

Số: 352/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

I. Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

II. Nội dung thông tin công bố:

Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 23/4/2026 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết số 107/NQ-SNZ-QTTH ngày 23/04/2026;

- Biên bản họp số 12/BB-SNZ-QTTH ngày 23/04/2026;

- Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Chúng 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.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp



Đồng Nai, ngày 23 tháng 04 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Thời gian dự kiến	Nội dung chương trình
08g00 – 08g30	Đón tiếp đại biểu, cổ đông; Đăng ký danh sách cổ đông tham dự, phát tài liệu họp.
08g30 – 08g50	Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, thành phần tham dự. Báo cáo kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.
	- Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, Ban Thư ký; - Thông qua danh sách Ban Kiểm phiếu; - Thông qua Quy chế làm việc; Thông qua Chương trình họp.
08g50 – 10g30	- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026; - Báo cáo về chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2030; - Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán; - Báo cáo về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ II (2021-2026) và phương hướng nhiệm kỳ III (2026-2031); - Báo cáo của Ban Kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021-2026); - Tờ trình về tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và người điều hành thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026; - Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026; - Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026; - Tờ trình về việc cập nhật danh mục ngành nghề kinh doanh; - Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị; - Tờ trình danh sách ứng viên bầu HĐQT và BKS nhiệm kỳ III (2026-2031); - Phát biểu của lãnh đạo UBND tỉnh Đồng Nai.
10g30 – 10g50	Cổ đông thảo luận.
10g50 – 11g00	Biểu quyết thông qua các Báo cáo và Tờ trình; Bầu HĐQT và BKS nhiệm kỳ III (2026-2031).
11g00 – 11h10	Nghỉ giải lao - Kiểm phiếu biểu quyết
11g10 – 11g30	- Công bố kết quả bầu cử; - Báo cáo kết quả kiểm phiếu; - Thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; - Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.
11g30	Phát biểu cảm ơn và bế mạc.

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2026

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

Điều 1. Những quy định chung

1. Quy chế làm việc này sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi).
2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham dự họp, điều kiện và thể thức tiến hành họp, cách thức biểu quyết, cách thức bầu cử.
3. Cổ đông hoặc người đại diện của cổ đông tham dự họp sau đây sẽ được gọi chung là cổ đông.
4. Cổ đông và các bên tham dự có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy chế này.

Điều 2. Chủ tọa – Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

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

Điều 3. Đăng ký dự họp và kiểm tra điều kiện tiến hành họp

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

Điều 4. Thư ký

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

2. Nhiệm vụ của thư ký:

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

Điều 5. Ban Kiểm phiếu

1. Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ:

- Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết/bầu cử của các cổ đông;
- Tổ chức kiểm phiếu biểu quyết/bầu cử;
- Lập biên bản kiểm phiếu biểu quyết/bầu cử và công bố trước ĐHĐCĐ;
- Giao lại phiếu biểu quyết/bầu cử và Biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa.

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

1. Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tổng công ty Sonadezi theo danh sách đăng ký cuối cùng ngày 24/3/2026 có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2026. Cổ đông có thể tham dự họp Đại hội đồng cổ đông theo một trong các cách thức sau:

- Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- Ủy quyền cho một đại diện khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

2. Mỗi cổ đông khi đăng ký tham dự họp phải có giấy tờ pháp lý của cá nhân như Căn cước hoặc Hộ chiếu.

3. Mỗi cổ đông tham dự họp được nhận tài liệu họp gồm các báo cáo, tờ trình, thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử, giấy trắng và viết. Trên thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết có ghi họ tên cổ đông, số thứ tự của cổ đông, số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu. Cổ đông thông báo ngay cho Ban tổ chức để chỉnh sửa các sai sót liên quan đến thông tin của cổ đông khi đăng ký.

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

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

6. Cổ đông khi có ý kiến thảo luận hoặc cần tranh luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa mời, cổ đông sẽ bắt đầu phát biểu. Nội dung phát biểu cần ngắn gọn, súc tích, rõ ràng,

không trùng lặp. Cổ đông có thể ghi các ý kiến vào giấy và chuyển cho Tổ Thư ký, Chủ tọa.

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

8. Cổ đông tham dự họp phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế này. Nếu vi phạm thì tùy theo mức độ cụ thể, Chủ tọa sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, Điều 146, Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổng công ty.

Điều 7. Điều kiện tiến hành họp

1. Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Tổng công ty.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai thực hiện theo Điều 17 Điều lệ Tổng công ty và Điều 145 Luật Doanh nghiệp.

Điều 8. Thẻ lệ biểu quyết

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

2. Cổ đông biểu quyết các vấn đề tại cuộc họp bằng cách giơ Thẻ biểu quyết và điền vào ô tương ứng trên Phiếu biểu quyết (theo hướng dẫn trên Phiếu biểu quyết).

3. Nghị quyết về nội dung “Cập nhật danh mục ngành nghề kinh doanh” sẽ được thông qua khi được trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành. Các nội dung còn lại theo Chương trình họp sẽ được thông qua khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

4. Sau khi ĐHĐCĐ đã biểu quyết xong các vấn đề trên Phiếu biểu quyết, Ban Kiểm phiếu sẽ thu lại Phiếu biểu quyết để kiểm phiếu. Trưởng Ban Kiểm phiếu sẽ công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết trước ĐHĐCĐ cho từng nội dung, vấn đề đã được biểu quyết tại cuộc họp.

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

6. Quy định về Phiếu biểu quyết:

a. Phiếu biểu quyết thuộc một trong những trường hợp sau đây là không hợp lệ:

- Phiếu biểu quyết được gửi đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử sau 08g00' ngày 23/4/2026;

- Phiếu không đúng các nội dung do Ban tổ chức phát hành;
- Phiếu không có chữ ký của cổ đông;
- Phiếu rách rời không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ các thông tin để kiểm soát và kiểm phiếu.

b. Các trường hợp khác:

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

Điều 9. Bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), thành viên Ban Kiểm soát (BKS)

1. Danh sách ứng cử viên

Căn cứ Hồ sơ đề cử của các ứng viên, HĐQT sẽ lập và trình Đại hội đồng cổ đông Danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện quy định để bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS:

- Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ III (2026-2031): **07** thành viên;
- Số lượng thành viên BKS nhiệm kỳ III (2026-2031): **03** thành viên.

HĐQT đương nhiệm sẽ trình danh sách với ít nhất là 07 ứng cử viên để bầu thành viên HĐQT và danh sách với ít nhất là 03 ứng cử viên để bầu thành viên BKS.

2. Phiếu bầu cử:

- Mỗi cổ đông tham dự họp có 01 phiếu bầu cử thành viên HĐQT (màu xanh) và 01 phiếu bầu cử thành viên BKS (màu hồng). Trên phiếu bầu cử có ghi Họ tên cổ đông, số thứ tự của cổ đông, số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu; có danh sách các ứng cử viên, sắp xếp theo thứ tự bảng chữ cái; tổng số phiếu bầu bằng số cổ phần sở hữu nhân tương ứng với số thành viên được bầu của HĐQT hoặc BKS do Ban tổ chức phát hành và được đóng dấu treo của Tổng công ty.

- Trường hợp Phiếu bầu cử bị hư hỏng, cổ đông liên hệ Ban tổ chức để được cấp lại Phiếu bầu cử mới sau khi đã thu hồi phiếu bầu cử cũ.

3. Tổng số phiếu bầu của cổ đông được tính như sau:

- Tổng số phiếu bầu thành viên HĐQT: là số cổ phần sở hữu của cổ đông nhân với 07 thành viên HĐQT được bầu.
- Tổng số phiếu bầu thành viên BKS: là số cổ phần sở hữu của cổ đông nhân với 03 thành viên BKS được bầu.

4. Phương thức bầu cử:

a. Nguyên tắc bầu dồn phiếu

Theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty, việc bầu thành viên HĐQT và BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu. Cổ đông có quyền:

- Dồn toàn bộ số phiếu bầu của mình cho một người, hoặc:
- Có thể chia đều số phiếu bầu cho tất cả 07 người đối với bầu thành viên HĐQT và 03 người đối với bầu thành viên BKS hoặc:
- Có thể chia số phiếu bầu cho ít hơn 07 người đối với bầu thành viên HĐQT và ít hơn 03 người đối với bầu thành viên BKS.
- Cổ đông phải đảm bảo tổng số phiếu bầu trên Phiếu bầu cử (thành viên HĐQT hoặc BKS) không được vượt quá Tổng số phiếu bầu của cổ đông như đã hướng dẫn tại khoản 3 Điều này.

b. Nguyên tắc ghi phiếu bầu: Phiếu bầu cử phải ghi rõ số lượng phiếu bầu cho các ứng cử viên, không được đánh dấu stickmark (dấu x), không được bỏ trống hoặc chỉ điền số lượng tổng cộng số phiếu bầu.

c. Phiếu bầu không hợp lệ trong các trường hợp sau:

- Phiếu bầu được gửi đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử sau 08g00' ngày 23/4/2026;
- Phiếu không đúng các nội dung do Ban tổ chức phát hành;
- Phiếu không có chữ ký của cổ đông;
- Phiếu rách rời không còn nguyên vẹn các ô để điền hoặc không còn đủ các thông tin để kiểm soát và kiểm phiếu.
- Phiếu không bầu cho bất kỳ một ứng viên nào;
- Phiếu bầu có số ứng viên được bầu nhiều hơn số thành viên cần bầu nêu tại khoản 1 Điều này;
- Tổng số phiếu đã bầu cho các ứng viên lớn hơn tổng số phiếu bầu của cổ đông.

d. Ví dụ minh họa: Số cổ phần của cổ đông là 500 cổ phần

Số lượng thành viên HĐQT cần bầu là 7 thành viên

Tổng số phiếu bầu của cổ đông là $500 \times 7 = 3.500$

Xin giới thiệu một số cách bỏ phiếu như sau:

STT	Tên ứng cử viên	Số phiếu bầu					
		Cách 1	Cách 2	Cách 3	Cách 4	Cách 5	Cách 6
1	Ứng viên 1	3.500	500	200	0	700	1000
2	Ứng viên 2	0	500	0	0	800	500
3	Ứng viên 3	0	500	800	0	700	500
4	Ứng viên 4	0	500	1.000	0	500	500
5	Ứng viên 5	0	500	0	0	200	500
6	Ứng viên 6	0	500	0	0	300	500
7	Ứng viên 7	0	500	500	0	200	500
8	Ứng viên 8	0	0	0	0	100	0
	Tổng cộng	3.500	3.500	2.500	0	3.500	4.000
		Phiếu bầu hợp lệ			Phiếu bầu không hợp lệ		

5. Điều kiện trúng cử

- Thành viên HĐQT và thành viên BKS trúng cử sẽ được xác định theo số phiếu bầu hợp lệ tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho tới khi đủ số thành viên cần bầu nêu tại khoản 1 Điều này.

- Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của HĐQT hoặc BKS thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau. Người trúng cử là người có số phiếu bầu cao hơn.


Điều 10. Biên bản họp và Nghị quyết của ĐHĐCĐ

Thư ký sẽ ghi chép các nội dung diễn ra trong cuộc họp.

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

Điều 11. Điều khoản thi hành

Ngay sau khi được ĐHĐCĐ Tổng công ty Sonadezi thông qua, Ban Tổ chức, toàn thể cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2026 có trách nhiệm thi hành quy chế này.

Nơi nhận: 

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;

- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 



Trương Đình Hiệp

Số: 336 /BC-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

A. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

Năm 2025 kinh tế Việt Nam bứt phá mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng GDP ước đạt 8,02%, thuộc nhóm cao trên thế giới.

Được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Công ty mẹ và các công ty thành viên đã hoàn thành các mục tiêu của năm 2025 như sau:

I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% TH/ KH
	Công ty mẹ			
1	Tổng doanh thu	793.647	719.743	90,69%
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	522.052	580.382	111,17%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	510.477	576.304	112,90%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	59.387	48.778	82,14%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	13,01%	14,68%	112,84%
	Hợp nhất			
1	Tổng doanh thu	6.680.434	7.148.856	107,01%
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	1.711.723	2.573.557	150,35%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.403.613	2.130.558	151,79%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	744.840	861.543	115,67%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	15,46%	23,27%	150,52%

1. Công ty mẹ Tổng công ty:

1.1 Công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:

Trong năm 2025, Tổng công ty đã triển khai thẩm định giá giá trị cổ phần của 3 công ty làm cơ sở thoái vốn là: Công ty CP Xây lắp 1 Đồng Nai (C1C), Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (CTGT) và Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (XDDN).

Do những vướng mắc về pháp lý và thủ tục định giá các khu đất của CIC và XDĐN, do giá trị theo Chứng thư và thị giá cổ phiếu CTGT đang giao dịch trên UPCOM thấp hơn giá gốc của khoản đầu tư nên Tổng công ty đã có Báo cáo UBND tỉnh và chưa thoái được vốn tại các doanh nghiệp theo kế hoạch. Do vậy, trong năm 2025 không có doanh thu thoái vốn.

1.2. Về việc cho thuê nhà xưởng và chuyển nhượng quyền thuê đất tại KCN Châu Đức:

- Trong năm có 03 khách hàng thuê xưởng số 2, số 5 và số 6. Lũy kế cho thuê được 06 nhà xưởng. Trong Quý IV/2025 đã thi công 02 nhà xưởng số 07 và số 08.

- Đã ký bàn giao đất và ghi nhận doanh thu được 01 khách hàng với diện tích 1,27ha. Trong quý IV/2025 đã ký thỏa thuận với 01 khách hàng diện tích 4,2ha nhưng chưa hoàn tất các thủ tục để bàn giao mặt bằng và chưa ghi nhận doanh thu trong năm 2025.

- Doanh thu thực hiện là 45,54 tỷ đồng, đạt 19,24% kế hoạch.

1.3. Doanh thu mỏ đá Xuân Hòa là 9,93 tỷ đồng đạt 413,79% kế hoạch do tỉnh Đồng Nai tập trung triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm (đường cao tốc, khu công nghiệp, khu đô thị mới), nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng tăng đột biến.

1.4. Doanh thu từ cổ tức là 597,97 tỷ đồng vượt 28,82% kế hoạch.

1.5. Doanh thu tài chính từ lãi tiền gửi là 18,44 tỷ đồng, vượt 183,19% kế hoạch.

1.6. Dự án KCN Biên Hòa 1:

Ngày 22/6/2025, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2105/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường phê duyệt kèm theo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05/02/2024. Theo đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các tổ chức, doanh nghiệp thuộc phạm vi của đề án hoàn thành trước 01/8/2025.

UBND tỉnh Đồng Nai cũng đã ban hành nhiều văn bản, quyết định bồi thường giải phóng mặt bằng, yêu cầu các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 ngừng hoạt động và di dời ngay trong quý II và quý III năm 2025.

Tổng công ty đã có văn bản số 484/SNZ-DAKD ngày 10/7/2025 gửi các khách hàng trong KCN Biên Hòa 1 thông báo việc chấm dứt cung cấp dịch vụ hạ tầng KCN Biên Hòa 1 kể từ ngày 01/8/2025.

Doanh thu thực hiện là 36,07 tỷ đồng đạt 91,34% so với kế hoạch.

1.7. Tòa nhà Sonadezi:

Đã hoàn tất nhận chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi. Doanh thu thực hiện trong quý IV là 10,19 tỷ đồng đạt 42,47% kế hoạch.

1.8. Số phát sinh phải nộp ngân sách đạt 82,14% kế hoạch do trong năm tiếp tục được giảm 30% tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 và không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Hợp nhất:

2.1. Nhìn chung, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nhưng hầu hết các đơn vị thành viên đã phấn đấu hoàn thành kế hoạch năm 2025 được giao. Chỉ một vài đơn vị không hoàn thành kế hoạch:

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai chỉ đạt 36,40% kế hoạch doanh thu, kết quả kinh doanh tiếp tục lỗ 26,5 tỷ đồng, lỗ lũy kế 41,08 tỷ đồng.

- Về doanh thu, Công ty CP Cấp nước Đồng Nai – đạt 98,70% kế hoạch; Công ty CP Sonadezi Bình Thuận – đạt 93,58% kế hoạch; Công ty CP Sonadezi An Bình – đạt 96,79% kế hoạch.

- Ngoài trừ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai, các công ty khác đều hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế. Một số Công ty có tỷ lệ hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế vượt trội như Công ty CP Sonadezi Bình Thuận vượt 122,20% kế hoạch, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi vượt 119,85% kế hoạch.

2.2. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 vượt 51,79% kế hoạch là do trong năm đã ghi nhận được các khoản lợi nhuận phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ từ các năm trước.

2.3. Công ty mẹ đã góp 220.381 triệu đồng thành lập và sở hữu 40,07% vốn điều lệ Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để triển khai Dự án KCN Ninh Diêm 3.

2.4. Một số dự án của các công ty thành viên:

- Riêng trong lĩnh vực KCN, đến hết năm 2025, Sonadezi và các đơn vị thành viên đã đầu tư 12 KCN tại Đồng Nai, TP.HCM, Lâm Đồng với tổng diện tích khoảng 4.600 ha; thu hút đầu tư đạt khoảng 12 tỷ USD và hơn 30.000 tỷ đồng.

- Ngày 19/12/2025, Sonadezi Bình Thuận đã tổ chức khánh thành Khu công nghiệp Tân Đức, hiện đã có 12 doanh nghiệp FDI và DDI ký thỏa thuận thuê đất KCN Tân Đức với diện tích 62ha, tổng vốn đầu tư ghi nhận sơ bộ khoảng 25 triệu USD và hơn 1.500 tỷ đồng.

- Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai đã hoàn thành nghiệm thu Dự án nhà ở xã hội chung cư A6-A7 và bàn giao cho khách hàng đầu năm 2025, hiện đang thực hiện quyết toán dự án và thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho khách hàng. Ngày 19/12/2025, Liên doanh Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Đồng Nai và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai đã khởi công Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp với tổng mức đầu tư khoảng 648 tỷ đồng, quy mô 520 căn hộ.

- Công ty CP Cảng Đồng Nai tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng bến bãi, trang thiết bị xếp dỡ chuyên dụng làm hàng container kịp thời, đáp ứng nhu cầu sản lượng tăng cao của khách hàng cũng như gia tăng sự hài lòng của khách hàng khi sử dụng dịch vụ tại Cảng Đồng Nai. Đồng thời, PDN đã sử dụng hiệu quả ứng dụng E-port (cổng thông tin trực tuyến cho phép khách hàng khai báo, đăng ký và thanh toán các dịch vụ liên quan đến cảng) giúp rút ngắn thời gian làm thủ tục và hạn chế việc giao dịch tiền mặt tạo thuận lợi cho khách hàng và tăng hiệu suất quản lý dòng tiền. Công ty cũng đang triển khai dự án kho nhiên liệu phục vụ Sân bay Long Thành và bến B6 tại Cảng Gò Dầu.

- Sonadezi Dịch vụ và Sonadezi Môi trường tiếp tục đầu tư, khai thác Khu xử lý chất thải Quang Trung và Khu xử lý chất thải Vĩnh Tân. Hiện nay, Sonadezi Dịch vụ và Sonadezi Môi trường đang thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt cho 44 xã, phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai cung cấp nước sạch cho 30 phường, xã và 18 KCN của tỉnh Đồng Nai với hơn 328.000 khách hàng. Ước thực hiện năm 2025, Dowaco đã cung cấp cho khách hàng hơn 120 triệu m³ nước sạch. Công ty đã hoàn thành Dự án tuyến ống cấp nước cho Sân bay quốc tế Long Thành với tổng mức đầu tư gần 46 tỷ đồng, chiều dài khoảng 5,6km ống HDPE OD560, cấp nước sạch cho Sân bay Long Thành giai đoạn 1 là 10.000 m³/ngày.

2.5. Về công tác phát triển dự án mới:

- Tiếp tục phối hợp với các Sở, ngành và địa phương trong tỉnh khảo sát, đề xuất các dự án tại khu vực phía Bắc của tỉnh Đồng Nai.

- Khảo sát, tìm hiểu về các cơ hội đầu tư tại tỉnh Gia Lai.

II. Thu hút đầu tư:

Trong năm 2025, các KCN của Sonadezi đã cho thuê 12 nhà xưởng và thu hút 28 dự án thuê đất công nghiệp với diện tích 112 ha (tăng 45% so với năm 2024); tổng vốn đầu tư đã thu hút trong năm 2025 là 256 triệu USD và gần 4.390 tỷ đồng. 39 nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê đất, thuê nhà xưởng của Sonadezi (tăng 70% so với 2024), trong đó có 24 doanh nghiệp FDI (tăng 41% so với năm 2024).

III. Công tác chuyển đổi số và quản lý chất lượng:

- Tiếp tục hoàn thiện Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI và phần mềm Base, hướng tới việc xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái công nghệ thông tin Sonadezi platform.

- Quản lý thương hiệu, tham mưu và hướng dẫn sử dụng thương hiệu và hình ảnh Logo của Tổng công ty Sonadezi, thiết kế Logo 35 năm và bộ nhận diện thương hiệu năm 2025.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các vụ việc: Công ty CP Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai, Công ty CP Tập đoàn Tân Mai, Công ty CP Tấm lợp và VLXD Đồng Nai và các doanh nghiệp có nợ khó đòi tại KCN Biên Hòa 1.

IV. Công tác nhân sự:

- Hoàn tất rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020 – 2025 và xây dựng quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2025 - 2030 tại Công ty mẹ; Có ý kiến đối với công tác rà soát quy hoạch cán bộ giai đoạn 2020 – 2025 và giai đoạn 2025 – 2030 của 05 Công ty thành viên.

- Tổ chức 13 khóa đào tạo cho cán bộ, nhân viên theo kế hoạch và 01 khóa đào tạo ngoài kế hoạch.

- Tiếp nhận, sắp xếp nhân sự vận hành tòa nhà Sonadezi.

V. Các giải thưởng trong năm 2025:

- Ngày 24/4/2025, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (SNZ) đã được trao Chứng nhận Top 10 Công ty bất động sản công nghiệp (Vietnam Report).

- Ngày 03/12/2025, tại Hội nghị Doanh nghiệp niêm yết thường niên 2025, Công ty CP Cảng Đồng Nai được trao giải Doanh nghiệp có sự tiến bộ vượt trội hạng mục Báo cáo thường niên.

VI. Công tác xã hội cộng đồng:

Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên tiếp tục cùng với Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai thực hiện Chương trình Hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo. Trong năm 2025, Chương trình đã hỗ trợ cho 55 trường hợp. Lũy kế từ năm 2018 đến nay, Tổng công ty và các đơn vị thành viên đã đóng góp 5,8 tỷ đồng, Chương trình đã hỗ trợ cho 555 trường hợp.

Bên cạnh đó, hệ thống Sonadezi đã tích cực ủng hộ đồng bào bị thiệt hại nặng nề từ các trận bão lũ lịch sử năm 2025; hỗ trợ các địa phương chăm lo cho người dân thông qua các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, khuyến học, hỗ trợ các hộ nghèo, trao tặng nhà tình thương...

Trong năm 2025, tổng chi cho công tác xã hội cộng đồng của Tổng công ty và các công ty thành viên khoảng 18,5 tỷ đồng.

Ngoài ra, các cán bộ quản lý của Tổng công ty tiếp tục đóng góp cho Chương trình hỗ trợ cho các trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch Covid-19 trên địa bàn huyện Định Quán cũ, nay là 04 xã Thanh Sơn, Định Quán, Thống Nhất và Phú Hòa với tổng số tiền đã đóng góp trong năm 2025 là 326.600.000 đồng, tổng số tiền đã chi để hỗ trợ là 323.900.000 đồng.

B. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

Năm 2026 tiếp tục chứng kiến nhiều biến động lớn từ cả tình hình thế giới và trong nước, tác động trực tiếp đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh. Trên bình diện quốc tế, các cuộc xung đột địa chính trị như chiến tranh Nga – Ukraine, xung đột tại Trung Đông, căng thẳng biên giới giữa Campuchia và Thái Lan, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, chính sách thuế quan của Mỹ chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, dẫn đến khủng hoảng năng lượng toàn cầu, bất ổn kinh tế, lạm phát tăng, và tâm lý đầu tư thận trọng hơn của các nhà đầu tư FDI.

Trong nước, các chính sách vĩ mô như kiểm soát tín dụng, quản lý chặt chẽ thị trường chứng khoán và bất động sản sẽ tiếp tục được duy trì nhằm ổn định nền kinh tế. Bên cạnh đó, những vướng mắc về pháp lý, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai và đầu tư dự án vẫn là rào cản lớn cho doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và phát triển khu công nghiệp. Tổng công ty Sonadezi, là doanh nghiệp nhà nước, cũng đối mặt với nhiều khó khăn trong việc phát triển dự án mới, tham gia đấu giá đất và cạnh tranh với các doanh nghiệp tư nhân.

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Theo đó, khi cho thuê tài sản nhận tiền trước cho nhiều kỳ thuê thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê. Quy định này sẽ dẫn đến việc ghi nhận doanh thu mảng bất động sản khu công nghiệp của các công ty kinh doanh hạ tầng từ năm 2026 trở đi sẽ bị giảm mạnh, làm giảm lợi nhuận sau thuế và số nộp ngân sách.

Tổng công ty đã ngừng cung cấp các dịch vụ hạ tầng KCN Biên Hòa 1 để các doanh nghiệp di dời, bàn giao mặt bằng để UBND tỉnh Đồng Nai triển khai Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành khu đô thị - dịch vụ và cải thiện môi trường. Từ năm 2026, Tổng công ty sẽ bị cắt giảm địa bàn kinh doanh đồng thời phải cạnh tranh với các nhà đầu tư khác để tham gia đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất theo kế hoạch triển khai đề án của UBND tỉnh.

Với ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp, việc phát triển 01 khu công nghiệp mới mất nhiều thời gian do công tác quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng, việc cho thuê đất tại các khu công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào tình hình kinh tế thế giới, môi trường đầu tư trong nước. Các ngành như cấp nước, xử lý môi trường thì nhà nước quản lý về giá. Do đó, năm 2026 là năm rất khó khăn cho cả Tổng công ty Sonadezi.

I. Công ty mẹ:

1. Các chỉ tiêu chủ yếu:

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	KH 2026	%KH 2026/ TH 2025
1	Tổng doanh thu	719.743	800.768	111,26%
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	580.382	597.467	102,94%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	576.304	582.298	101,04%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	48.778	43.703	89,60%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	14,68%	14,81%	100,89%

2. Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- Ngừng kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1, tập trung công tác thu hồi công nợ.

- Tại KCN Châu Đức, chuyển nhượng quyền thuê 7,2 ha đất, đầu tư xây dựng và cho thuê thêm được 02 nhà xưởng, lũy kế cho thuê được 08 nhà xưởng.

- Tiếp tục khai thác và kinh doanh mỏ đá Xuân Hoà.

- Quản lý, vận hành, kinh doanh tòa nhà Sonadezi với kế hoạch doanh thu là 48 tỷ đồng.

3. Công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:

Ngày 29/9/2025, người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng công ty đã có văn bản số 679/SNZ-QTTH báo cáo Sở Tài chính về Phương án sắp xếp doanh nghiệp nhà nước phù hợp với tình hình mới và thoái vốn giai đoạn 2026-2030.

Ngày 14/10/2025, người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng công ty tiếp tục có văn bản số 726/SNZ-QTTH báo cáo Sở Tài chính bổ sung thông tin kế hoạch thoái vốn giai đoạn 2026-2030.

Ngày 14/10/2025, Sở Tài chính đã có văn bản số 4944/STC-KTN tham mưu cho UBND tỉnh Đồng Nai về kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác theo như đề xuất của người đại diện phần vốn nhà nước.

Tổng công ty sẽ triển khai công tác thoái vốn tại các doanh nghiệp khác theo kế hoạch được UBND tỉnh chấp thuận, chưa dự kiến được doanh thu thoái vốn.

II. Hợp nhất Tổng công ty:

1. Các chỉ tiêu chủ yếu:

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	KH 2026	%KH 2026/ TH 2025
1	Tổng doanh thu	7.148.856	6.020.560	84,22%
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	2.573.557	1.614.142	62,72%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.130.558	1.336.339	62,72%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	861.543	650.955	75,56%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	23,27%	14,45%	62,10%

2. Hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- Tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu của từng đơn vị thành viên theo 04 nhóm ngành nghề hoạt động: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và Vật liệu xây dựng; Dịch vụ hỗ trợ; Cung cấp nước;

- Tiếp tục khai thác quỹ đất công nghiệp của KCN Châu Đức; đầu tư xây dựng và cho thuê nhà xưởng tại các KCN;

- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Phước 1;

- Tiếp tục thi công hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và tiếp thị, kinh doanh KCN Tân Đức;

- Tiếp tục theo dõi, hoàn tất các thủ tục, điều kiện để tiếp tục đầu tư dự án khu nhà ở Bửu Long (khu 3), để triển khai đầu tư các dự án khu dân cư An Hòa 2, khu dân cư An Hòa 3, nhà ở xã hội khu dân cư Lộc An, chung cư D2D;

- Hoàn tất các thủ tục, điều kiện để chuyển nhượng nhà ở tại khu dân cư Lộc An, khu dân cư Tam An 1;

- Tiếp thị, kinh doanh khu dân cư Hữu Phước;

- Tiếp tục đầu tư, kinh doanh khu xử lý chất thải Vĩnh Tân và khu xử lý chất thải Quang Trung.


3. Công tác phát triển dự án mới:

- Hoàn tất các thủ tục để triển khai Dự án KCN Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa;
- Nghiên cứu, đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở xã hội KCN Tân Đức, KCN Tân Đức mở rộng;

- Khảo sát các dự án mới, đề xuất phương án đầu tư đối với các dự án tiềm năng trên địa bàn trong và ngoài tỉnh;

- Đấu giá đất, tham gia lựa chọn nhà đầu tư, đề xuất dự án đầu tư (theo hồ sơ mời đấu giá, đấu thầu dự án).

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 



Trương Đình Hiệp

Số: 337/BC-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO
Về Chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2030

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty;

Căn cứ Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Căn cứ văn bản số 1184/STC-KTN ngày 29/01/2026 của Sở Tài chính về Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và Kế hoạch 5 năm giai đoạn 2026-2030 của Tổng công ty Sonadezi;

Căn cứ văn bản số 2152/UBND-KTNS ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và Kế hoạch 5 năm giai đoạn 2026-2030 của Tổng công ty Sonadezi;

Căn cứ văn bản số 4309/STC-KTN ngày 15/4/2026 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 6238/UBND-KTNS ngày 17/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Tổng công ty Sonadezi,

Hội đồng quản trị báo cáo về Chiến lược phát triển 05 năm giai đoạn 2026-2030 như sau:

I. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Nghị quyết số 09/NQ-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024:

Trong giai đoạn 2021-2025, Công ty mẹ và hầu hết các công ty thành viên đã hoàn thành kế hoạch, hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Riêng Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai bị lỗ do bị truy thu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn trước đây.

Vốn điều lệ của Tổng công ty ổn định là 3.765 tỷ đồng trong giai đoạn 2021-2025.

1. Kết quả sản xuất kinh doanh 5 năm 2021-2025:

STT	Chỉ tiêu		2021	2022	2023	2024	2025
	Công ty mẹ						
1		KH	629	682	681	695	714

STT	Chỉ tiêu		2021	2022	2023	2024	2025
	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	TH	581	684	630	773	720
		%TH/KH	92%	100%	93%	111%	101%
2	LN sau thuế TNDN (tỷ đồng)	KH	442	446	458	460	467
		TH	419	455	451	515	576
		%TH/KH	95%	102%	98%	112%	123%
3	Phải nộp NSNN (tỷ đồng)	KH	76	75	69	72	76
		TH	65	45	61	65	49
		%TH/KH	86%	60%	88%	90%	64%
4	Tỷ suất LNST / vốn CSH (%)	KH	11,56	11,60	11,82	11,85	11,90
		TH	10,96	11,84	11,63	13,21	14,68
		%TH/KH	95%	102%	98%	111%	123%
Hợp nhất							
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	KH	4.770	5.516	5.944	6.100	6.300
		TH	5.574	5.626	5.766	6.172	7.149
		%TH/KH	117%	102%	97%	101%	113%
2	LN sau thuế TNDN (tỷ đồng)	KH	1.012	1.067	1.083	1.100	1.150
		TH	1.499	1.119	1.398	1.619	2.131
		%TH/KH	148%	105%	129%	147%	185%
3	Phải nộp NSNN (tỷ đồng)	KH	557	572	619	650	680
		TH	1.051	670	655	752	862
		%TH/KH	189%	117%	106%	116%	127%
4	Tỷ suất LNST / vốn CSH (%)	KH	13,73	14,16	12,57	12,75	12,90
		TH	19,60	13,97	16,90	18,37	23,27
		%TH/KH	143%	99%	134%	144%	180%

Ghi chú: Các khoản phải nộp ngân sách nêu trên chưa bao gồm khoản cổ tức của cổ đông nhà nước tại Công ty mẹ Tổng công ty khoảng 400 tỷ đồng/năm, riêng năm 2025 là 487 tỷ đồng.

2. Kết quả đầu tư phát triển giai đoạn 2021 – 2025

Công ty mẹ và các công ty thành viên tiếp tục liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng khả năng cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong việc tìm kiếm, phát triển dự án mới. Trong đó tập trung vào đầu tư xây dựng hoàn thiện KDC Bửu Long 3, đầu tư nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức, xây dựng hoàn thiện KDC Hữu Phước.

Công ty CP Sonadezi Bình Thuận đã triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Tân Đức.

Công ty CP Sonadezi Khánh Hoà đã được thành lập để chuẩn bị triển khai đầu tư KCN Ninh Diêm 3 tại Khánh Hoà với quy mô khoảng 300ha.

Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai đã đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa quy mô 435 căn và đang tiếp tục liên danh đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp quy mô 520 căn.

Một số dự án vẫn bị vướng thủ tục pháp lý, chưa thể triển khai như Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền, Khu dân cư An Hòa 2, Khu dân cư An Hòa 3, Dự án khu nhà ở Phường Bửu Long (khu 3).

Giá trị đầu tư giai đoạn 2021-2025:

STT	Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025	
1	Công ty mẹ (tỷ đồng)	KH	112	64	268	500	600
		TH	112	64	383	21,5	454,8
		%TH/KH	100%	100%	143%	4%	76%
2	Toàn Tổng công ty (tỷ đồng)	KH	3.185	2.504	5.138	10.221	9.946
		TH	1.320	1.238	2.429	1.644	2.170
		%TH/KH	41%	49%	47%	16%	22%

II. Chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2030:

1. Nhận định tình hình giai đoạn 2026-2030:

Giai đoạn 2026-2030 dự báo sẽ tiếp tục chứng kiến nhiều biến động lớn từ cả tình hình thế giới và trong nước, tác động trực tiếp đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh. Trên bình diện quốc tế, các cuộc xung đột địa chính trị như chiến tranh Nga – Ukraine, xung đột tại Trung Đông, căng thẳng biên giới giữa Campuchia và Thái Lan, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, chính sách thuế quan của Mỹ chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, dẫn đến khủng hoảng năng lượng toàn cầu, bất ổn kinh tế, lạm phát tăng và tâm lý đầu tư thận trọng hơn của các nhà đầu tư FDI.

Trong nước, các chính sách vĩ mô như kiểm soát tín dụng, quản lý chặt chẽ thị trường chứng khoán và bất động sản sẽ tiếp tục được duy trì nhằm ổn định nền kinh tế. Bên cạnh đó, những vướng mắc về pháp lý, giải phóng mặt bằng, quản lý đất đai và đầu tư dự án vẫn là rào cản lớn cho doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và phát triển khu công nghiệp. Tổng công ty Sonadezi, là doanh nghiệp nhà nước, cũng đối mặt với nhiều khó khăn trong việc phát triển dự án mới, tham gia đấu giá đất và cạnh tranh với các doanh nghiệp tư nhân.

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014. Theo đó, khi cho thuê tài sản nhận tiền trước cho nhiều kỳ thuê thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê. Quy định này sẽ dẫn đến việc ghi nhận doanh thu mảng bất động sản khu công nghiệp của các công ty kinh doanh hạ tầng từ năm 2026 trở đi sẽ bị giảm mạnh, làm giảm lợi nhuận sau thuế và số nộp ngân sách.

Tổng công ty đã ngừng cung cấp các dịch vụ hạ tầng KCN Biên Hòa 1 để các doanh nghiệp di dời, bàn giao mặt bằng để UBND tỉnh Đồng Nai triển khai Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành khu đô thị - dịch vụ và cải thiện môi trường. Từ năm 2026, Tổng công ty sẽ bị cắt giảm địa bàn kinh doanh đồng thời phải cạnh tranh với các nhà đầu tư khác để tham gia đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất theo kế hoạch triển khai đề án của UBND tỉnh.

Với ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp, việc phát triển 01 khu công nghiệp mới mất nhiều thời gian do công tác quy hoạch, bồi thường giải phóng mặt bằng, việc cho thuê đất tại các khu công nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào tình hình kinh tế thế giới, môi trường đầu tư trong nước. Các ngành như cấp nước, xử lý môi trường thì nhà nước quản lý về giá. Do đó, tốc độ tăng trưởng bình quân của Tổng công ty Sonadezi trong thời gian qua chỉ ổn định ở mức từ 3% đến 5%.

2. Định hướng phát triển của Tổng công ty về ngành nghề kinh doanh, mục tiêu, nhiệm vụ:

a. Ngành nghề kinh doanh:

Công ty mẹ và các công ty thành viên tiếp tục hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và Vật liệu xây dựng, Dịch vụ hỗ trợ, Cung cấp nước. Trong đó ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp.

b. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Trong ngắn hạn, Tổng công ty tiếp tục đầu tư, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu, duy trì và nghiên cứu mở rộng các sản phẩm, dịch vụ để duy trì và tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận.

- Trong dài hạn, Tổng công ty phải tăng cường trong công tác nghiên cứu, tìm kiếm, phát triển các dự án tiềm năng trong và ngoài tỉnh bao gồm phát triển các dự án thuộc lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty tại khu vực phía Bắc của tỉnh Đồng Nai; tiếp tục gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng khả năng cạnh tranh; nghiên cứu hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín, có tiềm lực để đầu tư phát triển các dự án.

- Mục tiêu cụ thể:

+ Phát triển ít nhất 02 Khu công nghiệp;

+ Phát triển ít nhất 02 Khu dân cư.

3. Kế hoạch các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu và kế hoạch đầu tư giai đoạn 2026-2030:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2026	2027	2028	2029	2030
	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	3.765	3.765	3.765	3.765	3.765
	Công ty mẹ						
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	801	826	851	877	904
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	597	615	634	654	674

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2026	2027	2028	2029	2030
3	Phải nộp NSNN	Tỷ đồng	44	46	48	50	52
4	Đầu tư XDCB	Tỷ đồng	102	200	250	250	250
5	Kế hoạch vốn đầu tư						
	- Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	25,5	50	62,5	62,5	62,5
	- Vốn huy động và khác	Tỷ đồng	76,5	150	187,5	187,5	187,5
	Hợp nhất						
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	6.021	6.202	6.389	6.581	6.779
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.614	1.663	1.714	1.766	1.819
3	Phải nộp NSNN	Tỷ đồng	651	671	692	713	735
4	Đầu tư XDCB	Tỷ đồng	6.563	7.196	7.342	7.544	7.780

Ghi chú: Các khoản phải nộp ngân sách nêu trên chưa bao gồm khoản cổ tức của cổ đông nhà nước tại Công ty mẹ Tổng công ty hơn 400 tỷ đồng/năm.

4. Kế hoạch cơ cấu lại vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:

Ngày 29/9/2025, Tổng công ty đã có văn bản số 679/SNZ-QTTH về Phương án sắp xếp doanh nghiệp nhà nước phù hợp với tình hình mới và thoái vốn giai đoạn 2026-2030.

Thực hiện văn bản số 4732/STC-KTN ngày 09/10/2025 của Sở Tài chính và Thông báo số 272/TB-UBND ngày 09/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, Tổng công ty tiếp tục có văn bản số 726/SNZ-QTTH ngày 14/10/2025 bổ sung thông tin kế hoạch thoái vốn giai đoạn 2026-2030.

Sở Tài chính đã có văn bản số 4944/STC-KTN ngày 14/10/2025 tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh về Phương án sắp xếp doanh nghiệp nhà nước trong tình hình mới. Trong đó, có Kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại các doanh nghiệp khác giai đoạn 2026-2030 như sau:

4.1. Thoái hết vốn tại 04 công ty:

- Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (40%);
- Công ty CP Xây lắp 1 Đồng Nai (15%);
- Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà (10%);
- Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (0,31%).

4.2. Giữ nguyên vốn tại các công ty:

- Công ty CP Môi trường Sonadezi (64,04%);
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (63,99%);
- Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (57,86%);
- Công ty CP Sonadezi Long Thành (52,75%);
- Công ty CP Cảng Đồng Nai (51%);

- Công ty CP Sonadezi Châu Đức (46,84%);
- Công ty CP Sonadezi Giang Điền (46,45%);
- Công ty CP Sonadezi Long Bình (46,22%);
- Công ty CP Sonadezi Bình Thuận (42%);
- Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa (40,07%);
- Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi (40%);
- Công ty CP Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang (39,72%);
- Công ty CP Sonadezi An Bình (37,95%);
- Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai (36%);
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (35,99%);
- Công ty CP Sơn Đồng Nai (30%);
- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (20%);
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai (10,57%);
- Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI (10%).


5. Giải pháp, phân công tổ chức thực hiện, đánh giá kết quả thực hiện:

Sau khi được phê duyệt, Hội đồng quản trị Tổng công ty sẽ triển khai các giải pháp, phân công tổ chức thực hiện, đánh giá kết quả thực hiện như sau:

- Bám sát các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh để triển khai chi tiết cho các Ban chuyên môn và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên;
- Theo dõi diễn biến tình hình kinh tế trong nước và quốc tế để có những điều chỉnh thích hợp;
- Phân bổ và giao kế hoạch hàng năm cho các Ban chuyên môn và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên;
- Theo dõi, tổng hợp kết quả thực hiện định kỳ hàng quý, 06 tháng và hàng năm để có cơ sở đánh giá, điều chỉnh phù hợp.

Hội đồng quản trị báo cáo và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.



Trương Đình Hiệp

Số: **338** /BC-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày **22** tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Về hoạt động của HĐQT năm 2025, nhiệm kỳ II (2021 – 2026) và phương hướng nhiệm kỳ III (2026 – 2031)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

A. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025:

I. Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ II (2021 – 2026):

Stt	Họ và tên	Chức danh
1	Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ 16/04/2024)
2	Trương Đình Hiệp	Chủ tịch HĐQT (Được bầu cử từ 16/04/2024)
3	Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT
5	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
6	Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT
7	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành
8	Phạm Quốc Chí	Thành viên HĐQT không điều hành

II. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025:

1.1 Tổng kết các cuộc họp và quyết định của HĐQT:

Trong năm 2025, HĐQT Tổng công ty có 07 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, 156 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 99 Nghị Quyết/ Quyết định để lãnh đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ, chỉ đạo, định hướng và giám sát hoạt động của toàn bộ hệ thống với một số nội dung chính như sau:

Hoạt động sản xuất kinh doanh:

- HĐQT đã giao nhiệm vụ công tác sản xuất kinh doanh hàng năm cho Tổng giám đốc, Ban Kiểm toán nội bộ và nhóm Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.

- Phê duyệt Khung giá chuyển quyền thuê đất và nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức năm 2025; đơn giá dịch vụ cho thuê văn phòng, phòng họp, quảng cáo... tại Tòa nhà Sonadezi.

- Chỉ đạo Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên các vấn đề thuộc thẩm quyền theo Quy chế quản lý đánh giá người đại diện phần vốn.

- Góp vốn, tham gia thành lập công ty Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa.

- Mua cổ phiếu tại công ty thành viên tăng vốn.

Công tác nhân sự:

- Cử/ thôi cử/ điều chỉnh/ kéo dài thời gian Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.

- Quyết định cử/ chấp thuận cán bộ, Người đại diện phần vốn và người lao động đi công tác, làm việc/ việc riêng tại nước ngoài.

- Đánh giá phân loại/ khen thưởng Người quản lý và Trưởng Ban kiểm toán nội bộ, mức độ hoàn thành nhiệm vụ Người đại diện phần vốn.

- Điều chỉnh nhân sự các Hội đồng: lương, thi đua khen thưởng, sáng kiến cải tiến.

- Thành lập các tổ chuyên gia, tổ thẩm định, tổ đánh giá phục vụ công tác thoái vốn, đầu tư xây dựng.

Công tác quản trị nội bộ:

- Chỉnh sửa Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Chỉnh sửa Quy định về quy hoạch cán bộ, tiêu chuẩn cán bộ lãnh đạo, quản lý.

- Chỉnh sửa Quy chế quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng của Tổng công ty và các Công ty thành viên.

- Phê duyệt các giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng công ty.

Ngoài ra trong năm HĐQT đã thông qua các nội dung khác theo thẩm quyền.

(Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2025 số 73/BC-SNZ-QTTH ngày 29/01/2026 của Tổng công ty Sonadezi đã được công bố thông tin).

2. Tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị thực hiện năm 2025:

STT	Nội dung	Kế hoạch (đồng/tháng)	Thực hiện (đồng/tháng)
1	Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng quản trị	88.900.000	102.259.417
2	Thù lao của từng thành viên HĐQT	12.000.000	16.592.833

3. Báo cáo về các giao dịch giữa Tổng công ty Sonadezi, công ty con, công ty do Tổng công ty Sonadezi nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó:

Chi tiết tại Phụ lục 3 Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2025 số 73/BC-SNZ-QTTH ngày 29/01/2026 của Tổng công ty Sonadezi đã được Công bố thông tin.

4. Báo cáo về giao dịch giữa Tổng công ty Sonadezi với công ty trong đó thành viên HĐQT là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Chi tiết tại Phụ lục 4 Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2025 số 73/BC-SNZ-QTTH ngày 29/01/2026 của Tổng công ty Sonadezi đã được Công bố thông tin.

5. Công tác chỉ đạo, giám sát đối với Tổng giám đốc:

Trong quá trình thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông.

Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất.

Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.

B. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NHIỆM KỲ II (2021 – 2026):

I. Khái quát chung nhiệm kỳ II (2021-2026)

Nhiệm kỳ 2021 – 2026 của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế – xã hội có nhiều biến động. Giai đoạn đầu nhiệm kỳ chứng kiến đại dịch Covid-19 bùng phát mạnh vào năm 2021, gây gián đoạn chuỗi cung ứng và tác động sâu rộng tới hoạt động sản xuất kinh doanh tại Đồng Nai và cả nước. Bước sang các năm 2022 – 2023, kinh tế thế giới suy giảm, lạm phát tăng cao khiến nhiều doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, gặp khó khăn. Cạnh tranh thu hút đầu tư nước ngoài trở nên gay gắt, với những thách thức từ tiến trình chuyển dịch chuỗi cung ứng sau đại dịch, cuộc xung đột thương mại – địa chính trị trên thế giới. Ngoài ra, môi trường pháp lý có nhiều thay đổi, từ năm 2026 áp dụng các quy định kế toán mới (Thông tư 99/2025/TT-BTC) có thể ảnh hưởng thời điểm ghi nhận doanh thu cho hoạt động thuê đất khu công nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Sonadezi đã bám sát Nghị quyết ĐHĐCĐ, lãnh đạo toàn hệ thống chủ động thích ứng, linh hoạt điều hành, đảm bảo, duy trì sản xuất kinh doanh an toàn và hiệu quả. Nhờ sự đồng lòng nỗ lực của hơn 3.500 cán bộ, nhân viên, Sonadezi đã từng bước vượt qua thách thức, giữ

vững ổn định và đà tăng trưởng; đồng thời tiếp tục khẳng định vai trò là doanh nghiệp chủ lực trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của tỉnh Đồng Nai và khu vực.

II. Đánh giá hoạt động nhiệm kỳ II (2021-2026)

1. Kết quả đạt được

Trong nhiệm kỳ 2021–2026, tập thể Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ, nhân viên Tổng công ty Sonadezi đã đoàn kết, nỗ lực và đạt được nhiều kết quả tích cực:

- Hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh: Doanh thu và lợi nhuận hợp nhất tăng trưởng ổn định, hầu hết các năm đều vượt kế hoạch. Đến cuối nhiệm kỳ, doanh thu hàng năm đạt trên 6.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế duy trì bình quân ở mức 1.550 tỷ đồng, đảm bảo cổ tức ổn định, tăng trưởng và đóng góp tích cực cho ngân sách nhà nước.

- Khẳng định vị thế doanh nghiệp đầu ngành: Sonadezi giữ vai trò chủ lực trong phát triển hạ tầng khu công nghiệp tại Đồng Nai và mở rộng đầu tư tại TP Hồ Chí Minh (Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), Lâm Đồng (Bình Thuận cũ), Khánh Hòa. Hệ thống 12 khu công nghiệp đã thu hút gần 1.000 dự án với tổng vốn đăng ký trên 12 tỷ USD.

- Phát triển hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ: Bên cạnh khu công nghiệp, Sonadezi đã xây dựng hệ sinh thái đa dạng gồm bất động sản dân dụng, nhà ở xã hội, cảng – logistics, cấp nước, xử lý môi trường, giáo dục, sân golf..., tạo lợi thế cạnh tranh trong cung cấp dịch vụ trọn gói cho nhà đầu tư.

- Nâng cao hiệu quả quản trị và uy tín thương hiệu: Công tác quản trị, kiểm soát rủi ro và chuyển đổi số được đẩy mạnh. Sonadezi 4 năm liên tiếp nằm trong Top 10 doanh nghiệp Upcom thực hiện tốt công bố thông tin và minh bạch. Thương hiệu Sonadezi được ghi nhận qua nhiều giải thưởng uy tín trong và ngoài nước.

- Thực hiện tốt trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững: Hệ thống Tổng công ty Sonadezi tích cực đóng góp cho cộng đồng với hàng chục tỷ đồng mỗi năm, tài trợ giáo dục, y tế, an sinh xã hội. Các dự án luôn chú trọng yếu tố môi trường, an toàn lao động, hướng đến mô hình khu công nghiệp xanh – sạch, phát triển bền vững.

2. Tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, Hội đồng quản trị cũng thẳng thắn nhìn nhận một số tồn tại trong nhiệm kỳ 2021–2026 như sau:

- Một số dự án khu công nghiệp và khu dân cư chậm tiến độ do vướng mắc pháp lý liên quan đến đấu giá đất, giải phóng mặt bằng, phê duyệt quy hoạch..., ảnh hưởng đến tốc độ triển khai và tăng trưởng chung.

- Thị trường bất động sản công nghiệp xuất hiện nhiều thách thức mới như: chính sách thuế quan thay đổi, chi phí đền bù tăng cao, lãi suất biến động..., ảnh hưởng đến sức cạnh tranh và tiến độ mở rộng quỹ đất khu công nghiệp.

- Đề án tái cơ cấu giai đoạn 2021–2025 chưa hoàn tất toàn bộ nội dung đề ra.

- Nhu cầu nhân lực chất lượng cao ngày càng tăng trong bối cảnh mở rộng đầu tư và triển khai các dự án công nghệ cao. Tổng công ty cần có chiến lược bài bản hơn trong thu hút, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển giai đoạn tiếp theo.

C. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NHIỆM KỲ III (2026 – 2031):

Trên cơ sở kết quả đạt được và bài học kinh nghiệm nhiệm kỳ 2021–2026, Hội đồng quản trị Tổng công ty Sonadezi xác định phương hướng chiến lược nhiệm kỳ 2026–2031 như sau:

- Trong ngắn hạn, Tổng công ty tiếp tục đầu tư, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu, duy trì và nghiên cứu mở rộng các sản phẩm, dịch vụ để duy trì và tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận.

- Trong dài hạn mở rộng quỹ đất và đầu tư dự án mới: Triển khai hiệu quả các dự án đang thực hiện (KCN Tân Đức, Ninh Diêm 3), đồng thời phát triển ít nhất 2 KCN và 2 khu dân cư tại các địa phương tiềm năng.

- Tiếp tục gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng khả năng cạnh tranh; Nghiên cứu hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín, có tiềm lực để đầu tư phát triển các dự án.

- Đổi mới thu hút đầu tư, nâng cao hiệu quả KCN: Điều chỉnh chiến lược thu hút đầu tư theo hướng ưu tiên FDI thế hệ mới, công nghệ cao, công nghiệp sạch; đa dạng hóa đối tác đầu tư; nâng tỷ lệ lấp đầy bình quân các KCN.

- Hoàn thành tái cơ cấu, tối ưu nguồn lực: Tiếp tục triển khai Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2026–2030, tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả hoạt động, giảm tỷ lệ sở hữu vốn nhà nước, thu hút nhà đầu tư chiến lược, tập trung nguồn lực vào lĩnh vực cốt lõi.

- Tăng cường năng lực quản trị hiện đại: Ứng dụng chuẩn mực quản trị tiên tiến, nâng cao minh bạch thông tin, đẩy mạnh chuyển đổi số giai đoạn tiếp theo, triển khai công nghệ mới trong quản lý KCN thông minh.

- Phát triển nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp: Đào tạo, thu hút nhân sự chất lượng cao, xây dựng đội ngũ kế cận, phát triển môi trường làm việc chuyên nghiệp, sáng tạo, đề cao văn hóa doanh nghiệp và trách nhiệm xã hội.

- Phát triển hài hòa kinh tế – xã hội – môi trường: Xây dựng các KCN mới theo mô hình KCN sinh thái, xanh – sạch – thông minh; nâng cấp các KCN hiện hữu theo tiêu chuẩn phát triển bền vững.

Kết luận: Nhiệm kỳ 2021–2026 khép lại với nhiều thành quả quan trọng, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển mới. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với uy tín thương hiệu, năng lực tích lũy và định hướng chiến lược rõ ràng, Sonadezi sẽ hoàn thành các mục tiêu nhiệm kỳ 2026–2031, tiếp tục đóng góp tích cực cho phát triển kinh tế – xã hội địa phương và gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 



Trương Đình Hiệp

Số: 339/BC-SNZ-KS

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh
năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026)
tại Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

Căn cứ Điều lệ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát;

Căn cứ quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026) tại Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Tổng công ty) với các nội dung, cụ thể như sau:

A. THẨM ĐỊNH CÁC BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2025:

I. Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán:

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2025 của Tổng công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam, Ban Kiểm soát đã thẩm định và thống nhất các vấn đề sau: Báo cáo tài chính năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tổng công ty.

II. Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT) năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026):

- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021-2026) đã phản ánh đầy đủ, trung thực về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình triển khai dự án, công tác thoái vốn và các hoạt động khác của Tổng công ty trong năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021-2026).

- Báo cáo hoạt động của HDQT năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026) đã phản ánh đúng và đầy đủ hoạt động của HDQT trong việc đề ra các chiến lược kinh doanh, quản trị hệ thống Tổng công ty; chỉ đạo thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty; giám sát đối với Ban Tổng giám đốc trong quản lý điều hành Tổng công ty và các công việc khác theo đúng thẩm quyền của HDQT.

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

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Tổng công ty năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026), Ban Kiểm soát có các đánh giá sau:

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu		2021	2022	2023	2024	2025	Tăng trưởng bình quân
I	CÔNG TY MẸ							
1	Tổng doanh thu (triệu đồng)	KH	629.454	682.215	681.409	695.038	793.647	
		TH	581.006	684.227	630.194	773.017	719.743	5,50%
		%TH/KH	92,30%	100,29%	92,48%	111,22%	90,69%	
2	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	KH	442.272	446.210	457.726	462.012	510.477	
		TH	419.299	455.332	450.821	515.323	576.304	8,28%
		%TH/KH	94,81%	102,04%	98,49%	111,54%	112,90%	
3	Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu (%)	KH	11,56	11,6	11,82	11,96	13,01	
		TH	10,96	11,84	11,63	13,21	14,68	7,58%
		%TH/KH	94,81%	102,07%	98,39%	110,45%	112,84%	
4	Nộp ngân sách nhà nước (triệu đồng)	KH	75.597	75.166	69.055	60.019	59.387	
		TH	65.399	44.911	61.460	64.857	48.778	-7,07%
		%TH/KH	86,51%	59,75%	89,00%	108,06%	82,14%	
II	HỢP NHẤT							
1	Tổng doanh thu (triệu đồng)	KH	4.770.000	5.516.407	5.943.501	6.366.350	6.680.434	
		TH	5.574.866	5.626.047	5.765.669	6.172.194	7.148.856	6,41%
		%TH/KH	116,87%	101,99%	97,01%	96,95%	107,01%	
2	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	KH	1.011.888	1.067.290	1.082.591	1.370.394	1.403.613	
		TH	1.498.987	1.118.569	1.397.841	1.619.396	2.130.558	9,19%
		%TH/KH	148,14%	104,80%	129,12%	118,17%	151,79%	
3	Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu (%)	KH	13,73	14,16	12,57	15,27	15,46	
		TH	19,60	13,97	16,89	18,37	23,27	4,38%
		%TH/KH	142,76%	98,66%	134,39%	120,29%	150,52%	
4	Nộp ngân sách nhà nước (triệu đồng)	KH	556.734	572.278	619.013	651.314	744.840	
		TH	1.051.195	670.180	655.006	752.180	861.543	-4,85%
		%TH/KH	188,81%	117,11%	105,81%	115,49%	115,67%	
III	Cổ tức	KH	10,00%	10,00%	12,00%	11,00%	12,80%	
		TH	10,00%	11,00%	12,00%	13,00%	14,40% (Dự kiến)	

Ghi chú: Kế hoạch SXKD Nhiệm kỳ II (2021 – 2026) theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm.

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tại công ty mẹ:

- Năm 2025:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 tại Công ty mẹ được thể hiện thông qua các chỉ tiêu sau: Tổng doanh thu đạt 720 tỷ đồng, tương đương 90,69% so với kế hoạch và giảm 6,89% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân là do trong năm 2025 công tác tiếp thị chuyển nhượng quyền thuê đất tại KCN Châu Đức chưa đạt kế hoạch và các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 phải ngừng sản xuất để di dời nên ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của KCN Biên Hòa 1; đồng thời việc thoái vốn tại các doanh nghiệp khác cũng chưa thực hiện đúng như kế hoạch đề ra. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 576 tỷ đồng vượt 12,90% so với kế hoạch và tăng 11,83% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chính là do doanh thu từ cổ tức đạt 598 tỷ đồng vượt 28,82% kế hoạch và doanh thu mỏ đá Xuân Hòa đạt 11 tỷ đồng vượt 360,78% kế hoạch.

- Nhiệm kỳ II (2021 – 2026):

Tổng doanh thu đạt 3.388 tỷ đồng với mức tăng trưởng bình quân 5,50%, trong đó doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 26,40%, doanh thu hoạt động tài chính chiếm 73,30% và thu nhập khác là 0,30%. Tổng lợi nhuận sau thuế nhiệm kỳ 2021 – 2026 đã đạt 2.417 tỷ đồng tương ứng với mức tăng trưởng bình quân là 8,28%.

1.2 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Tổng công ty:

- Năm 2025:

- Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty, cụ thể như sau: Chỉ tiêu Tổng doanh thu đạt 7.149 tỷ đồng tương đương 107,01% so với kế hoạch và vượt 15,82% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.131 tỷ đồng, vượt 51,79% so với kế hoạch và tăng 31,56% so với cùng kỳ năm trước.

- Năm 2025, các công ty con thực hiện hợp nhất hoàn thành vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế. Trong đó: Có 05 công ty hoàn thành vượt trên 50% kế hoạch lợi nhuận sau thuế, gồm: Công ty CP Sonadezi Long Bình (đạt 158,49%), Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (đạt 219,85%), Công ty CP Sonadezi Bình Thuận (đạt 222,30%), Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI (đạt 361,76%) và Công ty CP Sonadezi An Bình (đạt 1655,48%).

- Nhiệm kỳ II (2021 – 2026):

- Trong nhiệm kỳ 2021 – 2026, tổng doanh thu hợp nhất đạt 30.288 tỷ đồng với mức tăng trưởng bình quân là 6,41%. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 94,33% tổng doanh thu tương đương 28.594 tỷ đồng, trong đó hoạt động kinh doanh BĐS công nghiệp và dân dụng đạt 9.739 tỷ đồng tăng trưởng bình quân 6,84%; hoạt động cung cấp dịch vụ bao gồm xử lý nước thải, chất thải, cảng đạt 10.427 tỷ đồng tăng trưởng bình quân 10,30%; hoạt động kinh doanh nước sạch đạt 6.130 tỷ đồng tăng trưởng bình quân 3,42%; hoạt động khác (xây dựng, vật liệu xây dựng, khác...) đạt 2.301 tỷ đồng tăng trưởng bình quân là 2,48%. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 953 tỷ đồng, trong đó lãi tiền gửi chiếm 83,71% tương đương 798 tỷ đồng.

- Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất trong nhiệm kỳ qua đạt 7.765 tỷ đồng, tăng trưởng bình quân là 9,19%. Việc tăng trưởng các chỉ tiêu hợp nhất ngoài kết quả hoạt động của công ty mẹ còn có sự đóng góp của các công ty thành viên trong hệ thống, điển hình như Công ty CP Cấp nước Đồng Nai, Công ty CP Cảng Đồng Nai, Công ty CP Sonadezi Châu Đức, Công ty CP Sonadezi Long Thành, Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai...

2. Tình hình thực hiện dự án tại Tổng công ty:

Dự án KCN Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa: đây là dự án mới của Tổng công ty trong nhiệm kỳ II (2021 – 2026). Quy mô dự án 288,748 ha tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Năm 2025, Tổng công ty đã thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa với vốn điều lệ là 550 tỷ đồng, trong đó Tổng công ty chiếm 40,069% vốn điều lệ.

Dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1: ngày 05/02/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 324/QĐ-UBND phê duyệt Đề án Chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường. Hiện nay, UBND phường Trần Biên đã ban hành quyết định thu hồi đất hạ tầng của Tổng công ty Sonadezi và các quyết định thu hồi đất của các doanh nghiệp trong KCN Biên Hoà 1. Tổng công ty Sonadezi hiện đang phối hợp thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng thuê đất theo quy định.

Dự án Mở đá xây dựng Xuân Hoà, xã Xuân Hoà, tỉnh Đồng Nai: Kết quả kinh doanh trong nhiệm kỳ 2021 – 2026 luôn hoàn thành vượt mức kế hoạch.

Ngày 31/10/2025, Tổng công ty Sonadezi và Công ty SZG đã ký hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi với thời điểm chuyển nhượng là từ ngày 01/10/2025 và giá trị chuyển nhượng trước thuế VAT là 167 tỷ đồng. Doanh thu đạt 12 tỷ đồng tương đương 50% so với kế hoạch.

3. Hoạt động đầu tư tài chính và công tác thoái vốn của Tổng công ty:

3.1. Tình hình đầu tư tài chính:

- Tổng giá trị khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác đến ngày 31/12/2025 là 4.015 tỷ đồng tăng 806 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2021.

- Trong nhiệm kỳ 2021 – 2026, tổng giá trị các khoản đầu tư tham gia góp vốn, mua cổ phần là 1.000 tỷ đồng bao gồm góp vốn thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa là 220 tỷ đồng, chiếm 40,069% vốn điều lệ; góp thêm vốn để duy trì tỷ lệ biểu quyết tại Công ty CP Cấp nước Đồng Nai là 192 tỷ đồng, Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 1 tỷ đồng, Công ty CP Sonadezi Châu Đức là 562 tỷ đồng, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 25 tỷ đồng do các công ty này thực hiện tăng vốn điều lệ.

- Việc thực hiện công tác đầu tư tài chính bao gồm góp vốn thành lập doanh nghiệp, mua cổ phần được Tổng công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo công khai, minh bạch và hiệu quả.

3.2. Hiệu quả đầu tư tài chính:

- Về hiệu quả đầu tư tài chính: Trên cơ sở báo cáo tài chính hàng năm và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty thành viên, Ban Kiểm soát đánh giá rằng các khoản đầu tư vốn tại công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác của Tổng công ty Sonadezi đều đạt hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn; ngoại trừ một số Công ty có tỷ lệ vốn góp không chi phối của Tổng công ty hoạt động chưa đạt hiệu quả, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay đổi so với Hợp đồng BOT đã ký như: đóng trạm, dừng thu phí trước hạn, (*chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm*).

- Xét về tình hình tài chính của các đơn vị tại ngày 31/12/2025, Ban Kiểm soát lưu ý một số công ty có hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn thấp như Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 0,10 lần, Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ An Giang là 0,37 lần, Công ty CP Đầu tư XD & VL Đồng Nai là 0,71 lần, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 0,76 lần và Công ty CP Sonadezi Long Thành 0,97 lần. Ngoài vấn đề lưu ý trên, sau khi xem xét về các chỉ số tài chính và tình hình hoạt động của các công ty thành viên khác, Ban Kiểm soát đánh giá rằng các công ty thành viên còn lại đều an toàn về tài chính.

3.3. Công tác thoái vốn của Tổng công ty:

- Nhiệm kỳ 2021 – 2026, Tổng công ty không thực hiện được công tác thoái vốn theo kế hoạch đề ra nguyên nhân do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid-19, thời gian phong tỏa giãn cách xã hội kéo dài, việc công bố thông tin chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa phải gia hạn nhiều lần nhưng vẫn không thành công do không có nhà đầu tư đăng ký nhận chuyển nhượng cổ phần. Đồng thời, công tác thoái vốn tại D2D cũng không thể hoàn tất trong năm 2021, do dịch bệnh kéo dài dẫn đến Chứng thư thẩm định giá đã quá 6 tháng và hết hiệu lực. Năm 2024, HĐQT Tổng công ty tiếp tục thoái vốn tại Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa nhưng vẫn không có nhà đầu tư nào quan tâm đăng ký nhận chuyển nhượng cổ phần do đó việc thoái vốn tại Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa không thực hiện được.

- Trong năm 2025, Tổng công ty triển khai phương án thoái vốn tại Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (CTGT). Tuy nhiên, tại thời điểm xem xét thoái vốn, giá trị theo Chứng thư thẩm định và thị giá cổ phiếu DGT đang giao dịch trên UPCOM thấp hơn giá trị

đầu tư ghi nhận trên Báo cáo tài chính của Tổng công ty, trong khi giá trị sổ sách theo Báo cáo tài chính của CTGT lại cao hơn giá trị đầu tư nêu trên. Trên cơ sở thận trọng và nhằm bảo toàn vốn đầu tư, Tổng công ty đã có Văn bản số 706/SNZ/QTTH ngày 08/10/2025 kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai xem xét, chấp thuận tạm dừng việc thực hiện thoái vốn tại CTGT cho đến khi điều kiện thị trường và cơ sở định giá phù hợp hơn.

Mặt khác, trong năm 2025, Tổng công ty tiếp tục triển khai công tác thoái vốn tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (XDĐN). Tuy nhiên, việc thoái vốn chưa thể thực hiện do còn vướng mắc liên quan đến xác định giá trị quyền sử dụng diện tích 16.692,2 m² là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất. Để có cơ sở thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và bảo đảm tính minh bạch trong xác định giá trị doanh nghiệp, Tổng công ty đã có Văn bản số 831/SNZ/QTTH ngày 18/11/2025 kiến nghị Sở Tài chính hướng dẫn phương án xác định giá trị khu đất nêu trên.

II. Tình hình tài chính của Tổng công ty (chi tiết theo Phụ lục 2 đính kèm):

- Tổng tài sản của công ty mẹ đến ngày 31/12/2025 là 4.644 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu là 4.547 tỷ đồng. Đối với hợp nhất tổng công ty, tổng tài sản hợp nhất đến ngày 31/12/2025 là 22.300 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu hợp nhất là 11.919 tỷ đồng.

- Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn: hoạt động chính của Tổng công ty hiện nay là đầu tư tài chính nên tài sản dài hạn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản tại công ty mẹ. Xét về cơ cấu tài sản hợp nhất thì tỷ trọng tài sản dài hạn và ngắn hạn trong tổng tài sản vẫn ổn định qua các năm, trong đó tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn hơn ngắn hạn chủ yếu là các tài sản cố định và bất động sản đầu tư phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Về nguồn vốn hoạt động trong nhiệm kỳ 2021 – 2026, các dự án của Tổng công ty đang trong giai đoạn triển khai nên nguồn vốn hoạt động của Tổng công ty chủ yếu là từ vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, tại các công ty thành viên đã tận dụng nguồn vốn vay và phát sinh doanh thu nhận trước từ hoạt động sản xuất kinh doanh nên nợ phải trả chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn hợp nhất.

- Về khả năng thanh toán: các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của công ty mẹ và các công ty con hợp nhất cho công ty mẹ và các công ty con hợp nhất đảm bảo được khả năng thanh toán trong ngắn hạn qua các năm. Đối với các công ty con hợp nhất thì Công ty CP Dịch vụ Sonadezi có hệ số khả năng trong ngắn hạn thấp trong giai đoạn 2021 – 2025, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn đến ngày 31/12/2025 là 0,76 lần (tài sản ngắn hạn chỉ đủ thanh toán 76% nợ ngắn hạn).

- Về khả năng sinh lời: các chỉ tiêu khả năng sinh lời của công ty mẹ và hợp nhất qua các năm đều tăng trưởng. Tại công ty mẹ, ROA bình quân (2021-2026) là 10,78% tăng trưởng trung bình 6,95%, ROE bình quân (2021-2026) là 12,45% tăng trưởng trung bình 7,58%. Xét hợp nhất tổng công ty, trong nhiệm kỳ 2021-2026, chỉ tiêu ROA hợp nhất bình quân là 7,06%, tăng trưởng trung bình là 8,59%; chỉ tiêu ROE hợp nhất bình quân là 18,42% tăng trưởng trung bình là 4,38%.

- Nhìn chung, trong nhiệm kỳ 2021 – 2026, các chỉ tiêu tài chính của Tổng công ty cơ bản thể hiện Tổng công ty có tình hình tài chính tốt, bảo toàn và phát triển vốn, đồng thời sử dụng vốn hiệu quả và tăng trưởng trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

I. Đánh giá về giao dịch giữa Tổng công ty và công ty con của Tổng công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Tổng 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:

- Giao dịch giữa Tổng công ty và công ty con của Tổng công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Tổng 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 đã được công bố đầy đủ tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2025 ngày 29/01/2026 trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi.

- Các giao dịch đã được báo cáo và được HĐQT thông qua theo đúng thẩm quyền quy định của Điều lệ Tổng công ty, đảm bảo công khai, công bằng và lợi ích của Tổng công ty.

II. Đánh giá hoạt động của HĐQT Tổng công ty:

- HĐQT gồm 7 thành viên, trong đó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách. Trong nhiệm kỳ 2021 – 2026 có sự thay đổi về nhân sự trong HĐQT, miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT Bà Đỗ Thị Thu Hằng và bổ nhiệm Ông Trương Đình Hiệp làm Chủ tịch HĐQT.

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

- HĐQT đã tổ chức và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ theo đúng quy định của điều lệ Tổng công ty. Ngoài ra, để kịp thời đưa ra các quyết định, chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, HĐQT còn thường xuyên thực hiện lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản các nội dung thuộc thẩm quyền. Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT đáp ứng kịp thời với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Tổng công ty.

- Trong năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026), HĐQT đã tập trung thực hiện các công việc chính như phê duyệt chủ trương tìm kiếm các dự án mới; phê duyệt công tác thoái vốn của Tổng công ty; ban hành các quy chế quản trị Tổng công ty; phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021 – 2026; thực hiện trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế; chi trả tiền lương và thù lao cho HĐQT, Ban Kiểm soát, theo đúng Nghị quyết... Các hoạt động cụ thể của HĐQT đã được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ II (2021 – 2026) và phương hướng hoạt động nhiệm kỳ II (2021 – 2026). Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của báo cáo.

- Nhìn chung, các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và điều lệ của Tổng công ty. Các quyết định, nghị quyết của HĐQT luôn tuân thủ theo các quy định của pháp luật và điều lệ của Tổng công ty.

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

- Đến ngày 31/12/2025, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty gồm 04 thành viên. Trong nhiệm kỳ II (2021 – 2026), miễn nhiệm 01 Phó Tổng giám đốc do được bổ nhiệm làm Chủ tịch HĐQT. Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc hợp lý, mỗi thành viên đều phát huy và nêu cao vai trò trách nhiệm của mình trong công việc.

- Ban Tổng giám đốc đã triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đến các bộ phận chuyên môn tại các cuộc họp giao ban và cuộc họp khác. Đồng thời, đề ra các giải pháp kinh doanh, triển khai dự án để hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh được giao.

- Về công tác quản trị tài chính, Ban Tổng giám đốc đã bảo toàn và sử dụng vốn hiệu quả trong giai đoạn tìm kiếm các dự án mới. Các kết luận của đoàn thanh tra, kiểm tra tình

hình tài chính, kế toán và quản lý vốn tại Tổng công ty luôn được đánh giá tốt và không có sai sót trọng yếu.

- Đối với công tác quản lý người đại diện phần vốn, giám sát hoạt động tại các công ty thành viên, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt vai trò tham mưu, đề xuất HĐQT các phương án kinh doanh, triển khai dự án, công tác nhân sự... nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh tại các công ty thành viên cũng như hiệu quả kinh doanh của Tổng công ty.

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

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

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

- Ban Kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và các cuộc họp khác, đồng thời được tham gia đóng góp ý kiến một số nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị công ty tại Tổng công ty và các công ty thành viên nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc, giúp cho công tác kiểm tra, giám sát kịp thời và thuận tiện hơn.

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

- Trong nhiệm kỳ II (2021 – 2026), Ban Kiểm soát không nhận được khiếu nại của cổ đông đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Tổng công ty. Trong nhiệm kỳ II (2021 – 2026), không có sự thay đổi về thành viên Ban Kiểm soát. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể như sau:

STT	Thành viên	Nhiệm vụ phân công
1	Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng ban	- Xem xét, kiểm tra thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty; - Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc; - Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn; - Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương; - Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh; - Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.
2	Trần Ngọc Tòng - Thành viên	- Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả; - Kiểm tra tình hình tăng, giảm BĐS đầu tư, TSCĐ và CCDC.
3	Phạm Thị Cẩm Hà – Thành Viên	- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.

- Trong năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026), Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng công ty và kế hoạch công tác kiểm tra, giám sát được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các thành viên Ban Kiểm soát đã tham gia kiểm tra, giám sát theo đúng nhiệm vụ được phân công. Trong hoạt động kiểm tra, giám sát

vấn đảm bảo hoạt động bình thường của Tổng công ty, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý; không gây gián đoạn trong điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Tổng công ty. Các công việc đã thực hiện cụ thể như sau:

- + Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý. Việc thực hiện kiểm tra, giám sát thực hiện thông qua các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và các báo cáo của Ban Tổng giám đốc.
- + Thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và cả năm; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán.
- + Kiểm tra công tác thẩm định giá, thực hiện các thủ tục thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty.
- + Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.
- + Tham gia góp ý các quy chế quản trị nội bộ của Tổng công ty.
- + Ban Kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn như công tác Đại hội đồng cổ đông thường niên, lập kế hoạch hằng năm, phê duyệt dự án đầu tư và các nội dung khác theo quy định của Quy chế quản lý người đại diện phần vốn Tổng công ty.
- + Phối hợp với các Ban chức năng của Tổng công ty trong công tác giải trình với các đoàn thanh tra, kiểm tra liên quan đến lĩnh vực tài chính, kế toán. Đồng thời, giám sát quá trình thực hiện kết luận của các đoàn thanh tra, kiểm tra.
- + Ngoài ra, Ban Kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.
- + Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC hằng năm của Tổng công ty.
- + Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát.

- Ban Kiểm soát đã tổ chức 15 cuộc họp trong nhiệm kỳ II (2021 – 2026). Nội dung thông qua các vấn đề sau:

- + Bầu chức danh Trưởng Ban Kiểm soát.
- + Phân công công việc giữa các thành viên Ban Kiểm soát.
- + Thông qua kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng năm.
- + Thông qua dự thảo báo cáo kiểm tra giám sát bán niên và cả năm.

- Tiền lương và thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát trong nhiệm kỳ 2021 -2026:

DVT: Đồng

STT	Thành viên BKS	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	Quỹ tiền lương Trưởng Ban BKS	781.964.310	703.937.000	678.475.841	764.161.088	1.018.735.000
1	Đặng Lê Bích Phượng (chuyên trách)	506.886.033	703.937.000	678.475.841	764.161.088	1.018.735.000
2	Trần Ngọc Tông	275.078.277				

STT	Thành viên BKS	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	(chuyên trách)					
II	Quý thù lao thành viên Ban Kiểm soát	239.935.256	250.671.628	243.045.210	314.386.602	232.302.000
1	Trần Ngọc Tòng	79.978.419	125.335.814	121.522.605	157.193.301	116.151.000
2	Phạm Thị Cẩm hà	119.967.628	125.335.814	121.522.605	157.193.301	116.151.000
3	Đặng Lê Bích Phượng	39.989.209				
	Tổng cộng	1.021.899.566	954.608.628	921.521.051	1.078.547.690	1.251.037.000

E. KIẾN NGHỊ:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021–2026), Ban Kiểm soát kiến nghị như sau:

- Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, tìm kiếm và phát triển các dự án đầu tư mới, phù hợp với định hướng ngành nghề và năng lực của Tổng công ty; bảo đảm hiệu quả đầu tư, góp phần tạo nền tảng tăng trưởng ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của các công ty thành viên, đặc biệt là các đơn vị có dấu hiệu rủi ro về tài chính, khả năng thanh toán hoặc hiệu quả hoạt động thấp; yêu cầu người đại diện phần vốn thực hiện chế độ báo cáo định kỳ, kịp thời đề xuất giải pháp khắc phục, bảo đảm hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

- Tổ chức rà soát, phân loại các khoản đầu tư tài chính theo mức độ rủi ro, trong đó đối với các khoản đầu tư kém hiệu quả hoặc rủi ro kéo dài cần có phương án xử lý cụ thể theo quy định nhằm bảo toàn và phát triển vốn đầu tư của Tổng công ty.

- Rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định quản trị nội bộ, đồng thời tiếp tục chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu quản trị và phát triển của Tổng công ty trong giai đoạn tới.

F. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ III (2026 – 2031):

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổng công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát và Kế hoạch sản xuất kinh doanh nhiệm kỳ III (2026 – 2031), Ban Kiểm soát định hướng hoạt động của Ban Kiểm soát nhiệm kỳ III (2026 – 2031) với các nội dung sau:

+ Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

+ Thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, bán niên và cả năm của Tổng công ty;

+ Kiểm tra, giám sát tính tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ Tổng công ty về công tác xây dựng cơ bản, triển khai dự án và công tác thoái vốn của Tổng công ty.

+ Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty. Phối hợp các Ban chức năng của Tổng công ty giám sát, kiểm tra người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên về việc thực hiện các chỉ đạo, nghị quyết của HĐQT Tổng công ty và việc thực hiện nhiệm vụ của người đại diện phần vốn Tổng công ty.

- + 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.
- + Đề xuất Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tổng công ty.
- + Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát.

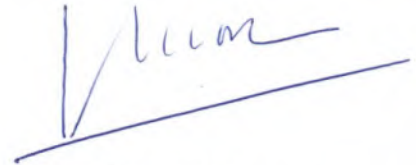
- Chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2026 là 50 triệu đồng. Các năm tiếp theo căn cứ vào tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát, Ban Kiểm soát sẽ trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chi phí hoạt động hằng năm.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021–2026) tại Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đặng Lê Bích Phượng

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Báo cáo số 339/BC-SNZ-KS ngày 22/4/2026 của Ban Kiểm soát Tổng công ty)

STT	Tên Công ty	ĐVT	Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp của Sonadezi	Lỗ năm 2025	Lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025	Chiếm tỷ lệ trên Vốn chủ sở hữu	Nguyên nhân
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Triệu đồng	128.340	35,99%	26.470	41.083	32,01%	(1)
2	Công ty CP Xây Lắp 1 Đồng Nai	Triệu đồng	40.992	15%	26.435	28.318	69,08%	Hoạt động không hiệu quả
3	Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Cầu Đồng Nai	Triệu đồng	386.743	16,89%	22	383.810	99,24%	(2)
4	Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	Triệu đồng	202.500	10%		2.340	1,16%	(3)
5	Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	Triệu đồng	282.000	39,72% (Tổng công ty 27,81%, D2D 3,97%, SZA 7,94%)	5.483	98.502	34,93%	Đóng trạm T2

(1) Do phát sinh tiền thuê đất và khai thác khoáng sản bổ sung từ năm 2013 đến 2022 và hoạt động không hiệu quả năm 2024, năm 2025.

(2) Dự án xây dựng cầu Đồng Nai và tuyến hai đầu cầu được thực hiện theo hình thức hợp đồng BOT đã tạm dừng thu phí từ ngày 24/8/2020 theo chủ trương của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trên cơ sở đó, doanh nghiệp dự án đã thực hiện điều chỉnh hồi tố giá trị khấu hao lũy kế và khấu hao hết giá trị còn lại của dự án tại ngày 31/12/2020 theo quy định. Giá trị vốn chủ sở hữu còn lại đến ngày 31/12/2025 là 2,9 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Khu Quản lý Đường bộ IV đã có văn bản yêu cầu bàn giao để thực hiện tháo dỡ Trạm thu phí cầu Đồng Nai. Với các điều kiện pháp lý và thực tế hiện nay, dự án không còn điều kiện để tiếp tục khai thác, phát sinh nguồn thu; việc xử lý phần vốn góp đầu tư của Tổng công ty đang được xem xét, thực hiện theo thẩm quyền và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(3) Từ tháng 10/2021 đến 31/12/2023 doanh thu và lợi nhuận thực tế không đạt so với phương án tài chính (PATC). Nguyên nhân, do thời gian thu phí thực tế chậm hơn so với dự kiến (năm 2021 chỉ thu phí 3 tháng) và do lưu lượng xe thực tế thấp so với tính toán trong PATC. Tuy nhiên, theo kết quả kinh doanh năm 2025 cho thấy lưu lượng và doanh thu đã đạt được kết quả khá tốt so với PATC của dự án. Cụ thể: tỷ lệ lưu lượng xe thực tế/PATC đạt 2.463%, tỷ lệ doanh thu thực tế/PATC đạt 152,34%.

PHỤ LỤC II
CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
NHIỆM KỲ II (2021 – 2026)

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Công ty mẹ					Hợp nhất				
			31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Cơ cấu tài sản											
	TSDH /Tổng tài sản	%	76,91%	75,02%	81,07%	89,93%	96,23%	69,96%	65,79%	67,54%	67,05%	68,53%
	TSNH/Tổng tài sản	%	23,09%	24,98%	18,93%	10,07%	3,77%	30,04%	34,21%	32,46%	32,95%	31,47%
2	Cơ cấu nguồn vốn											
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	1,93%	2,35%	1,97%	1,45%	2,10%	57,80%	57,99%	56,73%	48,30%	46,55%
	Vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	98,07%	97,65%	98,03%	98,55%	97,90%	42,20%	42,01%	43,27%	51,70%	53,45%
3	Khả năng thanh toán											
	Khả năng thanh toán nợ NH	lần	19,78	16,35	15,84	16,44	3,56	2,02	2,13	1,96	1,79	1,96
	Khả năng thanh toán nhanh	lần	19,54	16,19	15,63	16,22	3,44	1,89	1,64	1,40	1,22	1,33
4	Tỷ suất sinh lợi		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản BQ	%	9,60%	10,27%	10,05%	11,42%	12,56%	7,06%	5,01%	6,09%	7,30%	9,82%
	Tỷ suất LNST/Vốn CSH BQ	%	10,96%	11,84%	11,63%	13,21%	14,68%	19,60%	13,97%	16,89%	18,37%	23,27%

Số: 340 /TTr-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và người điều hành thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi);

Căn cứ Nghị quyết số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 149/NQ-SNZ-QTTH ngày 24/7/2025 của HĐQT Tổng công ty về việc điều chỉnh kế hoạch tiền lương, thù lao năm 2025 của HĐQT, BKS;

Căn cứ Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ về quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 003/2025/TT-BNV ngày 28/4/2025 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong doanh nghiệp nhà nước;

Căn cứ văn bản số 6238/UBND-KTNS ngày 17/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Tổng công ty Sonadezi,

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận về tiền lương và thù lao thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

1. Tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát thực hiện năm 2025 so với kế hoạch:

DVT: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện
I	Mức chi bình quân tháng		

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện
1	Tiền lương của Chủ tịch HĐQT	88.900.000	102.259.417
2	Tiền lương của Trưởng Ban KS	39.900.000	84.894.583
3	Thù lao của 01 thành viên HĐQT	12.000.000	16.592.833
4	Thù lao của 01 thành viên BKS	7.000.000	9.679.250
II	Quỹ thù lao thực hiện của người quản lý không chuyên trách	1.756.584.000	1.426.986.000

2. Tiền lương, thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và người điều hành thực hiện năm 2025:

ĐVT: đồng

Họ tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Tổng cộng
Trương Đình Hiệp	Chủ tịch HĐQT	1.227.113.000	-	1.227.113.000
Trần Thanh Hải	TV HĐQT, TGD	1.221.981.000	199.114.000	1.421.095.000
Đình Ngọc Thuận	TV HĐQT, Phó TGD	1.046.161.000	199.114.000	1.245.275.000
Nguyễn Thị Hạnh	TV HĐQT, Phó TGD	1.040.432.000	199.114.000	1.239.546.000
Lương Minh Hiền	TV HĐQT, Phó TGD	983.855.000	199.114.000	1.182.969.000
Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT	-	199.114.000	199.114.000
Phạm Quốc Chí	TV HĐQT	-	199.114.000	199.114.000
Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	812.495.000	-	812.495.000
Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng Ban kiểm soát	1.018.735.000	-	1.018.735.000
Trần Ngọc Tòng	TV Ban kiểm soát	-	116.151.000	116.151.000

Họ tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Tổng cộng
Phạm Thị Cẩm Hà	TV Ban kiểm soát	-	116.151.000	116.151.000

3. Kế hoạch tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026:
Tạm ứng tiền lương và thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026:

- Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng quản trị: 88.900.000 đồng/tháng
- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát: 40.600.000 đồng/tháng
- Thù lao của 01 thành viên Hội đồng quản trị: 12.000.000 đồng/tháng
- Thù lao của 01 thành viên Ban Kiểm soát: 7.000.000 đồng/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026, tiền lương và thù lao thực hiện năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát sẽ quyết toán theo Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ và sẽ được báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2027.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trương Đình Hiệp

Số: 341/TTr-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025
và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi);

Căn cứ Nghị quyết số 96/NQ-SNZ-QTTH ngày 25/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025;

Căn cứ Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng của người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước và kiểm soát viên trong doanh nghiệp nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Căn cứ điểm đ khoản 1 mục Hướng dẫn cách ghi nhận tài khoản 421 – Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Phụ lục II Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 có quy định: “Các doanh nghiệp khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của doanh nghiệp, như: Khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn; do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ; do đánh giá lại các công cụ tài chính; Các khoản mục phi tiền tệ khác...”;

Căn cứ văn bản số 6238/UBND-KTNS ngày 17/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Tổng công ty Sonadezi,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Vốn điều lệ	3.765.000.000.000
2	Giá trị mệnh giá 376.491.800 CP đang lưu hành	3.764.918.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2025	576.303.792.197
	- Chênh lệch tỷ giá	90.139.005

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
	- Lợi nhuận chưa phân phối	576.213.653.192
4	Trích quỹ:	35.549.032.000
	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	28.810.683.000
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (03 tháng lương chung bình quân thực hiện)	6.738.349.000
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2025 còn lại sau trích quỹ	540.754.760.197
	- Chênh lệch tỷ giá	90.139.005
	- Lợi nhuận chưa phân phối	540.664.621.192
6	Lợi nhuận năm trước để lại	39.139.834.348
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.891.236.904
	- Lợi nhuận chưa phân phối	3.248.597.444
7	Chia cổ tức (14,4% mệnh giá cổ phần đang lưu hành)	542.148.192.000
8	Lợi nhuận chuyển năm sau	37.746.402.545
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.765.026.636

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

Dự kiến kế hoạch tiền lương chung bình quân năm 2026 là 2,5 tỷ đồng/ tháng.

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Vốn điều lệ	3.765.000.000.000
2	Giá trị mệnh giá 376.491.800 CP đang lưu hành	3.764.918.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2026	582.298.159.284
4	Trích quỹ:	36.614.908.000
	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	29.114.908.000
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (03 tháng lương chung bình quân kế hoạch)	7.500.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2026 còn lại sau trích quỹ	545.683.251.284
6	Lợi nhuận năm trước để lại	37.746.402.545
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.765.026.636
7	Chia cổ tức (14,5% mệnh giá cổ phần đang lưu hành)	545.913.110.000
8	Lợi nhuận chuyển năm sau	37.516.543.829
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.535.167.920

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026, Quỹ khen thưởng, phúc lợi sẽ được trích theo Nghị định số 248/2025/NĐ-CP và Nghị định số 366/2025/NĐ-CP.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 




Trương Đình Hiệp

Số: 342/TTr-SNZ-KS

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 01/03/2022;

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp;

Căn cứ danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026 (Kèm theo Quyết định số 3830/QĐ-BTC ngày 14/11/2025 của Bộ Tài chính);

Căn cứ danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 (Kèm theo Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước),

Để thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính theo quy định, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng quản trị Tổng công ty lựa chọn một trong ba công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Tổng công ty Sonadezi:

- 1/ Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
- 2/ Công ty TNHH Kiểm toán VACO
- 3/ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

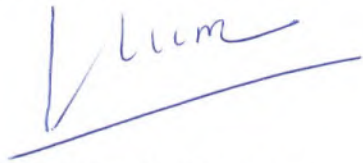
Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN


Đặng Lê Bích Phượng

PHỤ LỤC

NỘI DUNG CẬP NHẬT DANH MỤC NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH

(Đính kèm Tờ trình số 343 /TTr-SNZ-QTTH ngày 22 /4/2026)

S T T	Phụ lục ngành, nghề kinh doanh hiện hành		Ngành kinh tế – Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg	
	Tên ngành	Mã ngành	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.	4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.	4671
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	4673
3	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp: Kinh doanh siêu thị.	4719	Bán lẻ tổng hợp khác	4719
4	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.	4730	Bán lẻ nhiên liệu động cơ	4730
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	5510	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.	6820	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.	6821
7	Hoạt động tư vấn quản lý : Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, kiểm định đánh giá chất lượng công trình.	7020	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác: Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, kiểm định đánh giá chất lượng công trình.	7020

S T T	Phụ lục ngành, nghề kinh doanh hiện hành		Ngành kinh tế – Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg	
	Tên ngành	Mã ngành	Tên ngành	Mã ngành
8	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng.	7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu	7499
9	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.	8129	Dịch vụ vệ sinh khác	8129
10	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.	8130	Dịch vụ cảnh quan	8130
11	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.	9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác	9329

Số: 344/TTr-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ
và Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

Căn cứ Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025 và Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 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 văn bản số 3014/SNV-LĐ ngày 31/3/2026 của Sở Nội vụ về việc góp ý dự thảo sửa đổi Điều lệ của Tổng công ty Sonadezi;

Căn cứ văn bản số 6238/UBND-KTNS ngày 17/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Tổng công ty Sonadezi;

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua một số nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty theo các nội dung trong Phụ lục đính kèm.

Trân trọng.

Nơi nhận: 
- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 


Trương Đình Hiệp

PHỤ LỤC
NỘI DUNG DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ
VÀ QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY
(Đính kèm Tờ trình số 344 /TTr-SNZ-QTTH ngày 22 /4/2026)

I. ĐIỀU LỆ

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</p> <p>1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>b. “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;</p>	<p>b. “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;</p> <p>... “Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp” là Luật số 68/2025/QH15 ngày 14/6/2025;</p>	<p>Cập nhật, bổ sung</p>
<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Tổng công ty</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Tổng công ty là:</p> <p>- Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai</p> <p>4. Chi nhánh:</p> <p>- Tên: Chi nhánh Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>- Địa chỉ: Khu công nghiệp Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.</p>	<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Tổng công ty</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Tổng công ty là:</p> <p>- Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai</p> <p>4. Chi nhánh:</p> <p>- Tên: Chi nhánh Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</p> <p>- Địa chỉ: Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.</p>	<p>Cập nhật địa giới hành chính</p>
<p>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</p> <p>5. Đối với cổ phần người lao động mua thêm theo thời gian cam kết làm việc cho Tổng công ty:</p>	<p>Bãi bỏ khoản 5 Điều 9</p>	<p>Đã hết thời hạn cam kết, toàn bộ</p>

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>a. Trong thời gian cam kết làm việc cho Tổng công ty thì số cổ phần này sẽ bị hạn chế quyền chuyển nhượng;</p> <p>b. Trường hợp Tổng công ty thực hiện tái cơ cấu dẫn tới người lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động, thôi việc, mất việc theo quy định của Bộ luật Lao động trước thời hạn đã cam kết thì số cổ phần đã được mua thêm này sẽ được tự do chuyển nhượng. Trường hợp người lao động có nhu cầu bán lại cho Tổng công ty số cổ phần này thì Tổng công ty có trách nhiệm mua lại với giá sát với giá giao dịch trên thị trường;</p> <p>c. Trường hợp người lao động chấm dứt hợp đồng lao động trước thời hạn đã cam kết thì phải bán lại cho Tổng công ty toàn bộ số cổ phần đã được mua thêm này với giá sát với giá giao dịch trên thị trường nhưng không vượt quá giá đã được mua tại thời điểm cổ phần hóa;</p> <p>d. Hết thời gian cam kết làm việc cho Tổng công ty thì số cổ phần này được tự do chuyển nhượng.</p>		<p>số cổ phần này đã được tự do chuyển nhượng từ ngày 02/02/2026</p>
<p>Điều 11. Quyền của cổ đông</p> <p>1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:</p> <p>d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 Điều lệ này.</p>	<p>Điều 11. Quyền của cổ đông</p> <p>1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:</p> <p>d. 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.</p>	<p>Khoản 5 Điều 9 đã bị bãi bỏ</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</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</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>chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;</p>	<p>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.</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, Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Họ tên, ngày, tháng, năm sinh; Trình độ chuyên môn; Quá trình công tác; Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác); 	<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, Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Họ tên, ngày, tháng, năm sinh; Trình độ chuyên môn; Quá trình công tác; 	<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>đ. Lợi ích có liên quan tới Tổng công ty và các bên có liên quan của Tổng công ty;</p> <p>e. Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <p>c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác;</p>	<p>d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên của công ty khác);</p> <p>đ. Lợi ích có liên quan tới Tổng công ty và các bên có liên quan của Tổng công ty;</p> <p>e. 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 Tổng công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <p>c. Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;</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 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>r . 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>r . 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 Tổng công ty.</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>s. 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>t. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</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 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 Thưởng của Tổng công ty. Mức tiền thưởng của Chủ tịch và từng thành viên Hội đồng quản trị tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị phê duyệt và sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</p>	<p>Theo Điều 27 Luật số 68/2025/QH15 và Điều 31 Nghị định số 366/2025/NĐ-CP không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</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 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 Thưởng của Tổng công ty. Mức tiền thưởng của Trưởng Ban và từng thành viên Ban Kiểm soát tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị phê duyệt và sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</p>	<p>Theo Điều 27 Luật số 68/2025/QH15 và Điều 31 Nghị định số 366/2025/NĐ-CP không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>
<p>Điều 51. Phân phối lợi nhuận</p> <p>1. Hàng năm, sau khi chia lãi cho các bên góp vốn liên kết theo hợp đồng kinh tế đã ký kết (nếu có), bù đắp khoản lỗ của các năm trước (nếu có), Tổng công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế bao gồm: quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi của người lao động, quỹ thưởng của người quản lý theo quy định.</p>	<p>Điều 51. Phân phối lợi nhuận</p> <p>1. Hàng năm, sau khi chia lãi cho các bên góp vốn liên kết theo hợp đồng kinh tế đã ký kết (nếu có), bù đắp khoản lỗ của các năm trước (nếu có), Tổng công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế bao gồm: quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành.</p>	<p>Theo Điều 27 Luật số 68/2025/QH15 và Điều 31 Nghị định số 366/2025/NĐ-CP</p>

II. QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY

Nội dung hiện hành	Đề nghị sửa đổi, bổ sung	Giải trình
<p>Điều 8. Quy định về đánh giá hàng năm, khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác</p> <p>...</p> <p>2. Khen thưởng:</p> <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, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác.</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, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác.</p>	<p>2. Khen thưởng:</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 quy chế thưởng của Tổng công ty.</p>	<p>Do không còn quỹ tiền thưởng của người quản lý</p>

Số: 345/TTr-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua Danh sách ứng cử viên để bầu
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ III (2026 – 2031)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

Căn cứ Điều lệ của Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi);

Căn cứ Văn bản số 6514/UBND-KGVX ngày 21/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công tác cán bộ,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Danh sách ứng cử viên để bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

I. Ứng cử viên bầu Hội đồng quản trị

STT	Họ tên ứng cử viên	Số CCCD, ngày cấp	Cổ đông đề cử
1	Trương Đình Hiệp	CCCD số 001068025999 Ngày cấp 25/03/2021	UBND tỉnh Đồng Nai
2	Trần Thanh Hải	CCCD số 025071002243 Ngày cấp 07/04/2021	
3	Nguyễn Thị Hạnh	CCCD số 074176000880 Ngày cấp 02/4/2021	
4	Lương Minh Hiền	CCCD số 008175000173 Ngày cấp 30/03/2021	
5	Đình Ngọc Thuận	CCCD số 075078001295 Ngày cấp 07/04/2021	
6	Nguyễn Văn Tuấn	CCCD số 031070009377 Ngày cấp 07/4/2021	
7	Phạm Trần Hòa Hiệp	CCCD số 075065000737 Ngày cấp 30/7/2025	

II. Ứng cử viên bầu Kiểm soát viên

STT	Họ tên ứng viên	Số CCCD, ngày cấp	Cổ đông đề cử
1	Đặng Lê Bích Phượng	CCCD số 075173001057 Ngày cấp 08/4/2021	UBND tỉnh Đồng Nai
2	Trần Ngọc Tòng	CCCD số 075086001637 Ngày cấp 07/04/2021	
3	Phạm Thị Cẩm Hà	CCCD số 079173020605 Ngày cấp 25/4/2021	

Đính kèm: Sơ yếu lý lịch của các ứng cử viên.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.



Trương Đình Hiệp



**TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026**

Ngày 23 tháng 04 năm 2026



PHIẾU BIỂU QUYẾT

- Họ tên cổ đông/ người đại diện cổ đông:.....

- Số thứ tự của cổ đông:.....

- Số CP sở hữu/ đại diện sở hữu:.....CP

Chữ ký
cổ đông/
người
đại diện
cổ đông:

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
01	Thông qua Danh sách Ban Kiểm phiếu			
02	Thông qua Quy chế làm việc			
03	Thông qua Chương trình họp			
04	Thông qua Báo cáo số 336/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026			
05	Thông qua Báo cáo số 337/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về Chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2030			
06	Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam			
07	Thông qua Báo cáo số 338/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ II (2021-2026) và phương hướng nhiệm kỳ III (2026-2031)			
08	Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát số 339/BC-SNZ-KS ngày 22/4/2026 về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021-2026)			
09	Thông qua Tờ trình số 340/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và người điều hành thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026			
10	Thông qua Tờ trình số 341/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026			
11	Thông qua Tờ trình số 342/TTr-SNZ-KS ngày 22/4/2026 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026			

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
12	Thông qua Tờ trình số 343/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về việc cập nhật danh mục ngành, nghề kinh doanh			
13	Thông qua Tờ trình số 344/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty			

Lưu ý:

- Cổ đông chỉ được lựa chọn 1 phương án biểu quyết cho mỗi nội dung.
- Cổ đông biểu quyết bằng cách đánh dấu X vào ô lựa chọn.
- Trường hợp cổ đông thay đổi ý kiến thì khoanh tròn ô đã lựa chọn ⊗ và đánh dấu X vào ô lựa chọn mới.
- Trường hợp cổ đông chọn lại ô đã được khoanh tròn thì tô đen ● ô khoanh tròn ấy.



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026**

Ngày 23 tháng 04 năm 2026



PHIẾU BẦU CỬ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ tên cổ đông/ người đại diện cổ đông :

Số thứ tự của cổ đông:.....

Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu: cổ phần

Tổng số phiếu bầu của cổ đông:phiếu bầu

Bầu Hội đồng quản trị Tổng công ty nhiệm kỳ 2026-2031 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu (cho từng ứng viên)
1	Trương Đình Hiệp	
2	Trần Thanh Hải	
3	Nguyễn Thị Hạnh	
4	Lương Minh Hiền	
5	Nguyễn Văn Tuấn	
6	Đinh Ngọc Thuận	
7	Phạm Trần Hòa Hiệp	
Tổng cộng		

Hướng dẫn:

- Cổ đông/người đại diện cổ đông bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu là 07 người.
- Cổ đông/người đại diện cổ đông ghi rõ số phiếu bầu vào ô “Số phiếu bầu” của các ứng viên tương ứng, không được đánh dấu stickmark (dấu x), không được bỏ trống hoặc chỉ điền số lượng tổng cộng số phiếu bầu.
- Tổng số phiếu bầu cho các ứng viên không được vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026

CỔ ĐÔNG / ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG

(Ký và Ghi rõ họ tên)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
Ngày 23 tháng 04 năm 2026



PHIẾU BẦU CỬ BAN KIỂM SOÁT

Họ tên cổ đông/ người đại diện cổ đông :

Số thứ tự của cổ đông:.....

Số lượng cổ phần sở hữu/ đại diện sở hữu: cổ phần

Tổng số phiếu bầu của cổ đông: phiếu bầu

Bầu Ban kiểm soát Tổng công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu bầu (cho từng ứng viên)
1	Đặng Lê Bích Phượng	
2	Trần Ngọc Tòng	
3	Phạm Thị Cẩm Hà	
Tổng cộng		

Hướng dẫn:

- Cổ đông/người đại diện cổ đông bầu số ứng viên tối đa bằng số ứng viên cần bầu là 03 người.
- Cổ đông/người đại diện cổ đông ghi rõ số phiếu bầu vào ô “Số phiếu bầu” của các ứng viên tương ứng, không được đánh dấu stickmark (dấu x), không được bỏ trống hoặc chỉ điền số lượng tổng cộng số phiếu bầu.
- Tổng số phiếu bầu cho các ứng viên không được vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026
CỔ ĐÔNG / ĐẠI DIỆN CỔ ĐÔNG
(Ký và Ghi rõ họ tên)

Số: /NQ-SNZ-QTTH
(Dự thảo)

Đồng Nai, ngày 23 tháng 4 năm 2026



NGHỊ QUYẾT
Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

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;

Căn cứ Điều lệ Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi);

Căn cứ nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026;

Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu cử tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã biểu quyết thông qua các nội dung:

1. Thông qua Báo cáo số 336/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 với các nội dung chủ yếu như sau:

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% TH/ KH
	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000	100,00%
	Công ty mẹ			
1	Tổng doanh thu	793.647	719.743	90,69%
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	522.052	580.382	111,17%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	510.477	576.304	112,90%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	59.387	48.778	82,14%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	13,01%	14,68%	112,84%
	Hợp nhất			
1	Tổng doanh thu	6.680.434	7.148.856	107,01%

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% TH/ KH
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	1.711.723	2.573.557	150,35%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.403.613	2.130.558	151,79%
4	Phải nộp ngân sách nhà nước	744.840	861.543	115,67%
5	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	15,46%	23,27%	150,52%

1.2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	3.765.000	3.765.000
2	Tổng doanh thu	800.768	6.020.560
3	Lợi nhuận trước thuế TNDN	597.467	1.614.142
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	582.298	1.336.339
5	Phải nộp ngân sách nhà nước	43.703	650.955
6	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn CSH	14,81%	14,45%

2. Thông qua Báo cáo số 337/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về Chiến lược phát triển giai đoạn 2026 – 2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

2.1. Định hướng phát triển của Tổng công ty về ngành nghề kinh doanh, mục tiêu, nhiệm vụ:

a. Ngành nghề kinh doanh:

Công ty mẹ và các công ty thành viên tiếp tục hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và Vật liệu xây dựng, Dịch vụ hỗ trợ, Cung cấp nước. Trong đó ngành nghề kinh doanh cốt lõi là bất động sản công nghiệp.

b. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Trong ngắn hạn, Tổng công ty tiếp tục đầu tư, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu, duy trì và nghiên cứu mở rộng các sản phẩm, dịch vụ để duy trì và tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận.

- Trong dài hạn, Tổng công ty phải tăng cường trong công tác nghiên cứu, tìm kiếm, phát triển các dự án tiềm năng trong và ngoài tỉnh bao gồm phát triển các dự án thuộc lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty tại khu vực phía Bắc của tỉnh Đồng Nai; tiếp tục gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng khả năng cạnh tranh; Nghiên cứu hợp tác đầu tư với các đối tác uy tín, có tiềm lực để đầu tư phát triển các dự án.

- Mục tiêu cụ thể:

+ Phát triển ít nhất 02 Khu công nghiệp;

+ Phát triển ít nhất 02 Khu dân cư.

2.2. Kế hoạch các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu và kế hoạch đầu tư giai đoạn 2026 – 2030:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2026	2027	2028	2029	2030
	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	3.765	3.765	3.765	3.765	3.765
	Công ty mẹ						
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	801	826	851	877	904
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	597	615	634	654	674
3	Phải nộp NSNN	Tỷ đồng	44	46	48	50	52
4	Đầu tư XD CB	Tỷ đồng	102	200	250	250	250
5	Kế hoạch vốn đầu tư						
	- Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	25,5	50	62,5	62,5	62,5
	- Vốn huy động và khác	Tỷ đồng	76,5	150	187,5	187,5	187,5
	Hợp nhất						
1	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	6.021	6.202	6.389	6.581	6.779
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.614	1.663	1.714	1.766	1.819
3	Phải nộp NSNN	Tỷ đồng	651	671	692	713	735
4	Đầu tư XD CB	Tỷ đồng	6.563	7.196	7.342	7.544	7.780

Ghi chú: Các khoản phải nộp ngân sách nêu trên chưa bao gồm khoản cổ tức của cổ đông nhà nước tại Công ty mẹ Tổng công ty hơn 400 tỷ đồng/năm.

3. Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

4. Thông qua Báo cáo 338/BC-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 của Hội đồng quản trị về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025, nhiệm kỳ II (2021 – 2026) và phương hướng nhiệm kỳ III (2026 – 2031).

5. Thông qua Báo cáo số 339/BC-SNZ-KS ngày 22/4/2026 của Ban Kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và nhiệm kỳ II (2021 – 2026).

6. Thông qua Tờ trình số 340/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và người điều hành thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026:

6.1. Tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát thực hiện năm 2025 so với kế hoạch:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện
I	Mức chi bình quân tháng		
1	Tiền lương của Chủ tịch HĐQT	88.900.000	102.259.417
2	Tiền lương của Trưởng Ban KS	39.900.000	84.894.583
3	Thù lao của 01 thành viên HĐQT	12.000.000	16.592.833
4	Thù lao của 01 thành viên BKS	7.000.000	9.679.250
II	Quỹ thù lao thực hiện của người quản lý không chuyên trách	1.756.584.000	1.426.986.000

6.2. Kế hoạch tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026:

Tạm ứng tiền lương và thù lao hàng tháng của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026:

- Tiền lương của Chủ tịch Hội đồng quản trị: 88.900.000 đồng/tháng
- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát: 40.600.000 đồng/tháng
- Thù lao của 01 thành viên Hội đồng quản trị: 12.000.000 đồng/tháng
- Thù lao của 01 thành viên Ban Kiểm soát: 7.000.000 đồng/tháng

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026, tiền lương và thù lao thực hiện năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát sẽ quyết toán theo Nghị định số 248/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ và sẽ được báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2027.

7. Thông qua Tờ trình số 341/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

7.1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Vốn điều lệ	3.765.000.000.000
2	Giá trị mệnh giá 376.491.800 CP đang lưu hành	3.764.918.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2025	576.303.792.197
	- Chênh lệch tỷ giá	90.139.005
	- Lợi nhuận chưa phân phối	576.213.653.192
4	Trích quỹ:	35.549.032.000
	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	28.810.683.000

00.
CỘNG
HÒA
PHẠ
TRỊ
NGH
VŨ

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (03 tháng lương chung bình quân thực hiện)	6.738.349.000
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2025 còn lại sau trích quỹ	540.754.760.197
	- Chênh lệch tỷ giá	90.139.005
	- Lợi nhuận chưa phân phối	540.664.621.192
6	Lợi nhuận năm trước để lại	39.139.834.348
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.891.236.904
	- Lợi nhuận chưa phân phối	3.248.597.444
7	Chia cổ tức (14,4% mệnh giá cổ phần đang lưu hành)	542.148.192.000
8	Lợi nhuận chuyển năm sau	37.746.402.545
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.765.026.636

7.2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

Dự kiến kế hoạch tiền lương chung bình quân năm 2026 là 2,5 tỷ đồng/ tháng.

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Vốn điều lệ	3.765.000.000.000
2	Giá trị mệnh giá 376.491.800 CP đang lưu hành	3.764.918.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2026	582.298.159.284
4	Trích quỹ:	36.614.908.000
	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	29.114.908.000
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (03 tháng lương chung bình quân kế hoạch)	7.500.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN 2026 còn lại sau trích quỹ	545.683.251.284
6	Lợi nhuận năm trước để lại	37.746.402.545
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.765.026.636
7	Chia cổ tức (14,5% mệnh giá cổ phần đang lưu hành)	545.913.110.000



STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
8	Lợi nhuận chuyển năm sau	37.516.543.829
	- Lợi nhuận do đánh giá lại tài sản	35.981.375.909
	- Lợi nhuận chưa phân phối	1.535.167.920

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026, Quỹ khen thưởng, phúc lợi sẽ được trích theo Nghị định số 248/2025/NĐ-CP và Nghị định số 366/2025/NĐ-CP.

8. Thông qua Tờ trình số 342/TTr-SNZ-KS ngày 22/4/2026 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026:

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026:

- Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam;
- Công ty TNHH Kiểm toán VACO;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

9. Thông qua Tờ trình số 343/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về việc cập nhật danh mục ngành, nghề kinh doanh.

10. Thông qua Tờ trình số 344/TTr-SNZ-QTTH ngày 22/4/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Tổng công ty.

11. Kết quả bầu cử Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ III (2026 - 2031) như sau:

a. Hội đồng quản trị gồm có 07 thành viên:

...

b. Ban Kiểm soát gồm có 03 thành viên:

...

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 23/4/2026. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và các đơn vị, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu: VT, QTTH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Trương Đình Hiệp