.340	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	504.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	11.349.700	5.208.350
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	7.740.613.636
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	-	84.400.000
Cộng	136.662.085.434	79.189.051.137

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	84.312.000.000	56.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	18.144.000.000	12.096.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	114.012.000
Cộng	102.456.000.000	68.418.012.000
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	9.528.750.000	5.445.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	13.760.925.000	9.905.392.500

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Vvooi Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.19.

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

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	216.000.000	206.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Cộng		1.322.000.000	1.312.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biền, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.739.801.000	1.351.360.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.322.569.000	1.073.963.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	1.349.798.000	1.052.285.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	1.148.376.000	400.893.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	1.047.685.000	842.821.000
Cộng		6.608.029.000	4.721.312.000

Thù lao và thu nhập 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>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	989.254.000	819.529.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	103.000.000	103.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	76.000.000	-
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	27.000.000	103.000.000
Cộng		1.195.254.000	1.025.529.000

8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	13.408.443.840	13.408.443.840

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Mã số	Tại ngày 01/01/2025 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 31/12/2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	55.949.686.945	14.212.491.214
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a	203.242.660.264	241.455.752.034
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	298.603.053.891	302.127.157.852

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Mã số	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	* Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	75.997.748.619	72.473.644.658
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	298.603.053.891	302.127.157.852

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh hồi tố thuế TNDN hiện hành cho các năm 2011 - 2024.

10. 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.



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

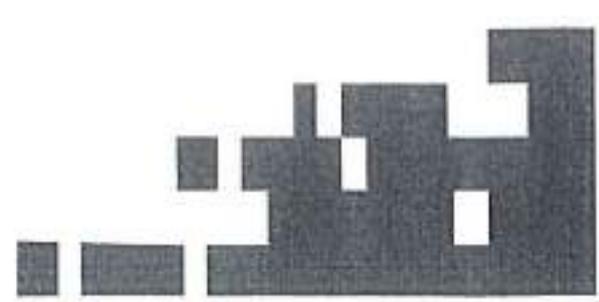
Đặng Thị Thủy Hằng
Đặng Thị Thủy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI CHÂU ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cũng với Công ty gọi chung là "Nhóm 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 Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Phan Đình Thám	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2025)
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11 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 Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Chí	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

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 hợp nhất hằng kỳ 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 Nhóm công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm 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 nhất 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 Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán 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 Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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 Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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,



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Số: 84/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 09 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.531.411.574.456	3.066.828.196.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	417.191.627.627	705.293.019.852
1. Tiền	111		137.068.840.369	106.174.670.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		280.122.787.258	600.118.349.616
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.784.500.000	334.784.500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	34.784.500.000	334.784.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.374.004.257	149.767.274.436
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.617.712.138	72.347.997.540
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.498.941.088	23.364.854.090
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	58.232.399.585	59.490.076.427
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(5.975.048.554)	(5.435.653.621)
IV. Hàng tồn kho	140		1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.892.683.364.091	1.743.116.427.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.378.078.481	133.866.975.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	7.406.081.810	80.961.504.855
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	52.856.346.294	52.905.470.241
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.115.650.377	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.640.059.838.934	5.168.971.933.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		393.537.317	324.145.994
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	393.537.317	324.145.994
II. Tài sản cố định	220		716.036.925.700	755.645.546.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	714.557.376.107	753.975.724.305
Nguyên giá	222		962.347.311.253	925.313.687.679
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(247.789.935.146)	(171.337.963.374)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.479.549.593	1.669.821.713
Nguyên giá	228		2.486.358.424	2.351.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.006.808.831)	(681.536.711)
III. Bất động sản đầu tư	230		1.079.532.622.867	1.119.971.702.173
1. Nguyên giá	231	4.9	2.161.609.938.231	1.961.474.792.081
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.082.077.315.364)	(841.503.089.908)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.554.492.627.479	3.148.111.740.852
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.554.492.627.479	3.148.111.740.852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		56.568.125.000	52.818.125.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	56.568.125.000	52.818.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.036.000.571	82.100.673.788
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	229.869.522.362	82.100.673.788
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	3.166.478.209	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.171.471.413.390	8.225.800.130.275

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DNHN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.968.582.890.855	5.161.986.260.221
I. Nợ ngắn hạn	310		1.464.251.053.824	1.953.283.198.673
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	195.125.493.374	180.047.064.173
2. Người mua trả liền trước ngắn hạn	312	4.12	285.296.675.014	655.556.194.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	43.133.741.512	55.949.686.945
4. Phải trả người lao động	314	4.14	9.950.034.000	8.823.588.757
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	4.506.252.760	6.217.562.465
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	19.942.095.826	19.787.163.113
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	332.003.204.226	310.495.579.253
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	515.613.759.415	675.564.972.911
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.206.482.462	4.676.000.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.18	53.473.315.235	36.165.386.338
II. Nợ dài hạn	330		3.504.331.837.031	3.208.703.061.548
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	290.633.670.716	307.644.199.192
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	2.350.823.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	338	4.19	1.960.856.027.864	1.656.823.281.151
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.202.888.522.535	3.063.813.870.054
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	3.202.888.522.535	3.063.813.870.054
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		604.276.696.765	604.276.696.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	416		207.832.827.134	157.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		590.920.366.636	501.645.714.155
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		246.119.851.155	203.242.660.264
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		344.800.515.481	298.603.053.891
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.171.471.413.390	8.225.800.130.275



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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	1.097.974.108.948	872.690.974.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		28.000.000	2.008.366.752
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.097.946.108.948	870.682.607.884
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	537.448.937.051	439.852.581.611
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		560.497.171.897	430.830.026.273
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	34.278.042.336	40.014.487.651
7. Chi phí tài chính	22	5.4	26.819.560.571	34.643.220.429
Trong đó, chi phí lãi vay	23		26.800.760.571	32.182.151.129
8. Chi phí bán hàng	25		13.936.453.844	5.038.958.487
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	72.968.735.300	58.377.807.757
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		481.050.464.518	374.784.527.251
11. Thu nhập khác	31		1.907.927.803	196.804.866
12. Chi phí khác	32	5.6	39.680.798.662	380.529.607
13. Lợi nhuận khác	40		(37.772.870.859)	(183.724.741)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		443.277.593.659	374.600.802.510
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	101.643.556.387	75.997.748.619
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(3.166.478.209)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		344.800.515.481	298.603.053.891
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		344.800.515.481	298.603.053.891
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.4	1.764	1.630
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.4	1.764	1.630



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tổng
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		443.277.593.659	374.600.802.510
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	335.866.946.684	313.312.997.499
Các khoản dự phòng	03		1.069.877.395	6.759.266.814
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.3	(9.994.459)	(36.546.875)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.313.318.727)	(40.084.067.213)
Chi phí lãi vay	06	5.4	26.800.760.571	32.182.151.129
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	167.428.765
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		783.691.865.123	686.902.032.629
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.819.832.727	(84.535.753.309)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(149.566.937.025)	(121.900.051.151)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(199.053.146.195)	369.469.943.644
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.213.425.529)	(32.354.758.318)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.136.058.023)	(33.916.371.324)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(117.143.735.797)	(96.701.873.175)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		21.420.000	27.120.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.453.491.103)	(29.582.724.414)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		235.966.324.178	657.407.564.582
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(825.235.775.598)	(648.666.776.604)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		69.090.909	107.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	(314.784.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		320.000.000.000	12.340.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.750.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		40.143.855.560	31.890.515.427
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(488.772.829.129)	(919.113.488.450)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DNHN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.199.718.040.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	898.219.946.746	331.604.008.486
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(754.138.413.529)	(667.696.069.791)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(179.386.414.950)	(119.078.600.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(35.304.881.733)	744.547.378.125
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(288.111.386.684)	482.841.454.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		705.293.019.852	222.415.018.720
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.994.459	36.546.875
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	417.191.627.627	705.293.019.852



Nguyễn Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "công ty mẹ") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 và các giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp để cập nhật địa chỉ của công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với Mã chứng khoán là SZC.

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 280 (31/12/2024: 263).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc Nhóm công ty**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị công ty mẹ đã thông qua việc thành lập các công ty con. Theo đó, Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp. Tại ngày 31/12/2025, công ty mẹ đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV BOT 768 và chưa thực hiện việc góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức.

1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Cầu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty con và công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 và 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 số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.6. 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.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
▪ Khác	03 - 30 năm

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)". Cụ thể công thức tính như sau:

- $\text{Khấu hao hàng năm} = (\text{Nguyên giá của BOT/Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án}) \times \text{Doanh thu hàng năm}$.

3.7. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Nhóm công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

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

- | | |
|---------------------|-------------|
| ▪ Cơ sở hạ tầng | 07 - 41 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 41 năm |
| ▪ Nhà xưởng | 20 - 41 năm |

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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.

3.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đồng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà. Bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.11. 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, chủ yếu là chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, giá vốn công cụ dụng cụ, ... 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

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

3.15. 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 khu công nghiệp kinh doanh dịch vụ golf và thu phí đường bộ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.16. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Nhóm công ty.

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 dự trữ theo Điều lệ Nhóm công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thỏa mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

- Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện 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:

- 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 Nhóm 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;
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho 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.

3.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ 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;
- 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.

3.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay và khoản chiết khấu thanh toán.

3.20. 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 về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuê, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- | | |
|---|-----|
| ▪ Phí hạ tầng đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch | 5% |
| ▪ Các hoạt động khác | 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, Nhóm 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 các công ty trong Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm 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 Nhóm công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**3.24. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	312.475.695	370.913.532
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	136.755.364.674	104.803.758.704
Các khoản tương đương tiền (*)	280.122.787.258	600.118.349.616
Cộng	417.191.627.627	705.293.019.852

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 4,70% đến 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025 với lãi suất từ 4,2% đến 5,0%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dư phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	47.277.187.500	31.518.125.000	50.050.762.500
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	19.800.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.092.000.000	1.500.000.000	4.613.000.000
Cộng	56.568.125.000		52.818.125.000	

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, nắm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Xem thêm Mục 8	4.501.791.959	1.869.000.978
Các khách hàng khác (*)	61.115.920.179	70.478.996.562
Cộng	65.617.712.138	72.347.997.540

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	55.808.190.257	-	51.008.177.470	-
Phải thu khác	2.424.209.328	-	8.481.898.957	-
Cộng	58.232.399.585	-	59.490.076.427	-
Dài hạn:				
Kỳ cược, ký quỹ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	388.537.317	-	319.145.994	-
Kỳ cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Cộng	393.537.317	-	324.145.994	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.5. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:				
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		Thời gian quá hạn		Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	617.656.045	4.702.524.883	1.598.685.504
		Trên 2 năm		Trên 1 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	935.757.436	210.649.684	671.754.321	177.159.524
		Trên 1 năm		Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	778.375.003	-
		Trên 3 năm		Trên 3 năm
Công ty TNHH HHA-Pro	507.898.870	203.159.548	-	-
		Trên 1 năm		Trên 1 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	61.957.639	-
		Trên 3 năm		Trên 3 năm
Công ty TNHH KSB Vina	-	-	1.322.867.546	345.980.743
				Trên 1 năm
Cộng	7.006.513.831	1.031.465.277	7.557.479.392	2.121.825.771



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	223.241.276	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	238.167.821	-	101.179.492	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.892.198.569.644	-	1.742.758.809.927	-
Hàng hóa	23.385.350	-	33.196.371	-
Cộng	1.892.683.364.091	-	1.743.116.427.066	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án khu đô thị Châu Đức	1.579.192.529.032	1.512.856.063.865
Dự án khu dân cư Hữu Phước	210.518.036.527	181.793.249.230
Dự án nhà ở xã hội	102.488.004.085	48.109.496.832
Cộng	1.892.198.569.644	1.742.758.809.927

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong năm là 18.429.300.278 VND - Xem thêm Mục 5.4.

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.516.488.695.687	3.062.600.479.035
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.053.502.674
Dự án đường BOT 768	65.308.470	47.829.697.586
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	3.554.492.627.479	3.148.111.740.852

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 128.985.304.152 VND - Xem thêm Mục 5.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	565.366.383.862	36.732.921.218	35.170.921.918	5.101.179.777	282.942.280.904	925.313.687.679
Mua trong năm	2.386.733.307	486.407.000	1.000.936.000	1.059.583.048	1.065.761.432	4.998.484.787
Đầu tư XDCB hoàn thành	51.758.936.549	-	-	-	-	52.759.872.549
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(20.150.540.429)	-	-	-	(109.893.333)	(20.260.433.762)
Tại ngày 31/12/2025	599.361.513.289	37.219.328.218	35.707.557.918	6.160.762.825	283.898.149.003	962.347.311.253
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	83.580.047.790	7.718.870.423	16.557.330.395	3.605.552.170	59.876.162.596	171.337.963.374
Khấu hao trong năm	55.689.053.391	2.628.744.453	4.570.315.062	835.483.029	22.084.866.410	85.808.262.345
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(464.300.000)	-	-	(464.300.000)
Giảm khác	(8.891.990.573)	-	-	-	-	(8.891.990.573)
Tại ngày 31/12/2025	130.377.110.608	10.347.614.876	20.663.345.457	4.441.035.199	81.960.829.006	247.789.935.146
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	481.786.336.072	29.014.050.795	18.613.591.523	1.495.627.607	223.066.118.308	753.975.724.305
Tại ngày 31/12/2025	466.984.402.681	26.871.713.342	15.044.212.461	1.719.727.626	201.937.319.997	714.557.376.107

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình hình thành từ sản golf là 412.639.563.098 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.709.902.229 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý là 11.115.518.803 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	200.135.146.150	185.462.363.350
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Cộng	2.161.609.938.231	200.135.146.150	1.961.474.792.081
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	343.059.055.228	165.922.967.739	177.136.087.489
Cơ sở hạ tầng	729.646.619.496	73.501.680.949	656.144.938.547
Nhà xưởng	9.371.640.640	1.149.576.768	8.222.063.872
Cộng	1.082.077.315.364	240.574.225.456	841.503.089.908
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	42.538.454.272		8.326.275.861
Cơ sở hạ tầng	1.022.396.280.807		1.095.897.961.756
Nhà xưởng	14.597.887.788		15.747.464.556
Cộng	1.079.532.622.867		1.119.971.702.173

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	920.617.664.674	765.014.353.235
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	357.335.264.640	298.599.854.158

Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật	-	74.909.126.565
Các khoản khác	7.406.081.810	6.052.378.290
Cộng	7.406.081.810	80.961.504.855
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	148.468.885.902	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	66.378.845.187	71.024.730.007
Chi phí đại tu	6.071.680.470	-
Các khoản khác	8.950.310.803	11.075.943.781
Cộng	229.869.522.362	82.100.673.788

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất theo:

- Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty TNHH Kuk II Spinning Vina và;
- Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

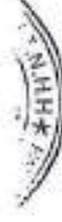
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	26.958.837.741	26.958.837.741	5.757.464.471	5.757.464.471
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.351.957.834	117.351.957.834	115.482.912.462	115.482.912.462
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	50.814.697.799	50.814.697.799	58.806.687.240	58.806.687.240
Cộng	195.125.493.374	195.125.493.374	180.047.064.173	180.047.064.173

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

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	4.231.823.213	4.231.823.213	7.744.555.517	7.744.555.517
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	120.052.600.807	120.052.600.807	-	-
Các khách hàng khác	161.012.250.984	161.012.250.984	647.611.639.201	647.611.639.201
Cộng	285.296.676.014	285.296.676.014	655.556.194.718	655.556.194.718

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Trong năm VND	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ							52.905.470.241	
Thuế giá trị gia tăng	-	2.366.810.439		14.877.187.211	(12.510.376.772)		-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.176.921.579		101.643.556.387	(117.143.735.797)		54.677.100.989	
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.001.518.700		8.133.023.606	(7.612.038.006)		480.533.100	
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	588.490.794		8.709.175.779	(8.912.737.841)		792.052.856	
Các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-		31.545.604.557	(33.661.254.934)		-	
Cộng	2.115.650.377	43.133.741.512		164.908.547.540	(179.840.143.360)		55.949.686.946	

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí duy tu, bảo dưỡng cây xanh sân golf	-	4.995.149.574
Trích trước chi phí khác	4.506.252.760	1.222.412.891
Cộng	4.506.252.760	6.217.562.465
Dài hạn:		
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.250.491.314.976	1.241.332.128.213
Trích trước chi phí khác	-	552.629.517
Cộng	1.250.491.314.976	1.241.884.757.730

4.16. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	13.422.711.596	13.408.443.840
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	5.405.128.232	6.378.719.273
Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước	1.114.255.998	-
Cộng	19.942.095.826	19.787.163.113
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	288.492.153.377	301.914.864.973
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	2.141.517.339	5.729.334.219
Cộng	290.633.670.716	307.644.199.192

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do:

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.17. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	171.018.000	-
Cổ tức phải trả	3.507.754.611	3.079.324.561
Nhận ký quỹ, ký cược	43.633.841.824	8.389.260.000
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 8	26.287.529.203	20.328.000.000
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	11.839.749.921	12.995.039.650
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước	232.955.612.528	237.862.267.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.607.698.139	27.841.687.557
Cộng	332.003.204.226	310.495.579.253
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.350.823.475	2.350.823.475

4.18. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	36.165.386.338	53.040.990.752
Trích lập trong năm	27.240.000.000	12.680.000.000
Tặng khác	21.420.000	27.120.000
Sử dụng trong năm	(8.453.491.103)	(29.582.724.414)
Giảm khác	(1.500.000.000)	-
Số dư cuối năm	53.473.315.235	36.165.386.338

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.19. 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
Ngắn hạn:						
Vay ngân hàng (a)	96.176.270.077	96.176.270.077	174.749.710.695	168.365.174.191	89.791.733.573	89.791.733.573
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (b)	413.981.489.338	413.981.489.338	413.981.489.338	380.317.239.338	380.317.239.338	380.317.239.338
Vay dài hạn khác đến hạn trả (c)	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Cộng	515.613.759.415	515.613.759.415	594.187.200.033	754.138.413.529	675.564.972.911	675.564.972.911
Dài hạn:						
Vay ngân hàng (b)	1.947.032.027.864	1.947.032.027.864	723.470.236.051	413.981.489.338	1.637.543.281.151	1.637.543.281.151
Vay dài hạn khác (c)	13.824.000.000	13.824.000.000	-	5.456.000.000	19.280.000.000	19.280.000.000
Cộng	1.960.856.027.864	1.960.856.027.864	723.470.236.051	419.437.489.338	1.656.823.281.151	1.656.823.281.151
Tổng cộng	2.476.469.787.279	2.476.469.787.279	1.317.657.436.084	1.173.575.902.867	2.332.388.254.062	2.332.388.254.062

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, các ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Bền, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

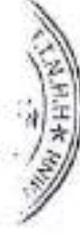
(a) Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn được chi tiết như sau:

	<u>Thời hạn vay</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7	9 tháng	6,10%/năm	Các tài sản đảm bảo được chi tiết tại Mục (b.1)	60.381.185.646	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6 tháng	4,21%/năm	Không có tài sản đảm bảo	35.795.084.431	53.469.313.516
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				-	36.322.420.057
Cộng				96.176.270.077	89.791.733.573

Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn trên để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

(b) Các khoản vay ngân hàng dài hạn tại ngày 31/12/2025 được chi tiết như sau:

	<u>Dài hạn đến hạn trả</u> VND	<u>Dài hạn</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh (b.1)	279.500.000.000	1.571.740.857.038	1.851.240.857.038
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.2)	83.300.000.000	206.785.703.116	290.085.703.116
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu (b.3)	9.328.500.004	129.292.249.992	138.620.749.996
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (b.4)	38.333.333.334	38.333.333.330	76.666.666.664
Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b.5)	3.519.656.000	879.884.388	4.399.540.388
Cộng	413.981.489.338	1.947.032.027.864	2.361.013.517.202



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

(b.1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh:

Hạn mức VND	Số dư tại ngày 31/12/2025 VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
400.000.000.000	116.000.000.000	7 năm	7,90%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.
1.000.000.000.000	994.000.000.000	7 năm	8,90%/năm	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác của dự án Khu công nghiệp Châu Đức giai đoạn 2022 - 2028.
2.000.000.000.000	751.240.857.038	10 năm	8,20%/năm	Thanh toán các chi phí hợp pháp của dự án hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức.

Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sóng Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh - Xem thêm Mục 4.9;
- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHẤU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(b.2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai:

(i) Số dư tại ngày 31/12/2025: 227.800.000.000 VND.

Hạn mức vay: 455.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 120 tháng.

Lãi suất: 7,3%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) của dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

Tài sản đảm bảo:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019;

- Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1".

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2025: 62.285.703.116 VND.

Hạn mức vay: 106.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng.

Lãi suất: 7,2%/năm.

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý của dự án "Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước".

Tài sản đảm bảo:

Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp bất động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(b.3) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 138.620.749.996 VND.

Hạn mức vay: 678.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 84 tháng.

Lãi suất: 9,3 – 10,00%/năm.

Mục đích vay: Tài trợ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194, CU 756195, CU 756196, Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

(b.4) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woorl Việt Nam:

Số dư tại ngày 31/12/2025: 76.666.666.664 VND.

Hạn mức vay: 230.000.000.000 VND.

Thời hạn vay: 6 năm.

Lãi suất: 6,175%/năm.

Mục đích vay: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí khác của Dự án khu đô thị Châu Đức.

Tài sản đảm bảo:

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, Thửa đất số 42, 43 Tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHẤU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành		Kỳ trả lãi	Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
			Giá trị (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành			Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND	Số tiền phải thanh toán VND	Số tiền đã thanh toán VND
SZCH21 26001	05 năm	08/01/2021	500	200	03 tháng	10/01/2022 07/04/2022 07/07/2022 10/10/2022 09/01/2023 10/04/2023 10/07/2023 09/10/2023 08/01/2024 08/04/2024 04/07/2024 07/10/2024 08/01/2025	9.915.068.493 7.425.753.425 7.678.904.110 7.763.287.671 7.847.671.234 7.030.684.932 6.956.712.329 6.139.726.027 5.572.191.781 3.465.479.452 3.330.849.315 3.367.452.055 3.367.452.055	9.915.068.493 7.425.753.425 7.678.904.110 7.763.287.671 7.847.671.234 7.030.684.932 6.956.712.329 6.139.726.027 5.572.191.781 3.465.479.452 3.330.849.315 3.367.452.055 3.367.452.055	100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 100.000.000.000 - - - 200.000.000.000 200.000.000.000	

Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn như sau:

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND
Đầu tư dự án khu đô thị Châu Đức	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000	08/01/2021 - 08/11/2023	500.000.000.000

Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÁU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. 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	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	1.199.999.610.000	5.347.250.000	127.832.827.134	365.922.621.264	1.699.102.308.398
Tăng vốn trong năm trước	599.859.020.000	598.929.448.765	-	-	1.198.788.468.765
Lãi trong năm trước	-	-	-	298.603.053.891	298.603.053.891
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(12.680.000.000)	(12.680.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Chia cổ tức	-	-	-	(119.999.961.000)	(119.999.961.000)
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054
Lãi trong năm nay	-	-	-	344.800.515.481	344.800.515.481
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 31/12/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	590.920.366.636	3.202.888.522.535

Việc chia cổ tức và phân phối lợi nhuận trong năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ thông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025 của công ty mẹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	1.799.858.630.000	1.799.858.630.000

4.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863 *	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	344.800.515.481	298.603.053.891
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(27.262.182.428)	(25.740.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	317.538.333.053	272.863.053.891
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	179.985.863	167.358.308
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.764	1.630

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được trừ ra khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025.

4.20.5. Cổ tức

Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 06.2025/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 04 năm 2025 của công ty mẹ, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 10% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ:		
USD	34.110,8	34.137,18
Số lượng cổ phiếu thường được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý (*)	908.098.155.963	785.014.353.235
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ (**)	101.230.121.779	-
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	50.774.046.825	55.037.862.531
Doanh thu cung cấp nước	16.580.471.000	10.755.615.500
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	7.233.543.723	31.280.098.352
Doanh thu xử lý nước thải	7.212.507.300	4.185.270.900
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	5.285.964.988	5.009.751.292
Doanh thu khác	1.559.297.370	1.408.022.826
Cộng	1.097.974.108.948	872.690.974.636
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	14.890.183.386	311.715.563.858

(*) Doanh thu cho thuê đất được ghi nhận một lần trong năm 2025 là 808.555.013.763 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 33 năm sau sẽ chênh lệch lần lượt là 784.053.346.679 VND và 546.491.174.532 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 33 năm sau với số liệu tương ứng nêu trên.

(**) Ngày 05 tháng 04 năm 2025, Dự án đường BOT 768 bắt đầu thu phí hoàn vốn trở lại theo Văn bản số 2021/UBND-KTN ngày 04/03/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	351.590.701.279	298.599.854.158
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	95.720.344.550	104.175.199.720
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	64.281.641.562	12.385.373.775
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	15.202.449.600	9.705.207.200
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	4.713.993.589	3.598.487.844
Giá vốn bán nhà liền kề tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	4.539.489.249	9.675.754.237
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.188.516.952	1.499.309.989
Giá vốn hoạt động khác	211.800.270	213.394.688
Cộng	537.448.937.051	439.852.581.611

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia - Xem thêm Mục B	13.760.925.000	9.905.392.500
Lãi tiền gửi	20.484.805.794	30.072.358.876
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.317.083	378.800
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	9.994.459	36.357.475
Cộng	34.278.042.336	40.014.487.651

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	26.800.760.571	32.182.151.129
Chiết khấu thanh toán	18.500.000	2.461.030.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	39.300
Cộng	26.819.560.571	34.643.220.429

Tổng chi phí lãi vay được vốn hoá vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu đô thị Châu Đức và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án khu công nghiệp Châu Đức trong năm 2025 là 147.414.604.430 VND - Xem thêm Mục 4.6 và Mục 4.7.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	48.324.970.256	34.634.109.868
Chi phí đồ dùng văn phòng	624.079.822	393.995.485
Chi phí khấu hao	2.274.079.968	1.807.957.124
Thuế, phí, lệ phí	1.987.741.671	2.313.910.967
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	539.394.933	2.083.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.885.894.453	4.782.199.817
Chi phí bằng tiền khác	13.332.574.197	10.362.367.682
Cộng	<u>72.968.735.300</u>	<u>56.377.807.757</u>

5.6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.236.420.969	-
Giá trị còn lại tài sản cố định bàn giao cho Sở Xây dựng Đồng Nai (*)	11.001.502.976	-
Các khoản bị phạt	1.212.320.792	-
Các khoản khác	230.553.925	380.529.607
Cộng	<u>39.680.798.662</u>	<u>380.529.607</u>

(*) Ngày 10 tháng 06 năm 2025, Nhóm công ty đã chính thức bàn giao tuyến đường nhà máy nước Thiện Tân cho Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh dự án BOT đường 768 theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT).

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.435.585.391	1.546.540.238
Chi phí nhân công	75.418.030.474	61.056.494.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định (*)	335.866.946.684	313.312.997.499
Chi phí dự phòng	1.069.877.395	6.759.266.814
Chi phí dịch vụ mua ngoài	223.385.782.184	189.506.689.919
Chi phí khác bằng tiền	136.607.852.763	50.884.230.072
Cộng	773.784.074.891	623.068.219.514

(*) Chi phí khấu hao tài sản cố định bao gồm:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong năm	87.876.785.608	41.240.308.984
Chi phí khấu hao trích trước của hoạt động cho thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức do một phần của dự án chưa hoàn thành (cho thuê cuốn chiếu)	247.990.161.076	272.072.688.515
Cộng	335.866.946.684	313.312.997.499

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	443.277.593.659	374.600.802.510
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	84.908.121.107	29.376.418.675
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(6.207.007.831)	(14.083.085.594)
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(13.760.925.000)	(9.905.392.500)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	508.217.781.935	379.988.743.091
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	101.643.556.387	75.997.748.619

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng;
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh Golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Đơn vị tính: Triệu VND
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	
Doanh thu thuần							
Từ khách hàng bên ngoài	945.970	815.663	50.746	55.020	101.230	-	1.097.946
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Kết quả của bộ phận Chi phí không phân bổ Doanh thu hoạt động tài chính	566.523	492.370	(44.974)	(49.155)	36.948	(12.385)	560.497
Chi phí tài chính							(86.905)
Lợi nhuận khác							34.278
Lợi nhuận trước thuế Thuế thu nhập doanh nghiệp							(26.819)
							(37.773)
							443.278
							(98.477)
Lợi nhuận sau thuế							344.801
							298.603

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai
11. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi
12. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi
13. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức
14. Hội đồng quản trị ("HDQT"), Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng công ty mẹ
15. Bà Đỗ Trần Chân Nhi
16. Bà Lê Thị Giang
17. Bà Phạm Thị Anh Thi
18. Ông Phan Hoàng Nam Anh
19. Ông Phan Hoàng Nam

Mối quan hệ

Công ty mẹ sau cùng
 Công ty thành viên tập đoàn
 Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt *
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
 Thành viên gia đình 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:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	2.179.774.669	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	1.716.332.112	-
Bà Lê Thị Giang	595.000.000	595.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	7.314.234	21.000.978
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	3.370.944	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban kiểm soát	-	1.253.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	4.501.791.959	1.869.000.978
Ký cược, ký quỹ:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	388.537.317	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	319.145.994
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	388.537.317	319.145.994

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(23.654.175.996)	(681.161.963)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(1.477.991.340)	(1.067.327.520)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(989.367.382)	(2.559.602.602)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	(821.124.540)	(1.433.137.085)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(16.178.483)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	(16.235.301)
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	<u>(26.958.837.741)</u>	<u>(5.757.464.471)</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam	(4.231.823.213)	(4.231.823.213)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	-	(3.512.732.304)
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	<u>(4.231.823.213)</u>	<u>(7.744.555.517)</u>
Phải trả cổ tức - Xem thêm Mục 4.17:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(2.656.028.297)	(5.524.706.617)
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.713.388.591)	-
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)
Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thị	(901.965.574)	(901.965.574)
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	<u>(11.839.749.921)</u>	<u>(12.995.039.650)</u>
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.17	<u>(26.287.529.203)</u>	<u>(20.328.000.000)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	5.871.253.372	5.846.714.972
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.844.308.945	132.302.924.589
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.789.130.235	171.875.688.114
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	445.218.012	651.170.342
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	341.063.027	315.355.501
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	14.890.183.386	311.715.563.858
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	63.114.955.127	9.945.198.889
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	52.333.430.444	45.608.938.484
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	16.377.288.800	11.223.677.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.780.579.050	2.526.150.512
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	1.343.831.120	1.550.864.066
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	452.988.820	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	264.000.000	504.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20.556.150	5.208.350
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	7.740.613.636
Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	-	84.400.000
Cộng	136.687.609.511	79.189.051.137
Trả cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	84.312.000.000	58.208.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	18.144.000.000	12.096.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	114.012.000
Cộng	102.456.000.000	68.418.012.000
Cổ tức được chia:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	9.528.750.000	5.445.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	450.000.000	300.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	13.760.925.000	9.905.392.500

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***Cam kết bảo lãnh:***

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ sau cùng) đã cam kết bằng thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Nhóm công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 4.19.

Thủ lao và thu nhập của Hội đồng quản trị của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	216.000.000	206.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	176.000.000	176.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	186.000.000	186.000.000
Cộng		<u>1.322.000.000</u>	<u>1.312.000.000</u>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1.739.601.000	1.351.360.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	1.322.569.000	1.073.963.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	1.349.796.000	1.052.285.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	1.148.376.000	400.883.000
Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	1.047.685.000	842.821.000
Cộng		<u>6.608.029.000</u>	<u>4.721.312.000</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 9, cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát của công ty mẹ được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	989.254.000	819.529.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	103.000.000	103.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 11/04/2025)	76.000.000	-
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 11/04/2025)	27.000.000	103.000.000
Cộng		1.195.254.000	1.025.529.000

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê đất khu công nghiệp theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 40 năm (không kể hợp đồng cho thuê được ghi nhận doanh thu một lần). Với tiền cho thuê cố định mỗi năm:

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	13.408.443.840	13.408.443.840

10. 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 hợp nhất hoặc tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Tuấn
Nguyễn Văn Tuấn
 Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Tông
Trần Ngọc Tông
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Thúy Hằng
Đặng Thị Thúy Hằng
 Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2026

Số:2026/BC-SZC-BKS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Công tác giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2025 tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025; Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

- Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được Đại hội đồng cổ đông thông qua gồm các thành viên:

- | | |
|--|------------|
| - Bà Phạm Thị Kim Hoà | Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thanh Hương | Thành viên |
| (Bổ nhiệm ngày 11/04/2025 thay thế Bà Trịnh Thị Hoa) | |
| - Ông Lê Đức Thuận | Thành viên |

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh, công tác quản lý điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025. Ban Kiểm soát kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

PHẦN I

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

I. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2025

1. Báo cáo tài chính năm 2025

Trên cơ sở Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban kiểm soát tiến hành kiểm tra mẫu, đối chiếu số liệu và thống nhất đưa ra ý kiến sau:

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/12/2025.

- Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 là phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành về việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Ban Kiểm soát thống nhất ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam về nội dung không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 đến khi Ban kiểm soát lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính tới.

1.1 Cơ cấu tài sản – nguồn vốn năm 2025 của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm
A	TÀI SẢN	8.225.800	8.121.968	(103.832)
I	Tài sản ngắn hạn	3.066.828	2.505.886	(560.942)
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	705.293	413.942	(291.351)
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	334.785	14.785	(320.000)
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	149.767	122.182	(27.585)
4	Hàng tồn kho	1.743.116	1.892.683	149.567
5	Tài sản ngắn hạn khác	133.867	62.294	(71.573)
II	Tài sản dài hạn	5.158.972	5.616.082	457.110
1	Các khoản phải thu dài hạn	324	118.405	118.081
2	Tài sản cố định	755.646	431.728	(323.918)
3	Bất động sản đầu tư	1.119.972	1.079.533	(40.439)
4	Tài sản dở dang dài hạn	3.148.112	3.554.427	406.315
5	Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	208.568	155.750
6	Tài sản dài hạn khác	82.101	223.421	141.320
B	NGUỒN VỐN	8.225.800	8.121.968	(103.832)
I	Nợ phải trả	5.161.986	4.932.884	(229.102)
1	Nợ ngắn hạn	1.953.283	1.442.376	(510.907)
2	Nợ dài hạn	3.208.703	3.490.508	281.805
II	Vốn chủ sở hữu	3.063.814	3.189.084	125.270
1	Vốn góp chủ sở hữu	1.799.859	1.799.859	-
2	Các nguồn vốn khác	1.263.955	1.389.225	125.270

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2025

- Cơ cấu tài sản Công ty đến 31/12/2025 chủ yếu là tài sản dài hạn chiếm tỷ lệ **69,15%**, **tăng 8,86%** so với cuối năm 2024, gồm các khoản mục: Phải thu dài hạn; Tài sản cố định; Bất động sản đầu tư; Chi phí XDCB dở dang (Tài sản dở dang dài hạn); Đầu

tư tài chính dài hạn và tài sản dài hạn khác. Trong đó, chi phí XDCB dở dang là 3.554.427 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 43,76% tổng tài sản và **tăng 12,9%** so với cuối năm 2024 chủ yếu do tăng chi phí đầu tư XDCB của các dự án. Tài sản ngắn hạn gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Đầu tư tài chính ngắn hạn; Hàng tồn kho... Trong đó, hàng tồn kho là 1.892.683 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 23,3% tổng tài sản và tăng so với cuối năm 2024 là 8,58% (Chi phí đầu tư Khu đô thị Châu Đức); Tiền và các khoản tương đương tiền giảm mạnh 291.351 triệu đồng cùng với Đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 320.000 triệu đồng so với cuối năm 2024 do Công ty giải ngân hết nguồn tiền từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm 2024 cho mục đích đầu tư và cơ cấu lại khoản nợ ở các ngân hàng thương mại.

- Cơ cấu nguồn vốn Công ty đến 31/12/2025 gồm Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu. Trong đó nợ ngắn hạn là 1.442.376 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 17,76% trên tổng nguồn vốn và giảm 26,2% so với cuối năm 2024, chủ yếu do giảm nợ phải trả của người mua trả tiền trước (Thuê đất KCN); Nợ dài hạn 3.490.508 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 42,98% tổng nguồn vốn và tăng 8,8%, chủ yếu do tăng nợ vay dài hạn ngân hàng do Công ty tiếp tục vay vốn để đầu tư Khu đô thị. Vốn chủ sở hữu 3.189.084 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 39,26% tổng nguồn vốn và tăng 125.270 triệu đồng so với năm 2024 do tăng lợi nhuận sau thuế. Số nợ dài hạn tăng 8,8% so với cuối năm 2024 và chiếm 42,98% cơ cấu vốn, cho thấy Công ty tiếp tục vay vốn dài hạn để đầu tư vào các dự án. Chi phí phải trả dài hạn chiếm 15,4% trên tổng nguồn vốn do Công ty tạm trích giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN để tương ứng với doanh thu thuê đất ghi nhận một lần.

1.2 Các chỉ số tài chính

T	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/giảm
1	Hệ số nợ				
	- Tỷ lệ Nợ phải trả (trên tổng nguồn vốn)	%	54,49%	53,07%	-3%
	- Hệ số nợ phải trả (trên vốn CSH)	Lần	0,96	0,78	-19%
2	Khả năng thanh toán				-
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,48	2,20	-11%
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,07	0,54	-50%
3	Khả năng sinh lợi				-
	- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	3,98%	4,05%	1,79%
	- Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE)	%	12,48%	10,52%	-15,71%
	- Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	%	34,70%	33,21%	-4,30%

- Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm 3%; Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu bình quân giảm 0,18 lần so với đầu năm, từ 0,96 xuống 0,78. Hệ số này giảm nhiều chủ yếu do chỉ tiêu “Nợ ngắn hạn” trên bảng Cân đối kế toán giảm đáng kể, hơn

469.170 triệu đồng, đồng thời nguồn vốn chủ sở hữu tăng không đáng kể, chỉ tăng 83.533 triệu đồng do lợi nhuận sau thuế năm 2025 mang lại.

- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn giảm nhẹ 0,28 lần, đạt 2,2 cho thấy tình hình thanh toán ngắn hạn của Công ty có giảm nhưng vẫn đảm bảo khả năng thanh toán tuy nhiên cần lưu ý đến tính thanh khoản của hàng tồn kho để đảm bảo khả năng thanh toán trong ngắn hạn. Chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh nhỏ hơn 1, không đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty. Công ty cần tiếp tục xây dựng các kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo an toàn tài chính cho hoạt động SXKD.

- Các chỉ số tài chính thể hiện khả năng sinh lợi không có biến động nhiều so với năm trước cho thấy tình trạng kinh doanh ổn định của các dự án.

Ghi chú: Khi phân tích các chỉ số nợ và khả năng thanh toán của Công ty, Ban kiểm soát đã đánh giá và loại trừ các chỉ tiêu: “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn” trên bảng Cân đối kế toán do tính chất tương đối chắc chắn về việc phát sinh các giao dịch kinh tế (cho thuê đất KCN).

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

2.1 Bảng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

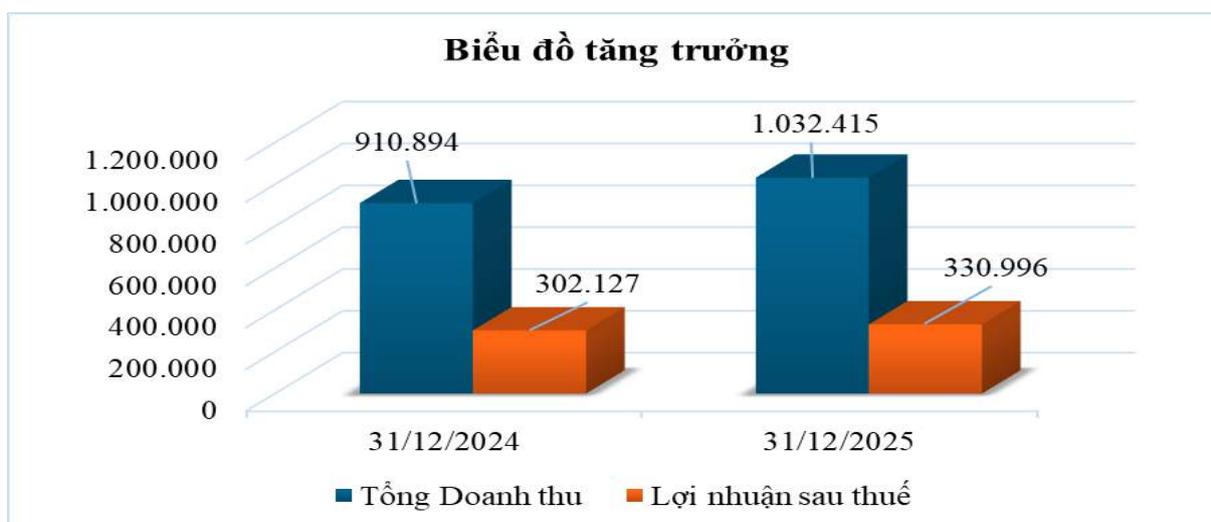
Đơn vị tính: triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025	Thực hiện 2025	TH /KH 2025 (%)
A	Báo cáo riêng			
1	Doanh thu	930.896	1.032.415	110,91%
2	Lợi nhuận sau thuế	302.277	330.996	109,50%
3	Tổng số phát sinh phải nộp NSNN	148.200	148.702	100,34%
4	Đầu tư XDCB	437.617	275.635	62,99%
5	Bồi thường GPMB	1.207.710	401.110	33,21%
6	Tổng số lao động bình quân (người)	147	262	178,23%
7	Tổng quỹ lương	48.560	58.600	120,68%
	<i>Quỹ lương người Quản lý</i>	<i>7.560</i>	<i>6.600</i>	<i>87,30%</i>
	<i>Quỹ lương người lao động</i>	<i>41.000</i>	<i>52.000</i>	<i>126,83%</i>
8	Trích các quỹ (LNST 2024)	53.900	75.740	140,5%
9	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	100%
B	Hợp nhất			
1	Doanh thu	1.005.499	1.134.132	112,79%
2	Lợi nhuận sau thuế	318.494	344.801	108,26%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025

Căn cứ số liệu thực hiện năm 2025 cho thấy tổng doanh thu đạt 110,91% và lợi nhuận sau thuế đạt 109,5% so với kế hoạch của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Số nộp NSNN đạt 100,34%; Chi đầu tư XD CB đạt 62,99% và công tác bồi thường GPMB chỉ đạt 33,21% so với kế hoạch năm 2025. Tổng quỹ lương thực hiện năm 2025 đạt 120,68% trong đó quỹ lương người lao động 126,83%; Quỹ lương người quản lý đạt 87,3% so với kế hoạch. Tổng số lao động bình quân trong năm 2025 là 262 người, tăng 178,23 % so với kế hoạch do Xí nghiệp Golf chưa chuyển đổi sang hình thức công ty con. Tỷ lệ trích các quỹ từ LN ST năm 2024 đạt 140,5% do tăng trích Quỹ đầu tư phát triển. Công ty đã chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 10% bằng tiền.

2.2 Sự tăng trưởng doanh thu năm 2025/2024 thể hiện qua biểu đồ sau (BCTC riêng được kiểm toán năm 2025)



2.3 Đánh giá chi tiết các mảng kinh doanh của Công ty (BCTC riêng được kiểm toán năm 2025)

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2025			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
1	Kinh doanh từ cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN	908.098	351.591	556.507	61,28%
2	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	5.286	1.189	4.097	77,51%
3	Kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản dân dụng	7.234	4.539	2.695	37,25%
4	Hoạt động kinh doanh nước cấp KCN	16.580	15.202	1.378	8,31%
5	Xử lý nước thải KCN	7.213	4.714	2.499	34,65%
6	Kinh doanh sân golf	50.746	95.720	-44.974	-88,63%
7	Cung cấp điện - KCN + khác	1.559	212	1.347	86,40%
Tổng cộng		996.716	473.167	523.549	100%

- Trong các mảng kinh doanh trên, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng lớn nhất 91,11% trên tổng doanh thu của Công ty. Mảng kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng là 5,09%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 0,73% trên tổng doanh thu. Các dịch vụ khác như: Cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, cho thuê nhà xưởng...đóng góp 3,07% doanh thu còn lại năm 2025. Dự án BOT đường 768 vận hành thu phí trở lại và thành lập công ty con nên doanh thu được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

- Giá vốn của các hoạt động kinh doanh như sau: Hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng 74,31% trên tổng giá vốn; Kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng 20,22%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 0,96% trên tổng giá vốn. Các hoạt động kinh doanh còn lại chiếm 4,51% tổng chi phí giá vốn năm 2025.

- Trong năm 2025, tỷ trọng lợi nhuận so với doanh thu của toàn Công ty đạt 52,53%, cao hơn năm trước 4,53%. Trong các hoạt động kinh doanh, hoạt động kinh doanh Golf vẫn chưa có lãi do chi phí khấu hao cao.

2.4 Tình hình nộp NSNN

Năm 2025, Công ty bị xử phạt vi phạm hành chính số 2226/QĐ-XPHC-DON ngày 28/10/2025 của Cục thuế Đồng Nai với nội dung vi phạm: “Kê khai sai trên tờ khai thuế TNDN dẫn đến thiếu số thuế phải nộp năm 2024” với số tiền phạt hơn 918 triệu đồng, số thuế nộp thiếu hơn 3.524 triệu đồng, dẫn đến tổng số thuế TNDN năm 2024 phải nộp tăng 4.442 triệu đồng. Ngoài ra, Công ty điều chỉnh tăng số thuế TNDN phải nộp cho giai đoạn từ 2011 đến năm 2023 là 38.213 triệu đồng; Tổng cộng điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế năm 2025 số tiền là 38.213 triệu đồng. Tổng số phải nộp NSNN trong năm là 166.620 triệu đồng, đạt 112,43% kế hoạch.

2.5 Tình hình đầu tư XDCB, mua sắm tài sản

- Công tác đầu tư XDCB được triển khai thực hiện theo kế hoạch với chi phí đầu tư XDCB là 676.745 triệu đồng đạt 41,13% so với kế hoạch.

- Trong kỳ, Công ty tăng mua sắm tài sản (Máy móc, thiết bị, dụng cụ quản lý, TSCĐ khác...) là 4.998 triệu đồng; Tăng tài sản từ XDCB hoàn thành là 36.617 triệu đồng. Tăng Bất động sản đầu tư (Quyền sử dụng đất, Nhà và Cơ sở hạ tầng) là 200.135 triệu đồng; Tăng chi phí dở dang trong kỳ (Chi phí KĐT Châu Đức) là 151.707 triệu đồng.

- Năm 2025, Công ty thanh lý xe 16 chỗ với giá trị thanh lý thông qua đấu giá là 69,09 triệu đồng.

2.6 Tình hình thực hiện các dự án theo kế hoạch năm 2025.

- **Dự án KCN Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 123.928 triệu đồng đạt 74,18% so với kế hoạch (Chưa tính chi phí lãi vay vốn hóa 128.985 triệu đồng) do Công ty ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật từng khu vực, phục vụ công tác cho thuê đất KCN. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa,

nước thải, chiếu sáng...đồng thời thực hiện công tác duy tu, bảo dưỡng đối với hệ thống hạ tầng hiện hữu và công tác chăm sóc khách hàng thuê đất trong KCN.

- **Dự án KĐT Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) 151.707 là triệu đồng chỉ đạt 56,07 % so với kế hoạch.

+ Về công tác hoàn thiện chủ trương đầu tư và các hồ sơ pháp lý liên quan để đưa dự án KĐT Châu Đức: Công ty đã hoàn tất lấy ý kiến các Sở ngành liên quan, Sở Tài chính đang dự thảo báo cáo thẩm định trình UBND Tp HCM (Sau khi Công ty giải trình phần vốn chủ sở hữu theo quy định).

+ Công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước: Công ty đã hoàn tất lấy ý kiến các Sở ngành và địa phương, Sở tài chính đang xem xét mời họp làm rõ ý kiến của Sở xây dựng để thẩm định hồ sơ theo quy định.

+ Dự án Nhà ở xã hội (GĐ1) - KDC Sonadezi Hữu Phước cho Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức) thuê: Công ty đang triển khai và hoàn tất các thủ tục liên quan để cho khách hàng thuê 105 căn Nhà ở xã hội.

+ Đối với Khu nhà liên kế giai đoạn 2 - Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước: Đang thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu thẩm định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 54 căn nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Triển khai khu Nhà biệt thự Golf: Đang tổ chức thi tuyển phương án thiết kế Biệt thự golf.

- **Dự án Sân Golf Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư là 1.668 triệu đồng do chi phí XDCCB và mua sắm thiết bị. Công ty đã hoàn thiện phương án thành lập Công ty TNHH 1 Thành viên để vận hành sân Golf kể từ ngày 01/01/2026.

- **Dự án BOT đường 768:** Công ty đã hoàn tất việc thành lập Công ty TNHH 1 Thành viên BOT 768 và vận hành thu phí trở lại vào ngày 05/04/2025. Công ty BOT đã hoàn thành công tác sửa chữa đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường NMN Thiện Tân và Sở Xây dựng tiếp nhận bàn giao tuyến đường NMN Thiện Tân theo hiện trạng vào ngày 10/06/2025; Công ty BOT đã ký 03 phụ lục hợp đồng chuyển đổi pháp nhân với Sở xây dựng và Ban QLDA Đầu tư xây dựng Tỉnh Đồng Nai đảm bảo tính pháp lý của Dự án, Doanh nghiệp Dự án.

- **Công tác GPMB các dự án:** Tổng chi phí bồi thường GPMB chỉ đạt 401.110 triệu đồng tương ứng 33,21% so với kế hoạch do phụ thuộc vào tình hình kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương. Trong năm 2025, Công ty cũng tiếp tục thực hiện thủ tục xin giao, thuê đất đối với phần đất đã nhận bàn giao mặt bằng. Hiện nay, UBND thành phố Hồ Chí Minh đang xem xét để ban hành Quyết định thuê đất đợt 8 Khu công nghiệp với diện tích 28,61 ha trên địa bàn xã Nghĩa Thành và Công ty đang hoàn tất bản đồ địa chính để nộp hồ sơ thuê đất Đối với diện tích xã Châu Pha và phường Tân Thành khoảng 84,99 ha.

2.7 Tình hình quỹ tiền lương

Quỹ tiền lương thực hiện của CBNV và người quản lý là 58.600 triệu đồng, đạt 120,68% kế hoạch năm. Hàng tháng/quý, Công ty thực hiện chi trả mức tiền lương và thù

lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Quỹ tiền lương được tính trên cơ sở kết quả lợi nhuận đạt được và năng suất lao động năm nay so với năm 2024.

2.8 Tình hình trích lập các quỹ

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 25,07% lợi nhuận sau thuế năm 2024 cho các quỹ với tổng số tiền là 75.740 triệu đồng, trong đó trích Quỹ đầu tư phát triển là 50.000 triệu đồng.

- Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 cho các quỹ theo Nghị quyết là 73.900 triệu đồng chiếm 24,4% lợi nhuận sau thuế, Công ty chưa thực hiện và đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông năm nay dự kiến phân phối 78.000 triệu đồng tương ứng 23,5% lợi nhuận sau thuế. Trong đó Quỹ đầu tư phát triển là 50.000 triệu đồng chiếm tỷ lệ 64,1% trên tổng số lợi nhuận phân phối cho các quỹ.

2.9 Tình hình chi trả cổ tức cho cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi trả 10% cổ tức năm 2024 cho cổ đông bằng tiền mặt và Công ty đã hoàn tất thủ tục cho cổ đông trong quý 4/2025. Tính đến thời điểm 31/12/2025, số cổ tức còn lại của các năm chưa trả là 3.679 triệu đồng.

2.10 Tình hình huy động và sử dụng vốn năm 2025

- Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu

Đến ngày 08/01/2025, Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn toàn bộ số lượng trái phiếu đang lưu hành, trị giá 200.000 triệu đồng và đã thực hiện các hồ sơ liên quan với Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Tình hình sử dụng nguồn vốn từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

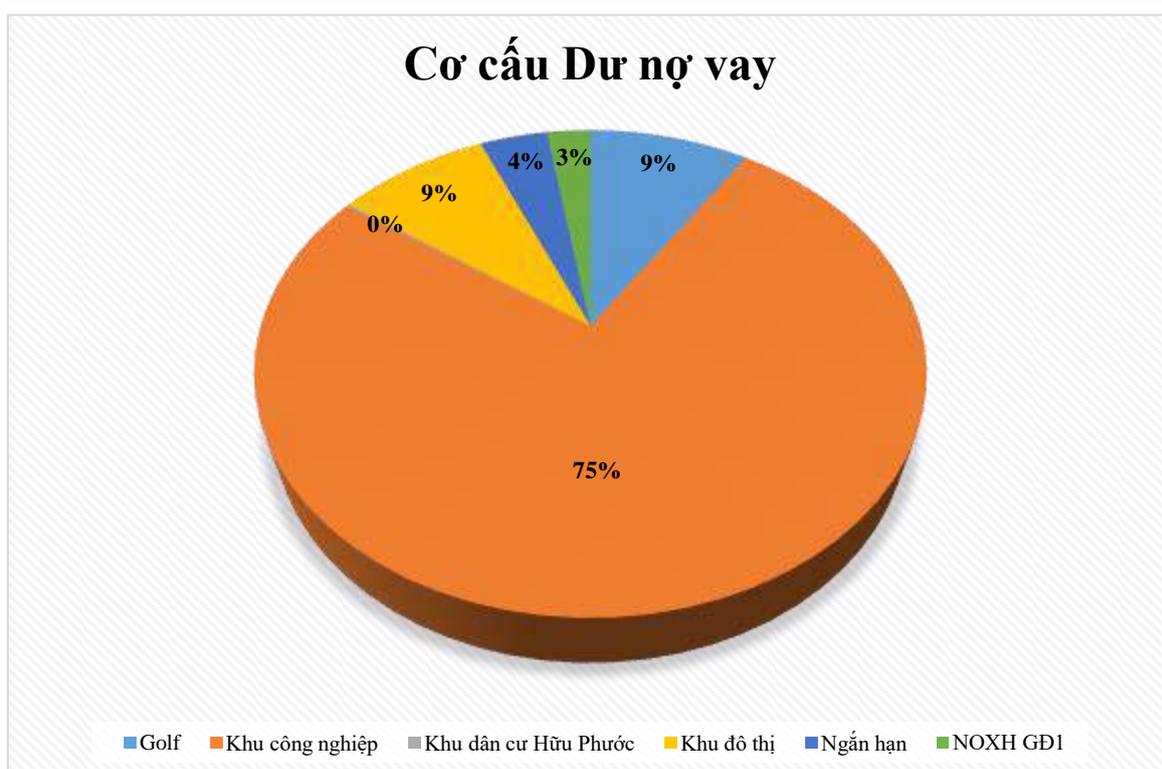
TT	Nội dung sử dụng vốn	Thực hiện	Ghi chú
1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức	399.999,6	
2	Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty	732.288,5	
3	Thanh toán khoản vay và các hạng mục cho dự án đầu tư BOT đường 768	35.552	
4	Thanh toán các hạng mục tại dự án Khu đô thị và sân golf Châu Đức	31.878	
	TỔNG CỘNG	1.199.718,04	

Theo Kết luận thanh tra số 68/KL-TT ngày 28/10/2025 của Thanh tra Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty đã sử dụng một phần nguồn vốn để thanh toán cho một số hạng mục thuộc Dự án BOT đường 768 và Dự án Khu đô thị và Sân golf Châu Đức. Tổng giá trị 67.430 triệu đồng, chiếm 5,62% tổng số tiền huy động, không làm thay đổi mục tiêu tổng thể của phương án sử dụng vốn.

- Tình hình huy động vốn vay đến 31/12/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Mục đích	Tên TCTD	Hạn mức (VND)	Dư nợ (VND)	Lãi suất (%)	Hạn mức còn lại
1	Golf	BIDV - Đồng Nai	455.000	227.800	7,50%	
2	NOXH GD1	BIDV - Đồng Nai	106.000	62.286	6,40%	43.714
3	Khu CN	VietinBank CN7	400.000	116.000	8,40%	
4	Khu CN	VietinBank CN7	1.000.000	984.000	8,90%	
5	Khu CN	VietinBank CN7	2.000.000	751.241	8,70%	1.245.259
6	Khu dân cư Hữu Phước	LPBank	90.000	4.400	10,00%	79.441
7	Khu đô thị	MB	450.000	88.621	10,50%	
8	Khu đô thị	MB	678.000	50.000	9,30%	534.715
9	Khu đô thị	Woori Bank	230.000	76.667	6,70%	
10	Ngắn hạn	VietinBank CN7	100.000	60.381	6,10%	39.619
11	Ngắn hạn	Shinhan Bank	22.000		4,00%	22.000
12	Ngắn hạn	Vietcombank	55.000		4,60%	55.000
13	Ngắn hạn	Woori Bank	75.000	35.795	5,08%	39.205
	TỔNG CỘNG		5.661.000	2.457.190		2.058.953



Hiện nay, dư nợ vay tại các Ngân hàng thương mại là 2.457,19 tỷ đồng, còn hạn mức khoảng hơn 2.000 tỷ đồng chưa giải ngân cho thấy Công ty có sự chủ động và dự phòng nguồn vốn hoạt động và đầu tư, tuy nhiên hạn mức còn lại của khoản vay cho Khu đô thị còn phụ thuộc vào tiến độ điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu đô thị.

II. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty

1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị Công ty (nhiệm kỳ 2022-2027)

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên được Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm với 01 thành viên kiêm nhiệm trong Ban Tổng giám đốc và 02 thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã triệu tập 05 cuộc họp nhằm triển khai, biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông. Ngoài các cuộc họp trực tiếp, Hội đồng quản trị còn thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản để đưa ra các quyết định, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động SXKD. Mỗi cuộc họp, lấy ý kiến đều được tổng hợp đầy đủ hồ sơ và lưu trữ tại Công ty.

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

2. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty

- Trong năm 2025, Ban Tổng giám đốc gồm 04 thành viên và đã thực hiện phân công công việc từng cá nhân để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

- Căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh, bám sát theo đúng chủ trương do ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị đề ra. Ban Tổng giám đốc đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các Phòng/Ban/Xí nghiệp Công ty.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban điều hành

- Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc có sự phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty và các cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế của Công ty.

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được cung cấp các nội dung theo yêu cầu trong các cuộc kiểm tra nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty theo kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong năm 2025, Ban kiểm soát tham dự, kiểm tra trình tự các cuộc họp và các phiếu lấy ý kiến

Hội đồng quản trị theo các hồ sơ đính kèm, đảm bảo trình tự hợp và lấy ý kiến tuân thủ theo quy định hiện hành.

4. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty với Thành viên Hội đồng quản trị, Người điều hành Công ty và những người có liên quan

- Các giao dịch phát sinh trong kỳ có liên quan giữa Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và những người có liên quan được Công ty tuân thủ các quy định về quản trị Công ty. Khi có phát sinh giao dịch, Công ty đều thực hiện việc xin ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị thông qua chủ trương, thực hiện công bố thông tin và thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh trên Báo cáo tài chính theo quy định.

- Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 đã thực hiện công bố đầy đủ các giao dịch, đồng thời công bố trên website ngày 30/01/2026 và gửi báo cáo đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh với các bên có liên quan trên báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

- Trong năm 2025, Công ty nhận Quyết định từ Thanh tra Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) ban hành Quyết định số 315/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán ngày 10/10/2025 về việc công bố thông tin và sử dụng vốn từ nguồn vốn phát hành cổ phiếu.

PHẦN 2

BÁO CÁO KẾT QUẢ TỰ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. Kết quả tự đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát

1. Tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát và kiểm soát viên

Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022-2027) gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty.

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên để phân công nhiệm vụ, lập kế hoạch, nội dung kiểm soát hoạt động SXKD và họp đánh giá kết quả công việc đã phân công của mỗi thành viên.

- Ban kiểm soát không phân công thành viên tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản, vật tư, SPDD tại thời điểm kiểm tra; Không thực hiện xác minh, đối chiếu chứng từ, hàng hóa đầu vào của Công ty đã kê khai khấu trừ thuế và hạch toán trong kỳ; Không tổ chức đối chiếu, xác nhận tất cả các khoản nợ phải thu, nợ phải trả.

- Trong năm, các kiểm soát viên thực hiện giám sát hoạt động SXKD theo nhiệm vụ phân công để giám sát việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, rà soát tính pháp lý, thủ tục, trình tự ban hành các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành. Giám sát tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị; việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, công bố thông tin của Công ty... để đảm bảo tính minh bạch trong việc thông tin công bố theo quy định pháp luật.

- Ngoài ra, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông yêu cầu kiểm tra về việc điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

2. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh theo quy định của Điều lệ và pháp luật, không phát sinh mâu thuẫn quyền lợi với lợi ích Công ty. Trong năm 2025, chi phí tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát được công ty chi trả hằng tháng theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Thành viên BKS	Chức danh	Mức lương/ thù lao hàng tháng	Lương/ thù lao quyết toán	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết 31/12/25		Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
				Tổng Cty Sonadezi	Cá nhân			
Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS	34,2	989,254	8.208.000	14.700	Không	Không	Không
Nguyễn Thanh Hương	Thành viên	4,0	76	0	0	Không	Không	Không
Trịnh Thị Hoa	Thành viên	4,0	27	0	0	Không	Không	Không
Lê Đức Thuận	Thành viên	4,0	103	0	0	Không	Không	Không

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025

3. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và kế hoạch năm 2026

3.1 Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát

- Trong năm vừa qua, các thành viên BKS đã đánh giá công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo của các phòng/ban... theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

- Trên cơ sở thực hiện kiểm soát theo phương pháp chọn mẫu số liệu trong BCTC, sổ sách kế toán, hóa đơn, chứng từ do Công ty cung cấp tại thời điểm kiểm tra, Ban kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp và thảo luận về các nội dung sau mỗi đợt kiểm soát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, một số nội dung chính đã họp như sau:

+ Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị qua hiệu quả tình hình hoạt động của các mảng kinh doanh hàng quý;

+ Họp thẩm định, đánh giá tính trung thực, hợp lý số liệu BCTC quý, năm đã kiểm toán theo nhiệm vụ đã được phân công của mỗi thành viên và lập báo cáo trình Tổng công ty;

+ Rà soát việc tuân thủ thực hiện công bố thông tin theo quy định;

- + Đóng góp ý kiến cho dự thảo các quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy trình nội bộ...;
- + Rà soát việc thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN, chi trả cổ tức cho cổ đông;
- + Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; việc sử dụng vốn vay;
- + Rà soát, đánh giá tình hình ước thực hiện SXKD năm 2025; việc lập kế hoạch SXKD năm 2026 trình Tổng Công ty Sonadezi.

3.2 Kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm soát

- Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện kiểm tra, phối hợp các phòng/ban chức năng của công ty rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm.
- Kiểm tra công tác triển khai dự án, xây dựng cơ bản, tình hình đầu tư tài chính; Việc sử dụng vốn...và các công việc khác thuộc thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát công ty.

II. Kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát về tình hình Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty

Tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam tăng trưởng khả quan trong năm 2025, nhiều nguồn khách tìm đến dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức để thuê đất đầu tư nhà máy, xưởng sản xuất... Qua việc giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy: Công ty đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất trong năm 2025 có một số khách hàng quan tâm và ký thỏa thuận, hợp đồng thuê đất. Công tác giải ngân chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, xin giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các dự án tiếp tục được Công ty bám sát. Công ty hoàn tất việc đầu tư, xây dựng dự án nhà ở xã hội giai đoạn 1; Kinh doanh nhà ở liên kế, shophouse giai đoạn 2 thuộc KDC Sonadezi Hữu Phước và tiếp tục duy trì chính sách bán hàng ưu đãi cho khách hàng; Tiếp tục xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đô thị phía Bắc nhằm dần hoàn thiện hệ thống hạ tầng Khu đô thị và tạo thêm sản phẩm cho hoạt động kinh doanh của Công ty... Công ty hoàn tất thành lập công ty TNHH 1 Thành viên BOT đường 768 và thu phí trở lại vào ngày 05/04/25 góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận hợp nhất toàn Công ty. Công ty cũng hoàn tất việc chuyển đổi mô hình kinh doanh Xí nghiệp Golf sang hình thức Công ty TNHH 1 Thành viên và chính thức hoạt động vào ngày 01/01/2026.

Trước tình hình thực tiễn của hoạt động SXKD năm 2025, Ban kiểm soát có một số nhận xét, kiến nghị như sau:

1. Nhận xét và kiến nghị về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông. Tổng chi phí đầu tư XDCB chỉ 62,99% và chi bồi thường GPMB chỉ đạt 33,21% do còn phụ thuộc vào công tác kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương.

- Trong các mảng kinh doanh chính, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng rất lớn trên tổng doanh thu (91,11%). Đây là hoạt động kinh doanh quan trọng nhất hiện nay, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty. Năm vừa qua, mảng kinh doanh khai thác Sân golf cũng đóng góp vào tổng doanh thu 50.746 triệu đồng và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng là 7.234 triệu đồng. Tuy nhiên tỷ lệ 2 mảng kinh doanh chỉ chiếm 5,81% trong tổng doanh thu năm 2025, giảm 3,66% so với năm trước và hoạt động kinh doanh Golf chưa mang lại lợi nhuận. So với 2 năm liền kề thì tỷ trọng doanh thu của 2 mảng kinh doanh trên tiếp tục giảm. Đây là những hoạt động kinh doanh chính của Công ty, góp phần vào sự tăng trưởng của Công ty sau này.

- Một số thủ tục pháp lý của các dự án tiếp tục chờ phê duyệt: Chủ trương đầu tư và các hồ sơ pháp lý liên đến dự án KĐT Châu Đức; Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước; Các phụ lục hợp đồng tiếp theo của Dự án BOT 768.

- Căn cứ tình hình hoạt động đầu tư, kinh doanh năm 2025, Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành tiếp tục đánh giá, phân tích và đưa ra chủ trương nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB và công tác giao thuê đất của các dự án; Tiếp tục bám sát công tác xin cấp chủ trương đầu tư KĐT Châu Đức và KDC Hữu Phước đến khi có quyết định phê duyệt của cơ quan chức năng; Nghiên cứu, đẩy mạnh tiếp thị sản phẩm bất động sản dân dụng; Hoàn thiện bộ máy của Công ty TNHH MTV Golf để quản lý việc vận hành khai thác dịch vụ Golf nhằm tăng doanh thu, giảm chi phí, nâng cao hiệu quả của mảng kinh doanh Golf; Chú trọng hoàn tất ký các phụ lục hợp đồng BOT và quyết toán chi phí đầu tư của dự án.

- Các phòng chuyên môn thường xuyên cập nhật tình hình thu tiền, thu hồi công nợ và đánh giá khả năng thanh toán, tối ưu hóa chi phí huy động, sử dụng vốn nhằm chủ động trong việc quản lý vốn, thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thêm vào đó, Ban điều hành tiếp tục chỉ đạo các trưởng Phòng/Ban/Xí nghiệp giám sát công việc của bộ phận phụ trách, đảm bảo hoàn thành công việc đúng tiến độ như kế hoạch được giao.

2. Một số nhận xét và kiến nghị khác

- Về nguồn vốn đầu tư và phục vụ hoạt động đầu tư - SXKD: Trong năm 2024, Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn thành công giúp Công ty chủ động dòng tiền trong việc đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Châu Đức và cơ cấu lại khoản vay tại các tổ chức tín dụng, các chỉ số khả năng thanh toán được tăng cao, tình hình tài chính của Công ty được cải thiện. Tuy nhiên, theo dòng tiền thực hiện năm 2025 chỉ đạt 52% kế hoạch, tổng dòng tiền thu về từ hoạt động kinh doanh chỉ chiếm 45% tổng dòng tiền chi ra trong kỳ, cho thấy Công ty tiếp tục sử dụng vốn đi vay tại các tổ chức tín dụng để bù đắp cho các khoản chi đầu tư, chi hoạt động của Công ty. Hiện nay, nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu dựa vào mảng hoạt động chính từ bất động sản công nghiệp, chưa đủ

bù đắp cho các khoản chi hoạt động trong đó có gốc và lãi vay. Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành cần thường xuyên đánh giá, phân tích tình hình tài chính Công ty và có những giải pháp nhằm chủ động nguồn cung cấp vốn cho hoạt động đầu tư – SXKD, cải thiện các chỉ số tài chính để đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

- *Về nguồn nhân lực:* Trong các năm qua, Công ty đã bổ sung nhân sự cấp cao phụ trách mảng đầu tư – kinh doanh bất động sản dân dụng, nâng cao nguồn nhân lực phục vụ cho dự án Khu đô thị. Ban điều hành tiếp tục xem xét việc sử dụng nhân sự phù hợp và có kế hoạch đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động nhằm đáp ứng nhu cầu của việc đầu tư, vận hành các dự án. Thêm vào đó, việc Nhà nước thay đổi những quy định, Luật mới được ban hành ảnh hưởng trực tiếp đến các mảng hoạt động kinh doanh nên Công ty cần thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, cập nhật kiến thức mới cho cán bộ nhân viên.

- *Về hệ thống kiểm soát nội bộ:* Công ty cần định kỳ đánh giá và điều chỉnh hệ thống các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Công ty cho phù hợp với thực tiễn, để việc rà soát rủi ro được thực hiện hiệu quả trong toàn Công ty, nhằm nâng cao vai trò của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ngoài ra, Ban điều hành cùng các CBNV Công ty tiếp tục tuân thủ các quy chế, quy trình nhằm giảm thiểu rủi ro, quản lý tốt chi phí trong công tác quản lý, đầu tư XDCB và mua sắm hàng hóa, dịch vụ, công tác vận hành các dự án, góp phần gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

- *Về công tác lập kế hoạch:* Ban điều hành tiếp tục nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính, quản trị tài chính hàng năm của Công ty. Ban điều hành cần lường trước các rủi ro khách quan, liên tục cập nhật thông tin về thị trường đầu tư, thu hút vốn FDI do có nhiều biến động đầu năm 2025. Ban điều hành tiếp tục cập nhật các thay đổi về chính sách kế toán, thuế của Nhà Nước...nhằm xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh sát với tình hình thực tế của Công ty. Hội đồng quản trị lãnh đạo, Ban điều hành tiến hành triển khai các phương án nhằm mục đích hoàn thành, vượt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hàng năm và định hướng Công ty phát triển ổn định, lâu dài và đảm bảo lợi ích của cổ đông.

Trên đây là Báo cáo công tác giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức, kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp thường niên 2026.

Trân trọng./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Phạm Thị Kim Hoà

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019.

Theo công bố của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tại Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 về danh sách các công ty kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026, Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về việc lựa chọn một trong ba công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

TT	Tên công ty Kiểm toán	Địa chỉ liên hệ
1	Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam	Số 4, Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Định Thành phố Hồ Chí Minh
2	Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam	147-147 Bis Hai Bà Trưng, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C	Số 02, Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Ban Kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong ba Công ty kiểm toán nêu trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: ĐHĐCĐ.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Phạm Thị Kim Hòa

Số:/2026/TTr-SZC-TCKT

TP.HCM, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và
Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được kiểm toán;

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của công ty năm 2026.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026, cụ thể như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 như sau:

Do việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC làm biến động đáng kể kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2026, trong khi hiện nay các dự án của Công ty vẫn đang tập trung nguồn lực để hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư xây dựng. Nhằm đảm bảo nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như duy trì nguồn quỹ phục vụ công tác xã hội cộng đồng và quỹ công tác cơ quan hữu quan trong các năm tiếp theo, HĐQT đề xuất phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Theo NQ ĐHCĐ 2025	% LNST	Đề xuất PPLN 2025	% LNST
1	Vốn điều lệ	1.799.858.630.000		1.799.858.630.000	
2	Lợi nhuận sau thuế	302.277.058.744		330.995.725.937	
3	Trích các quỹ	73.900.000.000	24,45%	78.000.000.000	23,57%
3.1	Quỹ đầu tư phát triển	50.000.000.000	16,54%	50.000.000.000	15,11%
3.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi (người lao động và người quản lý)	10.900.000.000	3,61%	18.000.000.000	5,44%
3.3	Quỹ công tác Xã hội cộng đồng	7.000.000.000	2,32%	5.000.000.000	1,51%

TT	Nội dung	Theo NQ ĐHCĐ 2025	% LNST	Đề xuất PPLN 2025	% LNST
3.4	Quỹ công tác cơ quan hữu quan	6.000.000.000	1,98%	5.000.000.000	1,51%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	228.377.058.774		252.995.725.937	
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang (báo cáo lại)	287.857.046.886		246.119.851.155	
5.1	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang (đã báo cáo trước đây)			287.857.046.886	
5.2	Điều chỉnh hồi tố lợi nhuận sau thuế các năm trước			(41.737.195.731)	
6	Tổng LN còn lại	516.234.105.660		499.115.577.092	
7	Cổ tức				
7.1	Tỷ lệ	10%		10%	
7.2	Giá trị dự kiến	179.985.863.000		179.985.863.000	
8	LN còn lại chuyển sang năm sau	336.248.242.660		319.129.714.092	

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

TT	Nội dung	Kế hoạch PPLN 2026	% LNST	Ghi chú
1	Vốn điều lệ	1.799.858.630.000		
2	Lợi nhuận sau thuế	38.826.000.000		
3	Trích các quỹ	7.765.200.000	20,0%	
3.1	Quỹ đầu tư phát triển	-	-	
3.2	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	7.765.200.000	20,0%	
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	31.060.800.000		
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang	319.129.714.092		
6	Tổng LN còn lại	350.190.514.092		
7	Cổ tức			
7.1	Tỷ lệ	10%		
7.2	Giá trị dự kiến	179.985.863.000		
8	LN còn lại chuyển sang năm sau	170.204.651.092		

Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 và quy định có liên quan.

Trên đây là phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

Số: /2026/TTr-SZC-HCNS

TP.HCM, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về mức lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua quyết toán chi trả tiền lương chuyên trách, thù lao năm 2025 và dự kiến chi lương, thù lao năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Người phụ trách Quản trị Công ty theo thông tin như sau:

I. Thù lao và tiền lương trong năm 2025:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 34.200.000 đồng/ tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2025 là 1.498.000.000 đồng.

- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo quyết toán lương của năm là 915.854.000 đồng.

II. Thù lao và tiền lương dự kiến trong năm 2026:

Mức tạm chi hàng tháng:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 34.200.000 đồng/ tháng
- Thù lao của Chủ tịch HĐQT: 10.000.000 đồng/tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Trưởng BKS: 6.000.000 đồng/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS,
Người phụ trách quản trị công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026, tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát, quỹ thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát sẽ được quyết toán theo quy định của Công ty và các quy định liên quan (nếu có).

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HCNS.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

Số: /2026/BC-SZC-HĐQT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO
Về kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2024
và việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành

Kính gửi: Đại hội Đồng cổ đông Công ty

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, chào bán chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (“Công ty”);

Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 (“Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ”);

Căn cứ Báo cáo Kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 433/BC-SZC-TCKT ngày 17/04/2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức;

Căn cứ Công văn số 2505/UBCK-QLCB ngày 22/04/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của SZC;

Căn cứ Kết luận thanh tra số 68/KL-TT ngày 28/10/2025 của Thanh tra Chứng khoán Nhà nước về việc kết luận thanh tra tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2024 và việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành, theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ, với các nội dung như sau:

I. Kết quả đợt phát hành thêm cổ phiếu năm 2024:

Căn cứ báo cáo vốn đầu tư của chủ sở hữu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam ngày 02/05/2024, kết quả từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2024 như sau:

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng chứng khoán đã phát hành: 59.985.902 cổ phiếu.
- Giá chào bán: 20.000 đồng/ cổ phiếu.
- Tổng số tiền đã huy động: 1.199.718.040.000 đồng.
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 12/04/2024

II. Phương án sử dụng vốn ban đầu:

Theo phương án sử dụng vốn tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty, các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua cụ thể như sau:

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)
1.	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	399.999.600.000
2.	Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty	800.000.000.000
	Tổng cộng	1.199.999.600.000

III. Tình hình sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành:

Theo Báo cáo Kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 433/BC-SZC-TCKT ngày 17/04/2024, số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành cổ phiếu là **1.199.718.040.000 đồng** (số tiền thu được thấp hơn số tiền theo kế hoạch chào bán).

Trong giai đoạn từ 26/04/2024 đến 30/06/2025, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền huy động được để bổ sung nguồn vốn cho các dự án và thực hiện thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Nguồn vốn sau khi giải tỏa tài khoản phong tỏa được đưa vào quản trị dòng tiền chung nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo thanh khoản cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại các thời điểm trong kỳ, số dư tiền và tương đương tiền của Công ty luôn duy trì ở mức phù hợp, đảm bảo khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn.

Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành được sử dụng cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền đã sử dụng (đồng)
1.	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	399.999.600.000
2.	Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty	732.288.549.234

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền đã sử dụng (đồng)
3.	Thanh toán khoản vay và các hạng mục cho dự án đầu tư BOT đường 768	35.552.000.000
4.	Thanh toán các hạng mục tại dự án Khu đô thị và sân golf Châu Đức	31.877.890.766
	Tổng cộng	1.199.718.040.000

Trên đây là báo cáo về kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2024 và việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, ĐHCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

Số: /2026/TTr-SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và các Quy chế thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua một số nội dung sửa đổi, bổ sung của Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, chi tiết theo Bảng kê nội dung dự thảo sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty và các quy chế thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông đính kèm.

Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty đính kèm.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đinh Ngọc Thuận

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>a. Chi nhánh Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Địa chỉ: Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.</p> <p>b. Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức – Xí nghiệp Golf Châu Đức. Địa chỉ: Sân Golf Châu Đức, Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, Đường Đ.02, thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.</p>	<p>- Chi nhánh Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Địa chỉ: Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu Công nghiệp – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.</p>	<p>Chi nhánh Xí nghiệp Golf Châu Đức do đã thành lập Công ty con quản lý vận hành sân golf Châu Đức.</p> <p>Cập nhật địa giới hành chính</p>
<p>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</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>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</p>	<p>Điều 13. Đại hội đồng cổ đông</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>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</p>	<p>Theo khoản 18 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15</p>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>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>tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan; 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.</p>	
<p>Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của công ty nếu được bầu làm thành viên Hội</p>	<p>Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố, mỗi quan hệ gia đình được quy định tại khoản 22 Điều 4 Luật Doanh nghiệp và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông</p>	<p>Theo thực tế công tác chuẩn bị hồ sơ nhân sự và khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh; b. Trình độ chuyên môn; c. Quá trình công tác; d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác); e. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty; f. 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>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác; 	<p>tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh; b. Trình độ chuyên môn; c. Quá trình công tác; d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên của công ty khác); e. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty; f. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên, 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>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác; 	

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị</p> <p>3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.</p>	<p>Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị</p> <p>3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu 02 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.</p>	<p>Theo khoản 79 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>
<p>Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</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>q . Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>	<p>Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</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>q . Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị và người quản lý khác của Công ty;</p> <p>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;</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>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>Điều 27. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</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>Điều 27. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>4. Các thành viên Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng theo Quy chế của Công ty. Mức tiền thưởng của Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.</p>	<p>Do không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>
<p>Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn Tổng Giám đốc</p> <p>4. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau:</p> <p>b. Không được là người có quan hệ gia đình của:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Công ty; - Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Tổng Công ty Sonadezi; - Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi; - Người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Sonadezi tại Công ty. 	<p>Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn Tổng Giám đốc</p> <p>4. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau:</p> <p>b. Không được là người có quan hệ gia đình của:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Công ty; - Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Tổng Công ty Sonadezi; - Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi; - Người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Sonadezi tại Công ty; - Người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty. 	<p>Bổ sung theo Khoản 83 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP</p>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>Điều 39. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát</p> <p>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>Điều 39. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát</p> <p>3. Các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng theo Quy chế 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>Do không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>
<p>Điều 47. Phân phối lợi nhuận</p> <p>1. 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 công tác cơ quan, hữu quan và quỹ khác nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.</p>	<p>Điều 47. Phân phối lợi nhuận</p> <p>1. 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 công tác cơ quan, hữu quan; Quỹ công tác xã hội cộng đồng.</p>	<p>Quy định cho phù hợp tình hình thực tế</p>
II. QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY		
<p>Điều 6. Các hoạt động khác</p> <p>...</p> <p>2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác</p> <p>...</p> <p>b. Khen thưởng:</p>	<p>Điều 6. Các hoạt động khác</p> <p>...</p> <p>2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác</p> <p>...</p> <p>b. Khen thưởng:</p>	<p>Do không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm quyết định việc trích quỹ khen thưởng đối với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành và Ban Kiểm soát.</p> <p>- Căn cứ vào kết quả đánh giá hàng năm, Hội đồng Quản trị quyết định việc chi thưởng đối với các thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác.</p>	<p>Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và căn cứ kết quả đánh giá hàng năm, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác được nhận tiền thưởng theo các quy chế hiện hành của Công ty.</p>	

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----☉ ⊕ ☽-----

(Dự thảo)

ĐIỀU LỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN

SONADEZI CHÂU ĐỨC

*Trụ sở: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1,
KCN Biên Hoà 1, Phường Trán Biên, Tỉnh Đồng Nai*

Điện thoại: 84.251.8860788 – Fax: 84.251.8860783

Sửa đổi bổ sung lần thứ 16, có hiệu lực từ ngày 16 tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	1
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	1
CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	2
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	2
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty.....	3
CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG	3
CỦA CÔNG TY.....	3
Điều 4. Ngành, nghề và Mục tiêu hoạt động của Công ty	3
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty.....	3
CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN.....	3
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần	3
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu	4
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác	4
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần	4
CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ	5
Điều 10. Cơ cấu tổ chức quản lý	5
CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG.....	5
Điều 11. Quyền của cổ đông	5
Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông	7
Điều 13. Đại hội đồng cổ đông.....	7
Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	9
Điều 15. Đại diện theo ủy quyền	10
Điều 16. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông.....	12
Điều 17. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông	14
Điều 18. Thủ tục tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	14
Điều 19. Hình thức thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.....	16
Điều 20. Điều kiện để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	16
Điều 21. Thẩm quyền và thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông.....	16
Điều 22. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông	19
CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	20
Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng Quản trị.....	20
Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị	21
Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị.....	22

Điều 27. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng Quản trị	24
Điều 28. Chủ tịch Hội đồng Quản trị.....	24
Điều 29. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị.....	25
Điều 30. Người phụ trách quản trị công ty	27
CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	27
Điều 31. Tổ chức bộ máy quản lý	27
Điều 32. Người Điều hành Công ty.....	27
Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn Tổng Giám đốc	28
CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT.....	29
Điều 34. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát	29
Điều 35. Thành phần và nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát.....	30
Điều 36. Trưởng Ban Kiểm soát.....	30
Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát	30
Điều 38. Cuộc họp của Ban Kiểm soát.....	32
Điều 39. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát	32
CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC	33
Điều 40. Trách nhiệm cẩn trọng	33
Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	33
Điều 42. Công khai các lợi ích liên quan.....	33
Điều 43. Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan.....	34
Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường	35
CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ.....	36
Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	36
CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....	36
Điều 46. Công nhân viên và công đoàn.....	36
CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....	36
Điều 47. Phân phối lợi nhuận	36
CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN	37
Điều 48. Tài khoản ngân hàng.....	37
Điều 49. Năm tài chính.....	38
Điều 50. Chế độ kế toán	38
CHƯƠNG XV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN	38
Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý	38
Điều 52. Báo cáo thường niên	38
CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN.....	38
Điều 53. Kiểm toán	38
CHƯƠNG XVII: DẤU CỦA CÔNG TY.....	39

Điều 54. Dấu của Công ty	39
CHƯƠNG XVIII: GIẢI THỂ CÔNG TY	39
Điều 55. Giải thể Công ty.....	39
Điều 56. Thanh lý.....	40
CHƯƠNG XIX: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ	41
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....	41
CHƯƠNG XX: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ	41
Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ	41
CHƯƠNG XXI: HIỆU LỰC	41
Điều 59. Hiệu lực	41

PHẦN MỞ ĐẦU

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là Công ty cổ phần, được thành lập theo Luật doanh nghiệp. Điều lệ này của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi là “Công ty”) là cơ sở pháp lý cho mọi hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a. “Vốn điều lệ” là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán các loại và quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

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 17/6/2025;

c. “Luật Chứng khoán” là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

d. “Người quản lý” bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị, thành viên Hội đồng Quản trị và người điều hành;

e. “Người điều hành” là Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng;

f. “Người có quan hệ gia đình” bao gồm: vợ, chồng, bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, con đẻ, con nuôi, con rể, con dâu, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu, anh ruột của vợ, anh ruột của chồng, chị ruột của vợ, chị ruột của chồng, em ruột của vợ, em ruột của chồng.

g. “Người có liên quan” là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp và khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;

h. “Cổ đông” là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty;

i. “Cổ đông lớn” là cổ đông sở hữu từ 5% trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty;

j. “Cổ đông phổ thông” là cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông;

k. “Việt Nam” là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

l. “Sở giao dịch chứng khoán” là Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và các công ty con;

m. “Địa chỉ liên lạc của cổ đông” là địa chỉ của cổ đông trong Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp tại thời điểm gần nhất.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Tên giao dịch: **SZC**

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hoà 1, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại : (84.251) 8860788
- Fax : (84.251) 8860783
- Email : chauduc@sonadezichauduc.com.vn
- Website : www.sonadezichauduc.com.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng Quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

Công ty có 01 chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Khu Công nghiệp Đô thị Châu Đức - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Địa chỉ: Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu Công nghiệp – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

5. Trừ trường hợp giải thể theo Điều 55 Điều lệ này, Công ty hoạt động vô thời hạn.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có 01 người đại diện theo pháp luật. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật:

a. Người đại diện theo pháp luật đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án.

b. Người đại diện theo pháp luật thực hiện trách nhiệm theo Điều 13 của Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Ngành, nghề và Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo Phụ lục số 01/PLĐL đính kèm Điều lệ này. Phụ lục số 01/PLĐL là một phần không tách rời của Điều lệ này.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty: Công ty được thành lập để đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp đô thị, khu dân cư và các dịch vụ có liên quan để không ngừng phát triển, tạo việc làm ổn định cho người lao động, bảo đảm lợi ích cho các cổ đông, góp phần tăng thu ngân sách, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và cả nước.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia.

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần

1. Vốn điều lệ của Công ty là 1.799.858.630.000 đồng (*Một nghìn bảy trăm chín mươi chín tỷ tám trăm năm mươi tám triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng*).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 179.985.863 (*Một trăm bảy mươi chín triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm sáu mươi ba*) cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần (*Mười nghìn đồng một cổ phần*).

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Tất cả cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này là cổ phần phổ thông.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng Quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng Quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng Quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

8. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 20% vốn điều lệ Công ty.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời gian 02 tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần sẽ được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

- a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;
- b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho người khác; sử dụng cổ phần để trả nợ. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ là cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ này và pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

Điều 10. Cơ cấu tổ chức quản lý

Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng Quản trị;
3. Ban Kiểm soát;
4. Tổng Giám đốc.

CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 9 Điều lệ này;

d. Được ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;

e. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật doanh nghiệp;

i. Được đối xử bình đẳng;

j. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

k. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

1. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng Quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp: Hội đồng Quản trị vi phạm nghiêm trọng quyền của cổ đông, nghĩa vụ của người quản lý hoặc ra quyết định vượt quá thẩm quyền được giao và theo khoản 3, khoản 4 Điều 13 Điều lệ này;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban Kiểm soát, họp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng Quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c. Yêu cầu Ban Kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông theo khoản 4 Điều 16 Điều lệ này;

e. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát theo quy định tương ứng tại các khoản 2 Điều 24 và khoản 2 Điều 34 Điều lệ này. Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát phải thông báo về việc họp thành nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.
2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần; Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
3. Tuân thủ Điều lệ và các quy chế của Công ty; chấp hành nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị.
4. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.
5. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - c. Tham dự và biểu quyết thông qua họp trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.
6. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a. Vi phạm pháp luật;
 - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.
7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 13. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần và trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng Quản trị quyết

định gia hạn hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng Quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3. Hội đồng Quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a. Hội đồng Quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
- b. Số lượng thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
- 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; 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;
- d. Theo yêu cầu của Ban Kiểm soát;
- e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường:

a. Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng Quản trị hoặc Thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b. Trường hợp Hội đồng Quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban Kiểm soát phải thay thế Hội đồng Quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c. Trường hợp Ban Kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản

3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Điều lệ này.

Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
 - b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
 - c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát;
 - d. Quyết định đầu tư hoặc bán số 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;
 - e. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
 - f. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
 - g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
 - i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - j. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát;
 - k. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
 - l. Phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định Công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
 - m. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.
2. Đại hội đồng cổ đông thường niên thảo luận và thông qua các vấn đề sau đây:
 - a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

- b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
 - c. Báo cáo của Hội đồng Quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị và từng thành viên Hội đồng Quản trị;
 - d. Báo cáo của Ban Kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc;
 - e. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát;
 - f. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại.
3. Ngoài nội dung quy định tại khoản 2 Điều này, Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thảo luận và thông qua các vấn đề sau đây:
- a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
 - b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
 - c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
 - d. Quyết định đầu tư hoặc bán số 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;
 - e. Quyết định bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;
 - f. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - g. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
 - h. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát;
 - j. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng Quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
 - k. Phê duyệt danh sách các tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;
- l. Việc ký kết hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 5 Điều 43 Điều lệ này;
 - m. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 15. Đại diện theo ủy quyền

- 1. Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức:

- a. Cổ đông là tổ chức phải ủy quyền cho người đại diện là cá nhân theo quy định sau:
- Cổ đông sở hữu đến dưới 10% tổng số cổ phần chỉ được ủy quyền 01 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có thể ủy quyền tối đa 02 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần có thể ủy quyền tối đa 03 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần có thể ủy quyền tối đa 04 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần có thể ủy quyền tối đa 05 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần có thể ủy quyền tối đa 06 người đại diện;
 - Cổ đông sở hữu từ 60% tổng số cổ phần trở lên có thể ủy quyền tối đa 07 người đại diện.
- b. Trường hợp cổ đông là tổ chức cử nhiều người đại diện theo ủy quyền thì phải xác định cụ thể số cổ phần cho mỗi người đại diện. Trường hợp cổ đông không xác định số cổ phần tương ứng cho mỗi người đại diện theo ủy quyền thì số cổ phần sẽ được chia đều cho số lượng người đại diện theo ủy quyền.
- c. Việc cử người đại diện theo ủy quyền phải bằng văn bản, phải thông báo cho Công ty và chỉ có hiệu lực đối với Công ty kể từ ngày Công ty nhận được thông báo. Văn bản cử người đại diện theo ủy quyền phải có các nội dung chủ yếu sau:
- Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông;
 - Số lượng người đại diện theo ủy quyền và số lượng cổ phần tương ứng của mỗi người đại diện theo ủy quyền;
 - Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân từng người đại diện theo ủy quyền;
 - Thời hạn ủy quyền tương ứng của từng người đại diện theo ủy quyền, trong đó ghi rõ ngày bắt đầu được ủy quyền;
 - Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và của người đại diện theo ủy quyền.
- d. Người đại diện theo ủy quyền phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:
- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;
 - Cổ đông là doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp không được cử người có quan hệ gia đình với người quản lý doanh

nghiệp và của người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý doanh nghiệp đó làm người đại diện theo ủy quyền tại Công ty.

2. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông:

a. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp;

b. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền;

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải xuất trình văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với công ty).

c. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
- Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;
- Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 16. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng Quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng Quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 13 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông; Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung họp đại hội đồng cổ đông;

c. Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp đại hội đồng cổ đông;

- d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;
- e. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức họp;
- f. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;
- g. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại cuộc họp được đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

- a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;
- b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát;
- c. Phiếu biểu quyết;
- d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
- b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này;
- c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 17. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

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 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 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 thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi 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.

Điều 18. Thủ tục tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

2. Khi làm thủ tục đăng ký dự họp, cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông được cấp một thẻ biểu quyết và phiếu biểu quyết, trên đó ghi mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông/họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại cuộc họp, cổ đông giơ thẻ biểu quyết và đánh dấu vào ô tương ứng trong phiếu biểu quyết. Sau khi thu và kiểm phiếu biểu quyết, tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến hoặc không hợp lệ theo từng vấn đề được Chủ tọa công bố trước khi kết thúc cuộc họp.

3. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp 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.

4. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng Quản trị làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng Quản trị khác làm chủ tọa các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng Quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm Chủ tọa thì Trường Ban kiểm soát điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp;

b. Trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

- c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;
- d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

5. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

6. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để tổ chức, điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 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, bao gồm:

- a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh họp pháp, hợp lý khác;

- b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

- c. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

- d. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

- e. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) cuộc họp.

7. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

- a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

- b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

- c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

8. Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 7 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

9. Việc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến thực hiện theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và có thể được lập thành một Quy chế riêng về việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 19. Hình thức thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:

- a. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán;
- b. Định hướng phát triển của Công ty;
- c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát;
- d. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

Điều 20. Điều kiện để thông qua Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Các nghị quyết, biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung sau được thông qua nếu được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện 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;
- e. Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát thực hiện theo khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty.

3. Trừ các trường hợp quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này, các nghị quyết, biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

4. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.

Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng Quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 19 Điều lệ này.

2. Hội đồng Quản trị chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu

quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Việc lập danh sách cổ đông để gửi phiếu lấy ý kiến thực hiện theo điểm a khoản 2 Điều 16 Điều lệ này. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo khoản 3 Điều 16 Điều lệ này ngoại trừ yêu cầu về thời gian.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công ty;
- b. Mục đích lấy ý kiến;
- c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp, hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức đối với cổ đông là tổ chức; hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
- d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua;
- e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
- f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
- g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư hoặc bị tiết lộ trước thời điểm kiểm phiếu trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng Quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban Kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của công ty;
- b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ, số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng Quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, người kiểm phiếu, người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kết quả kiểm phiếu và nghị quyết phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ khi kết thúc kiểm phiếu và công bố thông tin theo quy định pháp luật về thị trường chứng khoán.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại Công ty.

8. Nghị quyết về các nội dung sau được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản khi được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tán thành:

a. Loại cổ phần và số lượng 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 kỳ gần nhất của Công ty.

9. Ngoại trừ các nội dung quy định tại khoản 8 Điều này, nghị quyết về các nội dung khác được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành.

10. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản theo Điều này có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 22. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài (nếu công ty xét thấy cần thiết) và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp của Công ty;

- b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
- c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
- d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
- e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;
- f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;
- g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông/ đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết;
- h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;
- i. Họ, tên và Chữ ký của chủ tọa và thư ký; Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng Quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này; Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải chịu trách nhiệm liên đới về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết/Quyết định, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ khi kết thúc cuộc họp và công bố thông tin theo quy định pháp luật về thị trường chứng khoán.

5. Nghị quyết/Quyết định, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại Công ty.

Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 20 Điều lệ này.
2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng Quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố, mỗi quan hệ gia đình được quy định tại khoản 22 Điều 4 Luật Doanh nghiệp và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ chuyên môn;
- c. Quá trình công tác;
- d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên của công ty khác);
- e. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
- f. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên, 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).

2. Các cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng Quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 15% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử 01 ứng viên; từ 15% đến dưới 20% được đề cử tối đa 02 ứng viên; từ 20% đến dưới 25% được đề cử tối đa 03 ứng viên; từ 25% đến dưới 30% được đề cử tối đa 04 ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa 05 ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa 06 ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa 07 ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng Quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo khoản 1 Điều 25 Điều lệ này, Hội đồng Quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên. Việc Hội đồng Quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng Quản trị.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- a. Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;
- b. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty;
- c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;
- d. Không được là người có quan hệ gia đình của:
 - Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty;
 - Người quản lý, người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý của Tổng công ty Sonadezi.

Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng Quản trị là 07 người.
2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng Quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng Quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng Quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng Quản trị của Công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.
3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị phải đảm bảo tối thiểu 02 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành.
4. Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo khoản 4 Điều 24 Điều lệ này và các tiêu chuẩn, điều kiện sau đây:
 - a. Không phải là người đang làm việc cho Công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của Công ty; không phải là người đã từng làm việc cho Công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của Công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó;
 - b. Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng Quản trị được hưởng theo quy định;
 - c. Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của Công ty; là người quản lý của Công ty hoặc công ty con của Công ty;
 - d. Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty;
 - e. Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát của Công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ.

Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị phải thông báo với Hội đồng Quản trị về việc không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này và đương nhiên không còn là thành viên độc lập Hội đồng Quản trị kể từ ngày không đáp ứng đủ các

tiêu chuẩn và điều kiện. Hội đồng Quản trị phải thông báo trường hợp thành viên độc lập Hội đồng Quản trị không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất hoặc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên độc lập Hội đồng Quản trị trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị có liên quan.

5. Miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị:

a. Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị trong trường hợp thành viên đó không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo khoản 4 Điều 24, khoản 4 Điều 25 Điều lệ này hoặc có đơn từ chức và được chấp thuận;

b. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị trong trường hợp thành viên đó không tham gia các hoạt động của Hội đồng Quản trị trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c. Khi xét thấy cần thiết, Đại hội đồng cổ đông quyết định thay thế thành viên Hội đồng Quản trị, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị ngoài trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 5 Điều này;

d. Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị khi số thành viên Hội đồng Quản trị bị giảm quá 1/3 (một phần ba) so với số thành viên quy định tại Điều lệ này và/ hoặc số lượng thành viên độc lập Hội đồng Quản trị/ thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành giảm xuống và không đảm bảo tỷ lệ theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Điều lệ Công ty. Trường hợp này, Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá 1/3 (một phần ba) và/ hoặc số thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành/ thành viên độc lập Hội đồng Quản trị không đảm bảo tỷ lệ theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Điều lệ Công ty;

e. Trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này, Đại hội đồng cổ đông bầu thành viên mới thay thế thành viên Hội đồng Quản trị đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm tại cuộc họp gần nhất.

Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị

1. Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng Quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

- c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- e. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% vốn điều lệ của Công ty, ngoại trừ hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 và khoản 5 Điều 43 Điều lệ này;
- i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng Quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, quyết định tiền lương, thưởng và lợi ích khác của Tổng Giám đốc, Trưởng Ban kiểm toán nội bộ và Người điều hành khác; cử người đại diện phần vốn của Công ty tại các doanh nghiệp khác, quyết định tiền thưởng và quyền lợi khác của những người này;
- j. Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người điều hành khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty;
- k. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty ngoại trừ cơ cấu tổ chức quản lý quy định tại Điều 10 Điều lệ này; quyết định các quy chế quản lý nội bộ của công ty ngoại trừ các quy chế thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông; quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện; quyết định việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- l. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- m. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- n. Kiến nghị mức trả cổ tức; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- o. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể công ty; yêu cầu phá sản công ty;
- p. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- q. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị và người quản lý khác của Công ty;
- 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;

s. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Hội đồng Quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng Quản trị theo Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

Điều 27. Thù lao, tiền lương, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng Quản trị

1. Công ty có quyền trả tiền lương, thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng Quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Các thành viên Hội đồng Quản trị không chuyên trách được hưởng thù lao trong quỹ thù lao của người quản lý không chuyên trách do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

3. Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách được trả lương. Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách do Hội đồng Quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định.

4. Các thành viên Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng theo Quy chế của Công ty. Mức tiền thưởng của Chủ tịch Hội đồng quản trị 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.

5. Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

6. Thành viên Hội đồng Quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng Quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng Quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng Quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị.

7. Thành viên Hội đồng Quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng Quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng Quản trị.

Điều 28. Chủ tịch Hội đồng Quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng Quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng Quản trị không được kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

3. Chủ tịch Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng Quản trị;
 - b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng Quản trị;
 - c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị;
 - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị;
 - e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - f. Quyền và nghĩa vụ khác theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.
4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng Quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng Quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng Quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng Quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng Quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng Quản trị.

Điều 29. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị

1. Cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng Quản trị để bầu Chủ tịch phải được tiến hành trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn 01 thành viên có số phiếu bầu cao nhất ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng Quản trị.

2. Hội đồng Quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.
3. Chủ tịch Hội đồng Quản trị triệu tập họp Hội đồng Quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a. Có đề nghị của Ban Kiểm soát;
 - b. Có đề nghị của Tổng Giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
 - c. Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng Quản trị.
4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng Quản trị phải triệu tập họp Hội đồng Quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp

không triệu tập họp Hội đồng Quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng Quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng Quản trị triệu tập họp Hội đồng Quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng Quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên. Thông báo mời họp Hội đồng Quản trị có thể gửi bằng giấy mời, tin nhắn điện thoại, email, fax hoặc phương tiện điện tử khác bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng Quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng Quản trị. Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng Quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng Quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 (ba phần tư) tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng Quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng Quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng Quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng Quản trị chấp thuận.

12. Hội đồng Quản trị thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Mỗi thành viên Hội đồng Quản trị có một phiếu biểu quyết. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên

tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Điều 30. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng Quản trị phải bổ nhiệm ít nhất 01 Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị tại công ty. Người phụ trách quản trị Công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán đang kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty.

3. Người phụ trách quản trị Công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng Quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng Quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng Quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng Quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty;

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ này.

CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 31. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng Quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc và Người điều hành khác. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh người điều hành phải được thông qua bằng Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị.

Điều 32. Người Điều hành Công ty

1. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng Quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng Quản trị quy định. Người điều hành Công ty phải có trách nhiệm mẫn cán để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

2. Tổng Giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và tiền thưởng của Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị quyết định.

3. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn Tổng Giám đốc

1. Hội đồng Quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng Quản trị hoặc 01 người khác làm Tổng Giám đốc.

2. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

4. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau:

a. Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;

b. Không được là người có quan hệ gia đình của:

- Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Công ty;
- Người quản lý, thành viên Ban Kiểm soát của Tổng Công ty Sonadezi;
- Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi;
- Người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Sonadezi tại Công ty;
- Người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại Công ty.

c. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của Công ty.

5. Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị;

b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị;

c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty;

d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty;

e. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các Trưởng, Phó phòng, ban, xí nghiệp trực thuộc công ty, Giám đốc và Phó Giám đốc chi nhánh, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị;

f. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong công ty, kể cả cán bộ thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;

- g. Tuyển dụng lao động;
- h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- i. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị.

6. Hội đồng Quản trị có thể miễn nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng Quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT

Điều 34. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát

1. Việc xác định ứng cử viên Ban Kiểm soát và công bố thông tin thực hiện tương tự như quy định tại khoản 1 Điều 24 Điều lệ này.

2. Các cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban Kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 25% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử 01 ứng viên; từ 25% đến dưới 50% được đề cử tối đa 02 ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa 03 ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Ban Kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban Kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên. Việc Ban Kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban Kiểm soát.

4. Thành viên Ban Kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- a. Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;
- b. Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;
- c. Không được là người có quan hệ gia đình của:
 - Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty;
 - Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Tổng công ty Sonadezi;
 - Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng công ty Sonadezi;
 - Người đại diện phần vốn của Tổng công ty Sonadezi tại Công ty.
- d. Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;
- e. Không phải là người làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty;

f. Không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

Điều 35. Thành phần và nhiệm kỳ của Ban Kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban Kiểm soát là 03 người. Nhiệm kỳ của Thành viên Ban Kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban Kiểm soát theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Điều lệ này;

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này;

d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 36. Trưởng Ban Kiểm soát

1. Trưởng Ban Kiểm soát do Ban Kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban Kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban Kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban Kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban Kiểm soát:

a. Triệu tập cuộc họp Ban Kiểm soát;

b. Yêu cầu Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c. Lập và ký báo cáo của Ban Kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng Quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát có các quyền và nghĩa vụ sau:

1. Giám sát Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác trong việc quản lý và điều hành công ty; giám sát tình hình tài chính của Công ty; chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

2. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

3. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và bán niên của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng Quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên; Rà soát và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.

4. Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

5. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và tài liệu khác của Công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này.

6. Thực hiện kiểm tra trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 11 Điều lệ này; Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, phải báo cáo Hội đồng Quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra; Việc kiểm tra quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng Quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

7. Kiến nghị Hội đồng Quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty.

8. Khi phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ này của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc hoặc người điều hành khác, Ban Kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng Quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

9. Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và các cuộc họp khác của công ty.

10. Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao.

11. Có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng Quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.

12. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết.

13. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

14. Xây dựng và ban hành Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

15. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

16. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

17. Có quyền yêu cầu Hội đồng Quản trị, thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

18. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 38. Cuộc họp của Ban Kiểm soát

1. Ban Kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 (hai phần ba) số thành viên Ban Kiểm soát. Biên bản họp Ban Kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban Kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban Kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban Kiểm soát.

2. Ban Kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán độc lập tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 39. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát

1. Thành viên Ban Kiểm soát không chuyên trách được hưởng thù lao trong quỹ thù lao của người quản lý không chuyên trách do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Ngân sách hoạt động hằng năm của Ban Kiểm soát Đại hội đồng cổ đông quyết định.

2. Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được trả tiền lương theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

3. Các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng theo Quy chế 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.

4. Thành viên Ban Kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập trong hạn mức ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

5. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 40. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng Quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 41. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan của những người này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát về các giao dịch giữa họ và những người có liên quan của họ với Công ty, công ty con theo quy định của pháp luật. Công ty phải công bố thông tin theo quy định của pháp luật về chứng khoán về các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng Quản trị chấp thuận các giao dịch này.

4. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của những người này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 42. Công khai các lợi ích liên quan

Việc công khai lợi ích và người có liên quan của Công ty thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác của Công ty phải kê khai cho Công ty về các lợi ích liên quan của mình, bao gồm:

a. Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà họ có sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần; tỷ lệ và thời điểm sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần đó;

b. Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà những người có liên quan của họ cùng sở hữu hoặc sở hữu riêng phần vốn góp hoặc cổ phần trên 10% vốn điều lệ.

2. Việc kê khai quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày phát sinh lợi ích liên quan; việc sửa đổi, bổ sung phải được thông báo với Công ty trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày có sửa đổi, bổ sung tương ứng.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác để thực hiện công việc dưới mọi hình thức trong phạm vi công việc kinh doanh của Công ty đều phải giải trình bản chất, nội dung của công việc đó trước Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và chỉ được thực hiện khi được đa số thành viên còn lại của Hội đồng Quản trị chấp thuận; nếu thực hiện mà không khai báo hoặc không được sự chấp thuận của Hội đồng Quản trị thì tất cả thu nhập có được từ hoạt động đó thuộc về Công ty.

Điều 43. Hợp đồng, giao dịch với người có liên quan

1. Công ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho tất cả các cổ đông và người có liên quan của cổ đông.

2. Công ty không được cung cấp khoản vay hoặc bảo lãnh cho tất cả những người quản lý của Công ty và những người có liên quan của họ, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Công ty được cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các công ty con của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng Quản trị chấp thuận theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều này.

4. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng Quản trị chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với các trường hợp sau đây:

a. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty và người có liên quan của họ;

b. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của họ;

c. Doanh nghiệp mà thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty phải kê khai theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Điều lệ này.

5. Các hợp đồng, giao dịch sau đây phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận:

a. Các hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có giá trị từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

b. Các hợp đồng, giao dịch có giá trị lớn hơn 10% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.

Trường hợp chấp thuận hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản này, người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho Hội đồng Quản trị và thành viên

Ban Kiểm soát về đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc thông báo nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng Quản trị trình dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Trong các trường hợp này, cổ đông không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng, giao dịch mà cổ đông đó có lợi ích liên quan.

6. Các hợp đồng, giao dịch sau đây phải được Hội đồng Quản trị chấp thuận:

a. Các hợp đồng, giao dịch tại điểm a khoản 6 Điều này có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất;

b. Các hợp đồng, giao dịch tại điểm b khoản 6 Điều này có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 10% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất.

Trường hợp chấp thuận hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản này, người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng Quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Thành viên Hội đồng Quản trị không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng, giao dịch mà thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó có lợi ích liên quan.

Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ

Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ tương ứng với quy định tại điểm e, điểm f khoản 1 Điều 11 và điểm b khoản 2 Điều 11 Điều lệ này.
2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, các báo cáo của Hội đồng Quản trị, các báo cáo của Ban Kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.
5. Điều lệ này phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 46. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc trình Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương về các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành Công ty.
2. Tổng Giám đốc trình Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương về quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo Luật Công đoàn, Điều lệ Công đoàn và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 47. Phân phối lợi nhuận

1. 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 công tác cơ quan, hữu quan; Quỹ công tác xã hội cộng đồng.
2. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
3. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

4. Hội đồng Quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng Quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

5. Hội đồng Quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức trong phạm vi kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

6. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

7. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng Quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

8. Nguyên tắc xử lý lỗ trong kinh doanh:

Trong trường hợp quyết toán năm tài chính bị lỗ, Hội đồng Quản trị phải đề xuất Đại hội đồng cổ đông xử lý theo hai phương án sau:

a. Chuyển lỗ sang năm sau theo các quy định hiện hành, đồng thời Đại hội đồng cổ đông phải quyết định các biện pháp để khắc phục.

b. Trường hợp Công ty kinh doanh thua lỗ kéo dài nhiều năm mà vẫn không khắc phục được thì Đại hội đồng cổ đông sẽ xem xét quyết định các biện pháp xử lý theo Luật Phá sản.

9. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 48. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 01 hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 tháng 12. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau đó.

Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.
2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam.

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 53 Điều lệ này. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 52. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán.

CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN

Điều 53. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một tổ chức kiểm toán độc lập hoặc phê duyệt danh sách các tổ chức kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định lựa chọn một trong số các tổ chức này thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.
2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin

khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại cuộc họp về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII: DẤU CỦA CÔNG TY

Điều 54. Dấu của Công ty

1. Dấu của Công ty bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.
2. Hội đồng Quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).
3. Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIII: GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 55. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:
 - a. Giải thể theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;
 - c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc giải thể Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng Quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.
3. Trình tự, thủ tục thanh lý tài sản và giải thể Công ty:

Việc giải thể Công ty trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

- a. Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết, quyết định giải thể Công ty. Trường hợp giải thể do bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc theo quyết định của Tòa án thì trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Công ty phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết, để quyết định giải thể.
- b. Nghị quyết, quyết định giải thể Công ty phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - Tên, địa chỉ trụ sở chính của Công ty;
 - Lý do giải thể;
 - Thời hạn, thủ tục thanh lý hợp đồng và thanh toán các khoản nợ của Công ty;
 - Phương án xử lý các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng lao động;

– Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

c. Hội đồng Quản trị thành lập Ban Thanh lý tài sản Công ty.

d. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày thông qua, nghị quyết, quyết định giải thể và biên bản họp phải được gửi đến Cơ quan đăng ký kinh doanh, Cơ quan thuế, người lao động trong Công ty. Nghị quyết, quyết định giải thể phải được đăng trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và được niêm yết công khai tại trụ sở chính, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty.

Trường hợp Công ty còn nghĩa vụ tài chính chưa thanh toán thì phải gửi kèm theo nghị quyết, quyết định giải thể và phương án giải quyết nợ đến các chủ nợ, người có quyền, nghĩa vụ và lợi ích có liên quan. Phương án giải quyết nợ phải có tên, địa chỉ của chủ nợ; số nợ, thời hạn, địa điểm và phương thức thanh toán số nợ đó; cách thức và thời hạn giải quyết khiếu nại của chủ nợ.

e. Người đại diện theo pháp luật của Công ty gửi hồ sơ giải thể cho Cơ quan đăng ký kinh doanh trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày thanh toán hết các khoản nợ của Công ty.

Điều 56. Thanh lý

1. Sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng Quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng Quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c. Nợ thuế;

d. Các khoản nợ khác của Công ty;

e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ điểm a đến điểm d trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi (nếu có) được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật doanh nghiệp, các quy định pháp luật khác, Điều lệ công ty, các quy định giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng Quản trị hay Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chủ tịch Hội đồng Quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng Quản trị hay Chủ tịch Hội đồng Quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trường Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền.

3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo Bản án/Quyết định của Tòa án.

CHƯƠNG XX: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với nội dung trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI: HIỆU LỰC

Điều 59. Hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương 59 điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức nhất trí thông qua ngày 16 tháng 04 năm 2026 tại Văn phòng Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này, thay thế cho Điều lệ Công ty sửa đổi, bổ sung lần thứ 15 ngày 11/04/2025.

2. Điều lệ được lập thành 05 bản, có giá trị như nhau và được lưu giữ tại Trụ sở chính của Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng Quản trị.

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Tuấn

TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Dự thảo QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

(Ban hành theo Quyết định số /2026/QĐ-SZC-HĐQT ngày/...../2026 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức)

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số /2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

Hội đồng Quản trị ban hành Quy chế nội bộ về quản trị công ty - Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (sửa đổi, bổ sung lần thứ 2) gồm các nội dung sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế nội bộ về quản trị công ty quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc; trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông; đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ công ty và các quy định hiện hành khác của pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này được áp dụng cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và những người liên quan.

Điều 2. Đại hội đồng cổ đông

1. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông:

– Vai trò: Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

– Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông: Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty.

2. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bao gồm các nội dung chính sau đây:

a) Thẩm quyền triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Điều lệ Công ty.

b) Lập Danh sách cổ đông có quyền dự họp:

– Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập dựa trên sổ đăng ký cổ đông của công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông.

– Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần từng loại, số và ngày đăng ký cổ đông của từng cổ đông.

– Cổ đông có quyền kiểm tra, tra cứu, trích lục, sao chép tên và địa chỉ liên lạc của cổ đông trong danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông; yêu cầu sửa đổi thông tin sai lệch hoặc bổ sung thông tin cần thiết về mình trong danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông. Người quản lý công ty phải cung cấp kịp thời thông tin trong sổ đăng ký cổ đông, sửa đổi, bổ sung thông tin sai lệch theo yêu cầu của cổ đông.

c) Thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự họp đại hội đồng cổ đông:

– Hội đồng Quản trị ban hành Quyết định về ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông và phải công bố thông tin chậm nhất 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng dự kiến.

– Thủ tục lập danh sách cổ đông của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC):

+ Chậm nhất 08 ngày làm việc liền trước ngày đăng ký cuối cùng (ngoại trừ trường hợp thực hiện quyền đại hội cổ đông bất thường do cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền đại diện cho công ty triệu tập theo quy định của Luật doanh nghiệp phải gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đầy đủ, hợp lệ đến VSDC chậm nhất 10 ngày làm việc liền trước ngày đăng ký cuối cùng), Công ty phải gửi cho VSDC Thông

báo về ngày đăng ký cuối cùng theo Mẫu 07/THQ - Quy chế thực hiện quyền cho người sở hữu chứng khoán (*Ban hành kèm theo Quyết định số 09/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 08 năm 2023 của Hội đồng Thành viên Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam*) và các tài liệu kèm theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế thực hiện quyền cho người sở hữu chứng khoán.

+ VSDC gửi cho Công ty danh sách cổ đông theo Quy chế thực hiện quyền cho người sở hữu chứng khoán (*Ban hành kèm theo Quyết định số 09/QĐ-HĐTV ngày 10 tháng 08 năm 2023 của Hội đồng Thành viên Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam*).

d) Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông:

Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Điều lệ Công ty.

đ) Chương trình, nội dung họp Đại hội đồng cổ đông:

– Người có nhiệm vụ chuẩn bị chương trình:

Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông là người có nhiệm vụ chuẩn bị chương trình và phải thực hiện các công việc sau đây:

- + Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp;
 - + Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;
 - + Lập chương trình và nội dung cuộc họp;
 - + Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;
 - + Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên Ban kiểm soát;
 - + Xác định thời gian và địa điểm họp;
 - + Gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
 - + Công việc khác phục vụ cuộc họp.
- Nội dung họp Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông thường niên thảo luận và thông qua các vấn đề theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Điều lệ Công ty.
- Quy định về kiến nghị của cổ đông đưa vào chương trình họp: Được quy định theo khoản 4, 5, 6 Điều 16 Điều lệ Công ty.

e) Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông: Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Điều lệ Công ty.

g) Cách thức đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông:

– Cách thức đăng ký tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được quy định rõ tại Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông, bao gồm liên hệ trực tiếp hoặc gửi Phiếu đăng ký / ủy quyền tham dự họp (theo mẫu đính kèm Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông hoặc bằng văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự) về Công ty.

– Cổ đông đăng ký hình thức tham dự họp Đại hội đồng cổ đông theo cách thức đã ghi trong thông báo, bao gồm:

+ Tham dự và biểu quyết / bầu cử trực tiếp tại cuộc họp.

+ Ủy quyền cho một đại diện khác tham dự và biểu quyết/bầu cử tại cuộc họp. Việc ủy quyền thực hiện theo điểm e, Điều này.

+ Gửi phiếu biểu quyết / phiếu bầu cử đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

h) Điều kiện tiên hành: Được quy định tại Điều 17 Điều lệ Công ty.

i) Hình thức thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

– Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp.

– Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề quy định tại khoản 2 Điều 19 Điều lệ Công ty phải được thông qua bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

k) Cách thức bỏ phiếu:

– Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng cách giơ thẻ, bỏ phiếu trực tiếp.

– Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp thực hiện việc biểu quyết để Tán thành, Không tán thành hoặc Không ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết.

– Đối với việc bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát: Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp sẽ có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu nhân với số thành viên được bầu. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Trong trường hợp có sự lựa chọn nhầm lẫn, cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp liên hệ với Ban kiểm phiếu để được cấp lại phiếu bầu mới và phải nộp cho Ban tổ chức phiếu cũ.

– Cách ghi phiếu bầu cử: Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp được phát các phiếu bầu. Cách ghi phiếu bầu được hướng dẫn cụ thể như sau:

+ Đại biểu bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên trúng cử;

+ Nếu bầu số phiếu không đều nhau cho nhiều ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô “Số phiếu bầu” của các ứng viên tương ứng.

l) Cách thức kiểm phiếu:

– Cách thức kiểm phiếu được tiến hành bằng cách thu phiếu bầu cử / thẻ / phiếu biểu quyết tán thành nghị quyết, sau đó thu thẻ / phiếu biểu quyết không tán thành, cuối cùng kiểm phiếu tập hợp số phiếu biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến.

– Nguyên tắc trúng cử thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát:

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

+ Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu được bầu như nhau cho thành viên cuối cùng thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu được bầu ngang nhau.

m) Điều kiện đề nghị quyết được thông qua: Được quy định theo Điều 20 Điều lệ Công ty.

n) Thông báo kết quả kiểm phiếu:

Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra, tổng hợp và báo cáo Chủ tọa kết quả kiểm của từng vấn đề. Kết quả kiểm phiếu sẽ được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

o) Cách thức phản đối nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (theo quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp):

– Cổ đông đã biểu quyết không thông qua nghị quyết về việc tổ chức lại công ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của cổ đông quy định tại Điều lệ công ty có quyền yêu cầu công ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của cổ đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, lý do yêu cầu công ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi đến công ty trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết về các vấn đề quy định tại khoản này.

– Công ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông quy định tại mục trên với giá thị trường hoặc giá được tính theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ công ty trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì các bên có thể yêu cầu một tổ chức thẩm định giá định giá. Công ty giới thiệu ít nhất 03 tổ chức thẩm định giá để cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuối cùng.

p) Lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông: Theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 22 Điều lệ Công ty.

q) Công bố Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được công bố trên trang điện tử của Công ty và gửi tin đến các trang điện tử công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 24 giờ kể từ khi kết thúc cuộc họp.

3. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản bao gồm các nội dung chính sau đây:

a) Các trường hợp được và không được lấy ý kiến bằng văn bản:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Điều lệ Công ty.

b) Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản:

– Việc chốt danh sách cổ đông có quyền biểu quyết thực hiện theo Khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

– Hội đồng Quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến.

– Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ Công ty.

– Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Điều lệ Công ty.

– Hội đồng Quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Điều lệ Công ty.

– Các nội dung tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 6, 7, 8, 9, 10 Điều 21 Điều lệ Công ty.

4. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tuyến (khi Công ty có đủ điều kiện về cơ sở vật chất và nếu đánh giá thấy việc tổ chức cuộc họp đại hội đồng cổ đông gặp mặt trực tiếp có thể không thực hiện được do tình hình dịch bệnh, do quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền hoặc các nguyên nhân bất khả kháng khác) như sau:

a) Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến:

– Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được gửi đến tất cả cổ đông theo danh sách chốt ngày cuối cùng do VSDC cung cấp, hình thức và thời gian gửi thông báo tương tự như họp Đại hội đồng cổ đông trực tiếp. Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến sẽ ghi địa chỉ đường dẫn truy cập vào hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến (do đơn vị cung ứng dịch vụ mà Công ty lựa chọn ký hợp đồng cung cấp phần mềm tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến).

– Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến đồng thời được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty và trên hệ thống phần mềm tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.

b) Cách thức đăng ký tham dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến:

– Mỗi cổ đông khi nhận thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được cung cấp 01 tài khoản bao gồm Tên đăng nhập và Mật khẩu truy cập hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, ngoại trừ các cổ đông là tổ chức sở hữu từ 10% tổng số cổ phần trở lên được cử nhiều hơn 01 người đại diện sẽ được cấp số lượng tài khoản tương ứng với số người đại diện.

– Cổ đông phải có trách nhiệm bảo mật Tên đăng nhập, Mật khẩu truy cập do Công ty cấp để đảm bảo rằng chỉ có cổ đông mới có quyền thực hiện việc đăng ký tham dự, tham gia biểu quyết, bầu cử trên hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến của Công ty.

– Cổ đông sử dụng Tên đăng nhập và Mật khẩu được cấp để truy cập vào hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến trong thời gian quy định cụ thể theo Thông báo mời họp và chọn lựa đăng ký tham dự hoặc ủy quyền cho người khác (có thể là Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc Công ty hoặc một cá nhân khác do cổ đông chỉ định) tham dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.

c) Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến:

– Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được thực hiện tương tự quy định tại Điều 15 Điều lệ Công ty.

– Căn cứ theo văn bản ủy quyền cho người đại diện của cổ đông, Công ty sẽ cấp số lượng tài khoản tương ứng với số người đại diện. Người được ủy quyền đại diện tham dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến sử dụng tài khoản được cấp để truy cập hệ thống và thực hiện biểu quyết, thảo luận và đóng góp ý kiến trực tuyến.

d) Điều kiện tiên hành:

Cuộc họp trực tuyến được tiến hành khi có số cổ đông đăng ký tham dự trên 50% tổng số phiếu biểu quyết căn cứ theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

đ) Hình thức thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trực tuyến:

– Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được thông qua bằng hình thức Bỏ phiếu điện tử theo phương thức có ý kiến tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến.

– Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông bỏ phiếu tán thành, ngoại trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 20 Điều

lệ Công ty được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông bỏ phiếu tán thành.

e) Cách thức bỏ phiếu trực tuyến:

– Với mỗi một vấn đề được đưa ra biểu quyết, cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông biểu quyết bằng cách lựa chọn một trong các phương án: Tán thành, Không tán thành hoặc Không ý kiến hiển thị trên giao diện của hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.

– Với nội dung bầu cử, Cổ đông lựa chọn phương thức bầu dồn phiếu hoặc bầu ghi số cho các ứng viên theo hướng dẫn trên giao diện hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến.

– Trường hợp phát sinh các nội dung ngoài chương trình họp đã gửi cho cổ đông: Cổ đông có thể biểu quyết, bầu cử bổ sung. Nếu cổ đông không biểu quyết, bầu cử với những nội dung phát sinh thì phiếu biểu quyết, bầu cử của cổ đông được xem như không có ý kiến đối với những nội dung này.

– Cổ đông có thể thay đổi các lựa chọn đã biểu quyết, bầu cử trong thời gian diễn ra họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, hệ thống trực tuyến sẽ ghi nhận kết quả biểu quyết, bầu cử cuối cùng tại thời điểm Chủ tọa thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu để tiến hành kiểm phiếu biểu quyết, bầu cử.

– Thời gian biểu quyết, bầu cử trực tuyến bắt đầu kể từ khi cổ đông nhận được thông tin truy cập đến thời điểm kết thúc biểu quyết, bầu cử trực tuyến được quy định trên thông báo của hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến. Kết thúc thời gian quy định, hệ thống không ghi nhận thêm kết quả biểu quyết, bầu cử trực tuyến từ cổ đông.

g) Cách thức kiểm phiếu trực tuyến:

Hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến sẽ tự động thống kê và tổng hợp báo cáo kết quả kiểm phiếu đối với các nội dung dựa trên lựa chọn tán thành, không tán thành, không có ý kiến của cổ đông tham gia bỏ phiếu điện tử.

h) Thông báo kết quả kiểm phiếu:

Ban kiểm phiếu thực hiện kết xuất báo cáo và thông báo ngay kết quả kiểm phiếu trên phần mềm hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến để cổ đông có thể theo dõi, cập nhật kết quả ngay.

i) Lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

– Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến do Ban thư ký đại hội lập, ghi nhận tiến trình diễn ra cuộc họp trực tuyến bao gồm các vấn đề cổ đông trao đổi, đóng góp ý kiến thông qua hệ thống phát truyền hình trực tuyến, các nội dung được thông qua tại cuộc họp, kết quả kiểm phiếu các nội dung, kết quả bầu cử...

– Biên bản họp phải được lập xong trước khi kết thúc họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và được gửi toàn văn đến tất cả cổ đông thông qua hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến. Đồng thời được đăng tải trên trang thông tin điện tử của

Công ty, các trang công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán nhà nước và HOSE trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm kết thúc cuộc họp trực tuyến.

k) Công bố Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

– Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trực tuyến phải được lập xong trước khi kết thúc cuộc họp và phải được các cổ đông tham dự họp đại hội đồng cổ đông trực tuyến bỏ phiếu điện tử tán thành.

– Việc công bố nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trực tuyến được thực hiện tương tự như tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tiếp.

5. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết bằng hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến (chỉ khi Công ty xét thấy cần thiết phải kết hợp 2 hình thức để đảm bảo tỷ lệ tham gia biểu quyết) như sau:

a) Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông:

Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông được thực hiện kết hợp theo điểm d, Khoản 2 và điểm a, Khoản 4 Điều này.

b) Cách thức đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông:

Các thức đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông được áp dụng theo quy định tại điểm g, Khoản 2 và điểm b, Khoản 4 Điều này.

c) Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông:

Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định tại điểm e, Khoản 2 và điểm c, Khoản 4 Điều này.

d) Điều kiện tiến hành:

Cuộc họp được tiến hành thông qua hệ thống họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và tại địa điểm tổ chức cuộc họp đã được thông báo cho toàn bộ cổ đông. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có sự tham dự của tổng số cổ đông đại diện cho từ trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo cả 2 hình thức trực tuyến và trực tiếp.

đ) Hình thức thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết, điền lựa chọn vào phiếu biểu quyết, điền số phiếu bầu cho các ứng viên (đối với các cổ đông tham gia trực tiếp tại địa điểm diễn ra cuộc họp) và hình thức bỏ phiếu điện tử theo các lựa chọn tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến.

e) Cách thức bỏ phiếu:

Cách thức bỏ phiếu theo quy định tại điểm k, Khoản 2 và điểm e, Khoản 4 Điều này.

g) Cách thức kiểm phiếu:

Cách thức kiểm phiếu được thực hiện theo quy định tại điểm l, Khoản 2 và điểm g, Khoản 4 Điều này.

h) Thông báo kết quả kiểm phiếu:

– Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến của từng nội dung từ việc tổng hợp kết quả kiểm phiếu của cả 2 hình thức trực tiếp và trực tuyến.

– Đại diện Ban Kiểm phiếu sẽ lên báo cáo tổng hợp kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trực tiếp. Đối với họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến, báo cáo tổng hợp kết quả kiểm phiếu sẽ được đăng tải trên hệ thống, cổ đông tham dự trực tuyến có thể theo dõi trên giao diện của hệ thống.

i) Lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông:

Biên bản họp ĐHĐCĐ được lập đảm bảo theo quy định tại điểm p, Khoản 2 và điểm i, Khoản 4 Điều này.

k) Công bố Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được công bố theo quy định tại điểm q, Khoản 2 và điểm k, Khoản 4 Điều này.

Điều 3. Hội đồng Quản trị

1. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng Quản trị:

– Vai trò của Hội đồng Quản trị: Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

– Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Điều lệ Công ty.

2. Đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị:

a) Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 25 Điều lệ Công ty.

b) Cơ cấu, tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng Quản trị:

– Cơ cấu Hội đồng Quản trị của công ty theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Điều lệ Công ty.

– Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Điều lệ Công ty.

– Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Điều lệ Công ty.

c) Đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 24 Điều lệ Công ty.

d) Cách thức bầu thành viên Hội đồng Quản trị:

– Trước khi bầu cử, mỗi cổ đông hoặc người đại diện cổ đông được phát phiếu bầu trên đó ghi mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông / họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết và danh sách các ứng viên.

– Việc bầu thành viên Hội đồng Quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng Quản trị. Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng Quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng Quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

đ) Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm và bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 5 Điều 25 Điều lệ Công ty.

e) Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị:

Sau khi có quyết định bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, Công ty có trách nhiệm công bố thông tin trong nội bộ Công ty và cho các cơ quan hữu quan, trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên trang thông tin điện tử của Công ty theo trình tự và quy định của luật hiện hành.

g) Cách thức giới thiệu ứng viên thành viên Hội đồng Quản trị:

– Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2, Điều 24 Điều lệ Công ty có quyền đề cử, giới thiệu người ứng cử thành viên Hội đồng Quản trị bằng cách gửi văn bản giới thiệu ứng cử viên về địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

– Văn bản giới thiệu ứng cử viên có thể theo mẫu do Công ty ban hành hoặc do Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2, Điều 24 Điều lệ Công ty soạn nhưng đảm bảo phải đầy đủ thông tin ứng viên theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Điều lệ Công ty.

h) Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm Chủ tịch Hội đồng Quản trị:

– Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng Quản trị.

– Chủ tịch Hội đồng Quản trị bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong trường hợp quy định tại điểm đ, khoản 2 Điều này.

– Trường hợp Chủ tịch Hội đồng Quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng Quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

3. Thù lao và lợi ích khác của thành viên Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại Điều 27 Điều lệ Công ty.

4. Trình tự và thủ tục tổ chức họp Hội đồng Quản trị:

a) Số lượng cuộc họp Hội đồng Quản trị theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 29 Điều lệ Công ty.

b) Các trường hợp phải triệu tập họp Hội đồng Quản trị bất thường: Thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 29 Điều lệ Công ty.

c) Thông báo họp Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 6, 7 Điều 29 Điều lệ Công ty.

d) Quyền dự họp Hội đồng Quản trị của thành viên Ban kiểm soát:

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng Quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

đ) Điều kiện tổ chức họp Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 8 Điều 29 Điều lệ Công ty.

e) Cách thức biểu quyết: Theo quy định tại khoản 9, 10 Điều 29 Điều lệ Công ty.

g) Cách thức thông qua nghị quyết của Hội đồng Quản trị: Theo quy định tại khoản 12 Điều 29 Điều lệ Công ty. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng Quản trị có quyền biểu quyết và có hiệu lực, giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp.

h) Việc ủy quyền cho người khác dự họp của thành viên Hội đồng Quản trị:

Thành viên Hội đồng Quản trị được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng Quản trị chấp thuận.

i) Lập biên bản họp Hội đồng Quản trị:

– Các cuộc họp Hội đồng Quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài (nếu Công ty xét thấy cần thiết), bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- + Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- + Thời gian, địa điểm họp;
- + Mục đích, chương trình và nội dung họp;
- + Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;
- + Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;
- + Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;
- + Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;

- + Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
- + Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp.
 - Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng Quản trị.
 - Biên bản họp Hội đồng Quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của công ty.
 - Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.
- k) Trường hợp chủ tọa và/hoặc người ghi biên bản từ chối ký Biên bản họp Hội đồng Quản trị:

Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng Quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định như trên thì biên bản họp Hội đồng Quản trị có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc Chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng Quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với Công ty do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

l) Thông báo nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị:

Công ty có trách nhiệm công bố thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên trang điện tử của Công ty và trên các trang công bố thông tin của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo trình tự và quy định của pháp luật về công bố thông tin.

5. Lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị công ty:

a) Tiêu chuẩn của Người phụ trách quản trị công ty:

- Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty;
- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;
- Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị.

b) Việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty: Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Điều lệ Công ty.

c) Các trường hợp miễn nhiệm Người phụ trách quản trị công ty:

- Người phụ trách quản trị công ty có đơn từ chức và được Hội đồng Quản trị chấp thuận;
- Không còn đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này;
- Hội đồng Quản trị có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động.

d) Thông báo bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị công ty:

Công ty phải tổ chức thông báo về việc bổ nhiệm, miễn nhiệm Người phụ trách quản trị công ty cũng như thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật chứng khoán, các quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

đ) Quyền và nghĩa vụ của Người phụ trách quản trị công ty: Theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Điều lệ Công ty.

Điều 4. Ban Kiểm soát

1. Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát, trách nhiệm của thành viên Ban kiểm soát:

– Vai trò của Ban Kiểm soát: Ban kiểm soát có vai trò kiểm tra, giám sát các hoạt động của cả Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông để các hoạt động của công ty được minh bạch vì lợi ích của các cổ đông và công ty.

– Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát, trách nhiệm của thành viên Ban kiểm soát: Theo quy định tại Điều 37 Điều lệ Công ty

2. Nhiệm kỳ, số lượng, thành phần, cơ cấu thành viên Ban kiểm soát:

a) Nhiệm kỳ, số lượng, thành phần, cơ cấu thành viên Ban Kiểm soát:

– Số lượng và nhiệm kỳ thành viên Ban Kiểm soát theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Điều lệ Công ty.

– Cơ cấu thành viên Ban kiểm soát gồm 01 Trưởng ban và 02 thành viên Ban kiểm soát.

b) Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban Kiểm soát: Theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Điều lệ Công ty.

c) Đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát: Theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 34 Điều lệ Công ty.

d) Cách thức bầu thành viên Ban Kiểm soát:

– Trước khi bầu cử, mỗi cổ đông hoặc người đại diện cổ đông được phát phiếu bầu trên đó ghi mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông / họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết và danh sách các ứng viên.

– Việc bầu thành viên Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số Thành viên Ban kiểm soát được bầu. Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử Thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho vị trí Thành viên Ban kiểm soát cuối cùng thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

đ) Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát: Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 35 Điều lệ Công ty.

e) Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Kiểm soát:

Sau khi có quyết định bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát, Công ty có trách nhiệm công bố thông tin trong nội bộ Công ty và cho các cơ quan hữu quan, trên các phương tiện thông tin đại chúng, trên trang thông tin điện tử của Công ty theo trình tự và quy định của luật hiện hành.

g) Tiền lương và quyền lợi khác của thành viên Ban kiểm soát: Theo quy định tại Điều 39 Điều lệ Công ty.

Điều 5. Tổng Giám đốc

1. Vai trò, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc:

– Vai trò và trách nhiệm của Tổng Giám đốc: Theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Điều lệ Công ty.

– Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 33 Điều lệ Công ty.

2. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc

a) Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc:

– Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc: Theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Điều lệ Công ty.

– Tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc: Theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Điều lệ Công ty.

b) Ứng cử, đề cử, miễn nhiệm, bãi nhiệm Tổng Giám đốc:

– Thành viên Hội đồng Quản trị hoặc cá nhân khác đáp ứng đủ tiêu chuẩn quy định tại khoản 4 Điều 33 Điều lệ Công ty có thể ứng cử chức danh Tổng giám đốc.

– Hội đồng Quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng Quản trị dự họp có quyền biểu quyết tán thành.

– Hội đồng Quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng Quản trị dự họp có quyền biểu quyết tán thành và trong trường hợp Tổng giám đốc không còn đáp ứng tiêu chuẩn và không còn đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Điều lệ Công ty.

c) Bỏ nhiệm, ký hợp đồng lao động với Tổng Giám đốc:

– Hội đồng Quản trị bổ nhiệm một thành viên Hội đồng Quản trị hoặc một người khác làm Tổng giám đốc.

– Tổng Giám đốc được ký hợp đồng lao động và được hưởng các chế độ của người lao động theo Luật Lao động.

d) Miễn nhiệm, chấm dứt hợp đồng lao động với Tổng Giám đốc:

– Tổng giám đốc sẽ bị Hội đồng Quản trị xem xét miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

+ Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Điều lệ Công ty;

+ Có đơn từ chức;

+ Vi phạm trách nhiệm và nghĩa vụ của người điều hành quy định tại Điều lệ Công ty;

+ Không hoàn thành nhiệm vụ;

+ Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị.

– Khi có quyết định miễn nhiệm đối với Tổng giám đốc, Hội đồng Quản trị đồng thời ra quyết định chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định của Luật lao động.

đ) Thông báo bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc:

Công ty thực hiện công bố thông tin về việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc trên thông tin điện tử của Công ty, cho các cơ quan hữu quan, Ủy ban Chứng khoán, Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định hiện hành về công bố thông tin.

e) Tiền lương và lợi ích khác của Tổng Giám đốc:

– Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và tiền thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng Quản trị quyết định.

– Tiền lương của Tổng giám đốc được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 6. Các hoạt động khác

1. Phối hợp hoạt động giữa Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc:

a) Thủ tục, trình tự triệu tập, thông báo mời họp, ghi biên bản, thông báo kết quả họp giữa Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc:

– Ban Kiểm soát được nhận thông báo mời họp, phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng Quản trị và các tài liệu kèm theo cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng Quản trị.

– Trường hợp Tổng Giám đốc được mời tham dự cuộc họp Hội đồng Quản trị thì sẽ được nhận thông báo và các tài liệu kèm theo (nếu có).

– Biên bản họp Hội đồng Quản trị và nghị quyết của Hội đồng Quản trị được gửi đến Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc vào cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng Quản trị.

b) Thông báo nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị cho Ban kiểm soát:

Nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị sau khi ban hành sẽ được gửi cho Ban kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng Quản trị.

c) Thông báo nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị cho Tổng Giám đốc:

Nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị sau khi ban hành sẽ được gửi cho Tổng Giám đốc cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát.

d) Các trường hợp Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát đề nghị triệu tập họp Hội đồng Quản trị và những vấn đề cần xin ý kiến Hội đồng Quản trị:

– Khi phát hiện có thành viên Hội đồng Quản trị hoặc Tổng giám đốc vi phạm quy định pháp luật thì Ban kiểm soát phải soạn văn bản đề nghị triệu tập họp Hội đồng Quản trị để yêu cầu người vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

– Tổng Giám đốc đề nghị họp Hội đồng Quản trị khi cần xin ý kiến Hội đồng Quản trị thông qua các chủ trương kinh doanh hoặc đầu tư hoặc các vấn đề khác thuộc thẩm quyền Hội đồng Quản trị.

– Ngoài ra, Tổng Giám đốc có thể lập tờ trình các nội dung cần xin ý kiến Hội đồng Quản trị và thực hiện lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên Hội đồng Quản trị bằng văn bản.

đ) Báo cáo của Tổng Giám đốc với Hội đồng Quản trị về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao:

Định kỳ tại cuộc họp Hội đồng Quản trị hàng quý, Tổng giám đốc trình báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, trong đó phân tích, đánh giá mức độ hoàn thành các chỉ tiêu nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị đã giao.

e) Kiểm điểm việc thực hiện nghị quyết và các vấn đề ủy quyền khác của Hội đồng Quản trị đối với Tổng Giám đốc:

Hàng năm vào cuộc họp Hội đồng Quản trị cuối năm, Hội đồng Quản trị tiến hành kiểm điểm, phê bình và tự phê bình, qua đó Tổng giám đốc tự nhận thấy ưu khuyết điểm của bản thân để chủ động ngày càng nâng cao công tác quản lý. Hội đồng Quản trị cũng thực hiện đánh giá mức độ hoàn thành công việc và bình bầu danh hiệu thi đua đối với Công ty.

g) Các vấn đề Tổng Giám đốc phải báo cáo, cung cấp thông tin và cách thức thông báo cho Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát:

- Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

- Các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan của người nội bộ Công ty.

- Tổng giám đốc soạn các vấn đề cần xin ý kiến lập thành văn bản và gửi đến Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Trưởng ban kiểm soát.

h) Phối hợp hoạt động kiểm soát, điều hành, giám sát giữa các thành viên Hội đồng Quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc theo các nhiệm vụ cụ thể của các thành viên nêu trên:

- Hội đồng Quản trị giám sát hoạt động của Ban tổng giám đốc thông qua việc tham dự các cuộc họp giao ban công ty, các báo cáo định kỳ về tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính. Ban kiểm soát được mời tham dự họp cùng Hội đồng Quản trị và Tổng giám đốc để đưa ra các nhận định và đề xuất phương hướng hoạt động của Công ty.

- Hàng năm, Ban kiểm soát tổ chức ít nhất 02 cuộc họp định kỳ nhằm kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty. Tổng giám đốc công ty có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thông tin, số liệu, hồ sơ liên quan và hỗ trợ Ban kiểm soát trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác:

a) Đánh giá hàng năm:

- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được phân công, Hội đồng Quản trị tổ chức đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ của từng thành viên Hội đồng Quản trị, Trưởng Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người điều hành khác.

- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được phân công, Trưởng Ban Kiểm soát tổ chức đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ của từng thành viên Ban kiểm soát.

b) Khen thưởng:

– Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và căn cứ kết quả đánh giá hàng năm, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác được nhận tiền thưởng theo các quy chế hiện hành của Công ty.

c) Kỷ luật:

– Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Bộ Luật Lao động, Hội đồng Quản trị xem xét, trình Đại hội đồng cổ đông quyết định kỷ luật đối với thành viên Hội đồng Quản trị nếu vi phạm. Mức độ xử lý từ nhắc nhở, khiển trách, cảnh cáo, miễn nhiệm, bãi nhiệm.

– Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Bộ Luật Lao động, Ban Kiểm soát xem xét, trình Đại hội đồng cổ đông quyết định kỷ luật đối với Kiểm soát viên nếu vi phạm. Mức độ xử lý từ nhắc nhở, khiển trách, cảnh cáo, miễn nhiệm, bãi nhiệm.

– Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Bộ Luật Lao động, Hội đồng Quản trị xem xét, quyết định kỷ luật đối với Tổng Giám đốc, người điều hành nếu vi phạm. Mức độ xử lý từ nhắc nhở, khiển trách, cảnh cáo, kéo dài thời hạn nâng bậc lương, miễn nhiệm, bãi nhiệm.

Điều 7. Sửa đổi, bổ sung

1. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này phải được Hội đồng Quản trị Công ty xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Trong trường hợp pháp luật có quy định liên quan đến hoạt động quản trị của Công ty chưa được đề cập trong bản Quy chế này hoặc trường hợp có quy định pháp luật mới khác với nội dung các điều khoản trong Quy chế này thì những quy định đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động quản trị của Công ty.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quy chế nội bộ về quản trị công ty - Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (sửa đổi, bổ sung lần thứ 2) bao gồm 8 điều, được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua ngày 16 tháng 04 năm 2026 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Quy chế này. Các quy định trước đây trái với Quy chế này đều bị bãi bỏ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đinh Ngọc Thuận

Số:/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ

TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

Dự thảo

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết các nội dung tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo số/2026/BC-SZC-HĐQT ngày 23/03/2026 của Hội đồng Quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty, tình hình thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2025, nội dung đánh giá các hoạt động trong năm 2025 của Hội đồng quản trị và các Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty.

Điều 2. Thông qua Báo cáo số/2026/BC-SZC-HĐQT ngày 23/03/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2024 và việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành.

Điều 3. Thông qua một số chỉ tiêu chính về kết quả kinh doanh của Công ty năm 2025 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	THỰC HIỆN 2025	
			Riêng	Hợp nhất
1	Doanh thu	Tr.đồng	1.032.415	1.134.132
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	330.996	344.801
3	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	148.702	164.909
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	242.352	-
5	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	441.890	-

Điều 4. Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2026 với các chỉ tiêu chính như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2026	
			Riêng	Hợp nhất
1	Doanh thu	Tr.đồng	338.880	518.106
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	38.826	56.085
3	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	79.000	100.000
4	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	256.822	-
5	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.362.760	-

Điều 5. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (nếu có) sau khi có ý kiến hướng dẫn chính thức của Bộ Tài chính về việc áp dụng quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty.

Điều 6. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán.

Điều 7. Thông qua Báo cáo công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức của Ban Kiểm soát.

Điều 8. Thông qua danh sách 03 Công ty kiểm toán do Ban Kiểm soát trình gồm:

1. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
2. Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam (RSM);
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C).

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong ba Công ty trên để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Điều 9. Thông qua phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ	1.799.858.630.000	
2	Lợi nhuận sau thuế	330.995.725.937	
3	Trích các quỹ	78.000.000.000	23,57%
3.1	Quỹ đầu tư phát triển	50.000.000.000	15,11%
3.2	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	18.000.000.000	5,44%
3.3	Quỹ công tác xã hội cộng đồng	5.000.000.000	1,51%
3.4	Quỹ công tác cơ quan, hữu quan	5.000.000.000	1,51%

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	% LNST
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	252.995.725.937	
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang (báo cáo lại)	246.119.851.155	
5.1	Lợi nhuận các năm trước chuyển sang (đã báo cáo trước đây)	287.857.046.886	
5.2	Điều chỉnh hồi tố lợi nhuận sau thuế các năm trước	(41.737.195.731)	
6	Tổng LN còn lại	499.115.577.092	
7	Cổ tức		
7.1	Tỷ lệ	10%	
7.2	Giá trị dự kiến	179.985.863.000	
8	LN còn lại chuyển sang năm sau	319.129.714.092	

Điều 10. Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (đồng)	% LNST
1	Vốn điều lệ	1.799.858.630.000	
2	Lợi nhuận sau thuế	38.826.000.000	
3	Trích các quỹ	7.765.200.000	20,0%
3.1	Quỹ đầu tư phát triển	-	-
3.2	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	7.765.200.000	20,0%
4	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ	31.060.800.000	
5	Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang	319.129.714.092	
6	Tổng LN còn lại	350.190.514.092	
7	Cổ tức		
7.1	Tỷ lệ	10%	
7.2	Giá trị dự kiến	179.985.863.000	
8	LN còn lại chuyển sang năm sau	170.204.651.092	

Việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi sẽ căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 và các quy định liên quan.

Điều 11. Thông qua thù lao, tiền lương thực hiện năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty như sau:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 34.200.000 đồng /tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Thành viên BKS, Thư ký Công ty/
Người phụ trách quản trị Công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và theo quy định của Công ty:

+ Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2025 là 1.498.000.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo quyết toán lương của năm là 915.854.000 đồng.

Điều 12. Thông qua thù lao và tiền lương dự kiến trong năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty như sau:

Mức tạm chi hàng tháng:

- Lương của Trưởng BKS chuyên trách: 34.200.000 đồng / tháng
- Thù lao của Chủ tịch HĐQT: 10.000.000 đồng / tháng
- Thù lao của Thành viên HĐQT: 8.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao của Trưởng Ban Kiểm soát: 6.000.000 đồng / tháng
- Thù lao của Thành viên BKS, Thư ký Công ty /
Người phụ trách quản trị Công ty: 4.000.000 đồng/người/tháng

Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát, Quỹ Thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách quản trị Công ty sẽ được quyết toán theo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026 và các quy chế/ quy định của Công ty.

Điều 13. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần thứ 16, có hiệu lực thi hành từ ngày 16/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện ban hành Điều lệ sửa đổi theo quy định.

Điều 14. Thông qua Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức (sửa đổi, bổ sung lần thứ 2), có hiệu lực thi hành từ ngày 16/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị ban hành và triển khai thực hiện các Quy chế theo quy định hiện hành.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này được thông qua toàn văn tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai các công việc theo quy định.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty
(đăng tại website Công ty);
- HĐQT, BKS;
- UBCKNN, HOSE;
- Lưu: VT, ĐHĐCĐ.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Đinh Ngọc Thuận



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

VP Đồng Nai: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai.

VP KCN Châu Đức: Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, KCN – Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

☎(+84) 251 8860788/2543977075 📠(+84) 251 8860783/254 3977 070 ✉chauduc@sonadezichauduc.com.vn

PHIẾU BIỂU QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Ngày: 16 tháng 04 năm 2026

Họ và tên Cổ đông/ Người đại diện Cổ đông:

Số cổ phần sở hữu/đại diện: CP

Cổ đông / Người đại diện Cổ đông đánh dấu X vào lựa chọn tương ứng:

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không Tán thành	Không ý kiến
1.	Thông qua Danh sách nhân sự Ban Kiểm phiếu			
2.	Thông qua Quy chế làm việc			
3.	Thông qua Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026			
4.	Thông qua Báo cáo số/2026/BC-SZC-HĐQT ngày .../03/2026 của Hội đồng Quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty, tình hình thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2025, nội dung đánh giá các hoạt động trong năm 2025 của Hội đồng quản trị và Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty			
5.	Thông qua Báo cáo số/2026/BC-SZC-HĐQT ngày/03/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty về kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2024 và việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành			
6.	Thông qua kế hoạch hoạt động năm 2026			
7.	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 (nếu có) sau khi có ý kiến hướng dẫn chính thức của Bộ Tài chính về việc áp dụng quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty			
8.	Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán			
9.	Thông qua Báo cáo công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức của Ban Kiểm soát			
10.	Thông qua danh sách 03 Công ty kiểm toán do Ban Kiểm soát trình và Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong ba Công ty trên để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức			
11.	Thông qua phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2025			
12.	Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026			

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không Tán thành	Không ý kiến
13.	Thông qua thù lao, tiền lương thực hiện năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty			
14.	Thông qua thù lao và tiền lương dự kiến trong năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty / Người phụ trách Quản trị công ty			
15.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần thứ 16, có hiệu lực thi hành từ ngày 16/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện ban hành Điều lệ sửa đổi theo quy định			
16.	Thông qua Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức (sửa đổi, bổ sung lần thứ 2), có hiệu lực thi hành từ ngày 16/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị ban hành và triển khai thực hiện các Quy chế theo quy định hiện hành			

Chữ ký Cổ đông/ Người đại diện Cổ đông

.....