



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA


Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, P. Nam Nha Trang, Khánh Hòa.
Điện thoại: 0258.6277659 MST: 4202024314
Email: contact@szk.com.vn Website: <http://www.szk.com.vn>

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Ngày 22 tháng 04 năm 2026 tại phòng 3.18 Tầng 3, Cao Ốc Sonadezi, Số 1 đường số 1,
Khu Công Nghiệp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

TT	Nội dung	Thời gian thực hiện	Ghi chú
	Đón tiếp đại biểu, đăng ký dự họp, phát phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử.	8h-8h30	
I	Khai mạc		
1	Chào cờ.	8h35	
2	Báo cáo kiểm tra điều kiện tiến hành họp Cổ đông thường niên năm 2026.	8h40	
3	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.	8h45	
4	Giới thiệu đoàn Chủ tịch, Chủ tọa cuộc họp.	8h50	
5	Chủ tọa đề cử Thư ký và biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu.	8h55	
6	Chủ tọa thông qua Quy chế làm việc và chương trình của cuộc họp.	9h00	
II	Nội dung chi tiết cuộc họp		
1	Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.	9h10	
2	Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025.	9h20	
3	Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.		
4	Tờ trình sửa đổi bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.	9h30	
5	Tờ trình Công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.		



TT	Nội dung	Thời gian thực hiện	Ghi chú
6	Tờ trình Phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.	9h35	
7	Tờ trình Quỹ thù lao thực hiện của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2026.	9h40	
8	Tờ trình về việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ Công ty.	9h45	
9	Tờ trình về sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị; sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty.		
10	Tờ trình về việc cập nhật lại ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định pháp luật.	9h55	
11	Đại hội thảo luận và có ý kiến về các báo cáo, tờ trình của HĐQT và Ban kiểm soát.	10h00	
III	Biểu quyết thông qua các nội dung		
1	Biểu quyết các nội dung Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã trình bày (Phiếu biểu quyết + Thẻ biểu quyết).	10h10 - 10h30	
2	Nghỉ giải lao.	10h10 - 10h30	
3	Công bố nội dung kiểm phiếu biểu quyết.	10h30 - 10h40	
4	Thư ký cuộc họp trình bày Dự thảo Nghị quyết đại hội và biên bản họp.	10h40 - 10h50	
5	Biểu quyết thông qua Nghị quyết đại hội và biên bản họp (Phiếu biểu quyết + Thẻ biểu quyết).	10h50-11h00	
6	Công bố nội dung kiểm phiếu biểu quyết thông qua Nghị quyết đại hội.	11h05-11h10	
7	Chủ tọa tuyên bố kết thúc cuộc họp, chào cờ bế mạc.	11h10-11h15	



Trương Viết Hoàng Sơn

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2025

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

Điều 1. Những quy định chung:

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

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

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

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

2.1. Đoàn Chủ tịch bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các thành viên Hội đồng Quản trị theo phân công. Chủ tịch Hội đồng Quản trị là Chủ tọa kỳ họp Đại hội đồng cổ đông.

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

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

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

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

3.2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký:

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

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

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

4.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

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

Điều 5. Kiểm tra điều kiện tiến hành họp:

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

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

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

6.1. Điều kiện tham dự:

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

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

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

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

- Trong quá trình diễn ra kỳ họp, cổ đông khi có nhu cầu cá nhân cần ra ngoài hội trường phải giữ trật tự để tránh làm phiền các cổ đông khác cũng như làm gián đoạn tiến trình họp và công việc của Chủ tọa.

- Trong thời gian họp, các cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

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

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

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

Điều 7. Tiến hành họp:

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

Điều 8. Phát biểu ý kiến trong kỳ họp:

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

Điều 9. Thẻ lệ biểu quyết:

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

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

9.3. Các vấn đề được biểu quyết trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được thông qua như sau:

- Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và các nội dung quan trọng khác khi được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành;

- Thông qua việc điều chỉnh ngành nghề kinh doanh khi được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành;

- Thông qua các nội dung khác khi được trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

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

10.1. Ban Thư ký sẽ ghi chép các nội dung của Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

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

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

11.1. Trường hợp cuộc họp cổ đông thường niên năm 2026 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai phải được tiến hành trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày dự kiến tiến hành cuộc họp thứ nhất.

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

11.3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của Điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc



họp lần thứ hai dự kiến tiến hành. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông tới dự họp.

Điều 12. Điều khoản thi hành:

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

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

TM. BAN TỔ CHỨC



TRƯƠNG VIỆT HOÀNG SƠN



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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/08/2025;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/08/2025.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh và tình hình quản trị Công ty năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

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

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo BCTC năm 2025 đã được kiểm toán

Đơn vị tính: Đồng

STT	NỘI DUNG	Kế hoạch 2025 (NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện / KH
1	Doanh thu	9.866.000.000	11.280.100.041	114,33%
2	Lợi nhuận sau thuế	5.684.000.000	7.238.040.766	127,34%
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	1.422.000.000	1.919.718.876	135,00%
4	Tỷ suất LNST/Vốn CSH	1,03%	1,70%	165,05%
5	Đầu tư XDCB	3.800.000.000	1.589.183.456	41,82%

- Doanh thu năm 2025 đạt 11.280 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 114,3% so với kế hoạch do doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mang lại. Chi phí hoạt động là 2.189 triệu đồng, chiếm 79,3% so với kế hoạch bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động thường xuyên của Công ty như: Chi phí thuê văn phòng làm việc, chi phí lương, BHXH của nhân viên, chi phí thuê xe, xăng, công tác phí, văn phòng phẩm...

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là 7.238 triệu đồng, đạt 127,3% so với kế hoạch. Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước là 1.920 triệu đồng, trong đó thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh khoảng 1.852 triệu đồng; Thuế giá trị gia tăng phát sinh trong kỳ được khấu trừ và chuyển kỳ sau theo quy định.

- Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế trên vốn Chủ sở hữu là 1,70%, đạt 165,05% so với số kế hoạch.

2. Tình hình thực hiện các dự án:

2.1 Giá trị xây dựng cơ bản:

Chi phí xây dựng cơ bản phát sinh trong năm 2025 là 1.589 triệu đồng, đạt 41,82% so với kế hoạch năm 2025, bao gồm các hạng mục: Đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000; Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3; Chi phí tổ chuyên gia và tổ thẩm định gói thầu “Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3”; Tư vấn lập Hồ sơ báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng Dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3.

2.2 Tình hình triển khai dự án KCN Ninh Diêm 3:

- Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư:

+ Công ty đã hoàn thiện hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư theo ý kiến góp ý của các sở ngành và được Ban Quản lý KKT-KCN tỉnh Khánh Hòa thẩm định tại văn bản số 1170/KKTKCN-KHĐTXX ngày 18/10/2025 về việc báo cáo kết quả thẩm định đối với hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 (KCN Ninh Diêm 3).

+ Ban Thường vụ tỉnh ủy Khánh Hòa đã thông qua nội dung hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư trong đó có yêu cầu điều chỉnh thời gian thực hiện dự án xuống còn 36 tháng. UBND tỉnh Khánh Hòa có văn bản số 8600/UBND-KT ngày 08/12/2025 yêu cầu công ty về việc triển khai kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về KCN Ninh Diêm 3 và Công ty đã hoàn tất hồ sơ điều chỉnh thời gian thực hiện dự án còn 36 tháng để Ban Quản lý KKT-KCN tỉnh Khánh Hòa trình UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án để triển khai các bước tiếp theo.

+ Ngày 12/03/2026, Ban quản lý KKT-KCN tỉnh Khánh Hòa có Quyết định số 48/QĐ-KKTKCN về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư KCN Ninh Diêm 3.

- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

+ Tại thời điểm nộp hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư có 2 đơn vị nộp hồ sơ là Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long. Vì vậy, theo quy định tại điểm c khoản 7 điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, dự án chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số hai nhà đầu tư đã nộp hồ sơ. Ngày 18/12/2025, UBND tỉnh Khánh Hòa thông qua

A202
CÔ
SỞ
KHA
TRA

Nghị quyết số 59/NQ-HĐND về việc ban hành Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Ngày 30/01/2026, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Khánh Hòa có Quyết định số 246-QĐ/TU về việc giao nhiệm vụ trọng tâm, nhiệm vụ đột phá năm 2026 trong đó có nội dung giao Ban quản lý KKT-KCN tỉnh Khánh Hòa hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư KCN Ninh Diêm 3 trong Quý I/2026.

- Lập hồ sơ đánh giá hiện trạng rừng:

+ Căn cứ văn bản số 1990/KKT-QLĐTDN ngày 19/07/2025 của Ban quản lý KKT-KCN tỉnh Khánh Hòa và văn bản số 587/SNNMT-KHTC ngày 16/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh (Sở NN-MT) về việc lập báo cáo đánh giá hiện trạng rừng thực tế tại khu vực thực hiện dự án. Công ty đã phối hợp với BQL rừng Ninh Hòa – Vạn Ninh hoàn thiện hồ sơ Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng theo số liệu thực tế và trình lên Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định.

+ Ngày 23/10/2025, Sở NN-MT có văn bản số 5728/SNNMT-KL về việc thẩm định Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng Dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3. Ngay sau khi được lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án, Công ty sẽ thực hiện các hồ sơ liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng Rừng để triển khai thực hiện dự án.

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

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác và cán bộ quản lý của Công ty trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng quản trị theo như Nghị quyết/Quyết định được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

III. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CP		GHI CHÚ
			Đại diện	Cá nhân	
1	Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch HĐQT	20%	0%	
2	Trương Viết Hoàng Sơn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	15%	0%	
3	Trần Thị Kim Thu	TV HĐQT	20%	0%	TV HĐQT không điều hành
4	Hồ Đình Thái	TV HĐQT	10%	0%	TV HĐQT không điều hành
5	Phạm Thị Kim Hòa	TV HĐQT	0%	0%	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 05 thành viên trong đó có 01 Chủ tịch Hội đồng quản trị không chuyên trách, 01 thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty, 02 thành viên Hội đồng quản trị không điều hành và 01 thành viên phụ trách công tác kế toán Công ty.

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

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

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành họp định kỳ 03 lần và tổ chức lấy ý kiến 03 lần bằng văn bản.

Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành là căn cứ và là cơ sở để Ban Điều hành triển khai các công việc liên quan theo chủ trương, định hướng phát triển của Công ty.

2.2. Chỉ đạo, giám sát hoạt động đầu tư dự án, điều hành hoạt động của Công ty:

Trong năm qua Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 15/08/2025 và thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2025.
- Điều chỉnh sơ đồ tổ chức, cơ cấu các Phòng Công ty để đáp ứng nhu cầu công việc.
- Tiếp tục triển khai Dự án đầu tư Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 theo đề án được ĐHĐCĐ duyệt...
- Triển khai công tác số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty.
- Tiếp tục duy trì và áp dụng hệ thống đánh giá Hoàn thành công việc, vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp như BASE, MISA.
- Tổ chức lấy ý kiến Hội đồng quản trị thông qua việc ký hợp đồng, giao dịch khác với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Sonadezi; Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định pháp luật.

2.3. Đánh giá chung hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

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

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

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

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

- Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2025 là 200.000.000 đồng. Trong đó chi tiết thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm 2025 (Đồng)
1	Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch HĐQT	30.000.000
2	Trương Việt Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	30.000.000
3	Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	30.000.000
4	Hồ Đình Thái	Thành viên HĐQT	30.000.000
5	Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên HĐQT	30.000.000

- Thù lao của Ban Kiểm soát thực hiện năm 2025 là 50.000.000 đồng.

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

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

V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

1. Hội đồng quản trị định hướng hoạt động trong năm 2026 như sau:

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

- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục triển khai đầu tư dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 và hoạt động thường xuyên của Công ty. Giám sát chặt chẽ Ban Điều hành trong công tác triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ đầu tư và hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án.

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.
- Tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn để đầu tư phát triển dự án của Công ty.
- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và tình hình thực tế triển khai dự án, Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH 2026	GHI CHÚ
1	Doanh thu	22.387	
2	Lợi nhuận sau thuế	7.128	
3	Tổng số phải nộp NSNN	1.737	
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	1,30%	
5	Đầu tư xây dựng cơ bản và GPMB	343.151	

- Doanh thu kế hoạch của Công ty năm 2026 là 22.387 triệu đồng phát sinh từ doanh thu tài chính, do các khoản tiền gửi có kỳ hạn mang lại.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2026 dự kiến khoảng 7.128 triệu đồng.
- Tổng số phát sinh phải nộp Ngân sách nhà nước dự kiến năm 2026 khoảng 1.737 triệu đồng.

1.2. Chi tiết kế hoạch đầu tư dự án, kế hoạch hoạt động Công ty năm 2026:

- Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư dự án, triển khai công tác nhận bàn giao mặt bằng và tiến hành thiết kế, đầu tư cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3.

+ Công ty Hoàn thiện hồ sơ dự thầu và tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3” dự kiến trong tháng 04/2026. Ký kết hợp đồng dự án và trở thành chủ đầu tư dự án KCN Ninh Diêm 3.

+ Công ty sẽ tiến hành các công tác liên quan tiếp theo để phê duyệt dự án; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công xây dựng và dự kiến thực hiện các công tác liên quan đến thi công xây dựng vào Quý 4/2026.

- Công tác vận hành hoạt động Công ty:

+ Đảm bảo dòng tiền thu từ hoạt động tài chính đạt kế hoạch; Tìm kiếm nguồn vốn cho hoạt động đầu tư dự án với chi phí hợp lý; Tiết kiệm chi phí hoạt động trong công tác vận hành thường xuyên; Chi nộp Ngân sách nhà nước theo các quy định pháp luật hiện hành.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2026 như trên, Công ty sẽ khẩn trương hoàn tất công tác liên quan đến đấu thầu và ký kết hợp đồng dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3”. Tiếp theo đó, Công ty tiến hành các công tác liên quan đến việc nhận mặt bằng, công tác tư vấn, thiết kế, xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Song song đó, Công ty cần tối ưu nguồn vốn chưa sử dụng và tìm kiếm nguồn vốn đầu tư dự án với chi phí hợp lý.

Một số nội dung khác cần thực hiện như sau:

- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh Khánh Hòa tổ chức để tăng cường cơ hội tiếp xúc với nhà đầu tư phù hợp vào Khu công nghiệp trong tương lai.

- Tiếp tục áp dụng quy định đánh giá Hoàn thành công việc nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.

- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi...

- Công ty tuân thủ các quy định quy chế nội bộ và Công bố thông tin đối với Công ty Cổ phần, các nghĩa vụ đối với cổ đông Công ty và Tổng công ty Sonadezi.

Trong năm 2026, với việc triển khai dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3, Công ty cần hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án và huy động nguồn vốn hợp lý với lãi suất phù hợp để đáp ứng nhu cầu và tối ưu nguồn vốn đầu tư. Do đó, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty sẽ phấn đấu, nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đã đề ra.

Trên đây là dự thảo báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 của Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa, kính trình Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên 2026 xem xét và biểu quyết.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *Chu*

- Như trên;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: HĐQT; TLĐHCĐ 2026.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

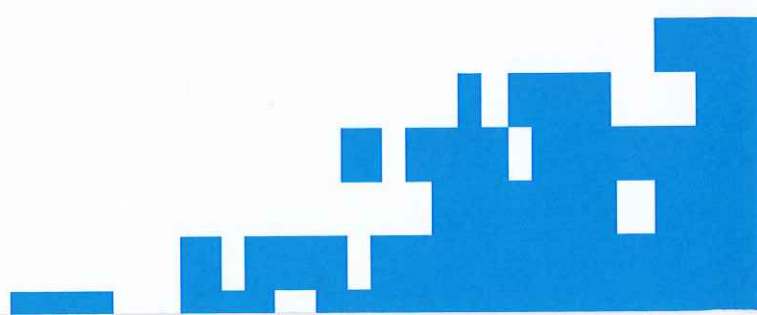
CHỦ TỊCH



Huỳnh Ngọc Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI KHÁNH HÒA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025
đến ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 18

4202
CÔNG
SỞ
HÀ
TRAM

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)

Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Trương Viết Hoàng Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



Trương Việt Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

RSM Vietnam

3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Số: 70/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 18, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		557.753.435.664
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	5.346.457.856
1. Tiền	111		2.346.457.856
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		545.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	545.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.178.304.109
1. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	7.178.304.109
IV. Hàng tồn kho	140		26.000.000
1. Hàng tồn kho	141		26.000.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		202.673.699
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	22.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	180.173.699
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.838.037.667
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	50.000.000
II. Tài sản cố định	220		65.500.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221		38.000.000
Nguyên giá	222	4.5	38.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		-
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	27.500.000
Nguyên giá	228		30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.500.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.589.183.456
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	1.589.183.456
IV. Tài sản dài hạn khác	260		133.354.211
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.4	133.354.211
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		559.591.473.331

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.470.432.565
I. Nợ ngắn hạn	310		3.470.432.565
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.728.056.492
2. Phải trả người lao động	314	4.9	590.376.073
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		35.000.000
4. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.10	1.117.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		556.121.040.766
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.11	556.121.040.766
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.121.040.766
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.121.040.766
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		559.591.473.331

Phê duyệt

Người lập

**Trương Viết Hoàng Sơn**
Tổng Giám đốc**Phạm Thị Kim Hòa**
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02/06/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025
1. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	11.280.100.041
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.2	2.189.355.399
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.090.744.642
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.090.744.642
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.4	1.852.703.876
6. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.238.040.766
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.11.5	129
8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.11.5	129

Phê duyệt

**Trương Viết Hoàng Sơn**
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02/06/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.090.744.642
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.3	2.500.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.1	(11.280.100.041)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	07		(2.186.855.399)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(370.173.699)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.000.000)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		679.783.073
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(155.854.211)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.8	(179.054.384)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.238.154.620)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.657.183.456)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(545.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.241.795.932
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(542.415.387.524)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		550.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		550.000.000.000
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		5.346.457.856
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	5.346.457.856

Phê duyệt

Người lập

Trương Viết Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 550.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000	40,07
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000	39,00
Các cổ đông khác	115.119.000.000	20,93
Cộng	550.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô LK37 - 12B, khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 05.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

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

Thời gian khấu hao ước tính cho thiết bị dụng cụ quản lý là 03 năm.

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Chi phí xây dựng dở dang

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

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

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí phần mềm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

3.9. Thu nhập khác

Lãi tiền gửi

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

3.10. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.11. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

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

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

3.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

3.14. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tiền mặt	83.165.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.263.291.909
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000
Cộng	<u>5.346.457.856</u>

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 06 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất từ 4,5%/năm - 5,8%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:		
Dự thu lãi tiền gửi	7.038.304.109	-
Tạm ứng	40.000.000	-
Cộng	<u>7.178.304.109</u>	-
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược	50.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Chi phí trả trước**

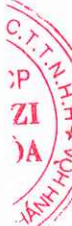
	Tại ngày 31/12/2025 VND
Ngắn hạn:	
Chi phí dịch vụ lập trình website, email	22.500.000
Dài hạn:	
Công cụ dụng cụ	124.556.711
Chi phí phần mềm	8.797.500
Cộng	133.354.211

4.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Là giá trị thiết bị, dụng cụ quản lý mua mới trong năm.

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Mua trong năm	30.000.000
Tại ngày 31/12/2025	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Khấu hao trong năm	2.500.000
Tại ngày 31/12/2025	2.500.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Tại ngày 31/12/2025	27.500.000



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Chi phí tư vấn lập báo cáo dự án khu công nghiệp Ninh Diêm	1.138.668.863
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu công nghiệp Ninh Diêm	450.514.593
Cộng	<u>1.589.183.456</u>

4.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 02/06/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	180.173.699	181.154.884	(981.185)	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 02/06/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.673.649.492	1.852.703.876	(179.054.384)	-
Thuế thu nhập cá nhân	54.407.000	67.015.000	(12.608.000)	-
Cộng	<u>1.728.056.492</u>	<u>1.919.718.876</u>	<u>(191.662.384)</u>	-

4.9. Phải trả người lao động

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

4.10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Số dư đầu năm	-
Trích lập trong năm	1.117.000.000
Số dư cuối năm	<u>1.117.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Vốn chủ sở hữu****4.11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 02/06/2025	-	-	-
Tăng vốn trong năm nay	550.000.000.000	-	550.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	7.238.040.766	7.238.040.766
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(1.117.000.000)	(1.117.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	550.000.000.000	6.121.040.766	556.121.040.766

4.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000
Các cổ đông khác	115.119.000.000
Cộng	550.000.000.000

4.11.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Vốn góp đầu năm	-
Vốn góp tăng trong năm	550.000.000.000
Vốn góp cuối năm	550.000.000.000

4.11.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	55.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	7.238.040.766
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(1.117.000.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.121.040.766
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	47.378.791
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	129

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 19,64% lợi nhuận sau thuế như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 08 năm 2025.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong năm.

5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.291.433.401
Chi phí đồ dùng văn phòng	46.325.511
Chi phí khấu hao	2.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.015.635
Chi phí bằng tiền khác	299.080.852
Cộng	2.189.355.399

5.3. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Chi phí nhân viên	1.291.433.401
Chi phí khấu hao	2.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.015.635
Chi phí khác bằng tiền	345.406.363
Cộng	2.189.355.399

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	9.090.744.642
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	172.774.739
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	9.263.519.381
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.852.703.876
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.	

6. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ |
| 2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | Công ty thành viên tập đoàn |
| 3. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty thành viên tập đoàn |
| 4. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	3.032.458
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.425.600
Cộng	4.458.058

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

		Năm 2025 VND
Tên	Chức vụ	
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	30.000.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Cộng		150.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thu nhập của Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:


Năm 2025
VND

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Tổng Giám đốc	318.752.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban	20.000.000
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên	15.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên	15.000.000
Cộng		50.000.000

7. SỐ LIỆU SO SÁNH

Năm tài chính đầu tiên của Công ty được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 02 tháng 06 năm 2025 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Do đó, không có thông tin so sánh kỳ trước.

8. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Phê duyệt
Trương Viết Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc**Người lập****Phạm Thị Kim Hòa**
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Đồng Nai, ngày 09 tháng 3 năm 2026



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động
sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động
năm 2026 tại Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa

Căn cứ điều lệ Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa;

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

Ban kiểm soát báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 tại Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa với các nội dung cụ thể như sau:

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

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

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

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

- Báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 đã phản ánh đầy đủ, trung thực về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình triển khai dự án và công tác quản trị nội bộ của Công ty trong năm 2025.

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

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

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa năm 2025, Ban Kiểm soát có đánh giá sau:

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

1. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và kết quả sản xuất kinh doanh:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH năm 2025	TH năm 2025	TH so với KH (%)
1	Tổng doanh thu	9.866	11.280	114,3%
2	Lợi nhuận trước thuế	7.106	9.091	127,9%
3	Lợi nhuận sau thuế	5.684	7.238	127,3%
4	Nộp ngân sách nhà nước	1.422	1.920	135,0%

2. Tình hình triển khai dự án

2.1. Giá trị xây dựng cơ bản:

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH năm 2025	TH năm 2025	TH/KH	Ghi chú
1	Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3	1.161,94	753,11	64,81%	
2	Chi tiền tổ chuyên gia và tổ thẩm định gói thầu "Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3"	10,00	10,00	100,00%	
3	Đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất tỷ lệ 1/2000	450,51	450,51	100,00%	
4	Tư vấn lập Hồ sơ báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3	405,70	375,56	100,00%	
5	Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.771,85	-	0,00%	
	TỔNG CỘNG	3.800,00	1.589,18	42,61%	

U.N.42
S
K
NHAI

2.2. Tình hình triển khai dự án KCN Ninh Diêm 3

- Chi phí XDCB của dự án thực hiện năm 2025 là 1.589 triệu đồng cho các hạng mục tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất, tư vấn đánh giá hiện trạng rừng.

- Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư:

+ Công ty đã hoàn thiện hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các sở ngành liên quan và được Ban Quản lý Khu Kinh tế và Khu Công nghiệp tỉnh Khánh Hòa thẩm định tại văn bản số 1170/KKTKCN-KHĐTXX ngày 18/10/2025 về việc kết quả thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KCN Ninh Diêm 3.

+ Ngày 04/12/2025 Văn phòng tỉnh ủy có văn bản số 566-CV/VPTU về việc triển khai kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đồng ý về chủ trương đầu tư dự án KCN Ninh Diêm 3, đồng thời yêu cầu BQL KKT-KCN tỉnh hướng dẫn nhà đầu tư xây dựng phương án thực hiện dự án không quá 36 tháng kể từ ngày giao đất. Ngày 10/12/2025 Công ty đã tiến hành chỉnh sửa và nộp lại hồ sơ theo hướng dẫn của BQL KKT-KCN tỉnh.

+ Ngày 05/12/2025 Ban Kinh tế - Ngân sách theo sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh đã thực hiện khảo sát thực tế khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất (KCN Ninh Diêm 3), ngày 08/12/2025 HĐND tỉnh họp thẩm tra danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất làm cơ sở để ban hành nghị quyết.

+ Sau khi được HĐND tỉnh ra nghị quyết bổ sung khu đất dự án KCN Ninh Diêm 3 vào danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, UBND tỉnh sẽ tiến hành thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

- Lập hồ sơ đánh giá hiện trạng rừng:

+ Căn cứ văn bản số 1990/KKT-QLĐTDN ngày 19/07/2025 của BQL KKT-KCN tỉnh và văn bản số 587/SNNMT-KHTC ngày 16/07/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa về việc lập báo cáo đánh giá hiện trạng rừng thực tế tại khu vực thực hiện dự án. Đến nay, Sở NN-MT đã có văn bản số 5728/SNNMT-KL ngày 23/10/2025 về việc thẩm định báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng dự án KCN Ninh Diêm 3.

+ Sau khi được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt chủ trương đầu tư, Công ty sẽ phối hợp với các đơn vị liên quan trình hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng rừng lên Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo đúng quy định.

- Đồng thời, ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Nhà đầu tư sẽ hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch (nếu có); Các thủ tục môi trường (Đánh giá tác động, giấy phép môi trường,...); Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng;

32024
ÔNG
DINA
-ÁN
FRANC

Thủ tục giao đất - cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất; Cấp phép xây dựng; Thủ tục PCCC; Khởi công xây dựng công trình...

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

Stt	Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
I	TÀI SẢN NGẮN HẠN	557.753.435.664	0
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	5.346.457.856	0
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	545.000.000.000	0
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	7.178.304.109	0
4	Tài sản ngắn hạn khác	202.673.699	0
II	TÀI SẢN DÀI HẠN	1.838.037.667	0
1	Các khoản phải thu dài hạn	50.000.000	0
2	Tài sản cố định	65.500.000	0
3	Tài sản dở dang dài hạn	1.589.183.456	0
4	Tài sản dài hạn khác	133.354.211	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		559.591.473.331	0
III	NỢ PHẢI TRẢ	3.470.432.565	0
1	Nợ ngắn hạn	3.470.432.565	0
2	Nợ dài hạn	0	0
IV	VỐN CHỦ SỞ HỮU	556.121.040.766	0
1	Vốn chủ sở hữu	556.121.040.766	0
2	Vốn góp của chủ sở hữu	550.000.000.000	0
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.121.040.766	0
4	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		559.591.473.331	0

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty là 559.591 triệu đồng. Do dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận đầu tư nên nguồn vốn chủ yếu từ vốn chủ sở hữu, chưa phát sinh nguồn nợ vay. Nhìn chung, Công ty quản lý hiệu quả nguồn vốn đầu tư trong giai đoạn chuẩn bị triển khai dự án.

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

I. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty:

- HĐQT gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên tham gia điều hành. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

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

- HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ theo đúng quy định của điều lệ Công ty. Từ ngày 15/8/2025 - 31/12/2025, HĐQT đã tổ chức 3 phiên họp HĐQT để chỉ đạo, phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT. HĐQT đã ban hành Quy chế quản lý tài chính; Quy chế chi tiêu nội bộ; Quy chế quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng; Quy chế chi lương, thưởng, phúc lợi; Quy chế thi đua khen thưởng.

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

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

- Ban Tổng giám đốc gồm 01 thành viên giữ chức vụ Tổng giám đốc và luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm trong công việc.

- Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và các quyết định của HĐQT.

- Tổng giám đốc đã thực hiện việc quản lý, điều hành một cách cẩn trọng, hợp lý, hiệu quả và đúng quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty. Tổng giám đốc đã trình và được HĐQT phê duyệt Cơ cấu tổ chức, phương án nhân sự và chức năng nhiệm vụ từng phòng của công ty để sớm đưa công ty vào hoạt động có hiệu quả.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT, Tổng giám đốc:

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

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

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

D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên và hoạt động không chuyên trách tại Công ty. Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể.

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



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

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

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

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

- Ban Kiểm soát đã tiến hành 01 cuộc họp. Nội dung thông qua việc kế hoạch kiểm tra giám sát năm 2025 và thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

- Tổng thù lao của Ban Kiểm soát là 50.000.000 đồng.

E. Kiến nghị

Đề nghị Công ty tập trung thực hiện các thủ tục tiếp theo để được cấp Quyết định chủ trương đầu tư làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

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

- 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 Tổng giám đốc.

- Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên và năm 2026.

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

- Chi phí hoạt động năm 2026 là 20.000.000 đồng.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 tại Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa, kính trình Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên 2026 xem xét và biểu quyết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HS ĐHCĐ 2026.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Quyên

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2026



TỜ TRÌNH

Về việc chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán BCTC năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019.

Theo công bố của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về danh sách các công ty kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026, Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về việc lựa chọn một trong ba công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

TT	Tên công ty Kiểm toán	Địa chỉ liên hệ
1	Công ty TNHH Kiểm toán CPA	168/22 Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
2	Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam	Lầu 3A, L'MAK The Signature, 147-147 Bis Hai Bà Trưng, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C	Số 02, đường Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Ban Kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong ba Công ty kiểm toán nêu trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Quyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI KHÁNH HÒA

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

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2026



TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp sửa đổi số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát.

Dự thảo Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát được đính kèm tờ trình.

Trên đây là nội dung về việc ban hành Quy chế thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Quyên



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.
Điện thoại: 0258.6277659 MST: 4202024314
Email: contact@szk.com.vn Website: <http://www.szk.com.vn>

Số: 14../TTr-SZK-HĐQT

Đồng Nai, ngày 17. tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua 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 17/06/2020 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 Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi bổ sung ngày 15/08/2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

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

1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025		Đề nghị thực hiện	
		Giá trị	% LNST	Giá trị	% LNST
1	Vốn điều lệ	550.000.000.000		550.000.000.000	
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	5.684.000.000		7.238.040.766	
3	Trích các quỹ	1.116.580.000	19,64%	1.219.000.000	16,84%
3.1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	718.700.000	12,64%	719.000.000	9,93%
3.2	Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	397.880.000	7,00%	500.000.000	6,91%
4	LNST năm 2025 còn lại	4.567.420.000		6.019.040.766	
5	Chia cổ tức	0	0%	0	0%
6	Tổng LN còn lại chuyển năm sau	4.567.420.000		6.019.040.766	



2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	% LNST	Giá trị
1	Vốn điều lệ		550.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2026		7.128.000.000
3	Trích các quỹ	19,6%	1.400.000.000
3.1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	14%	1.000.000.000
3.2	Quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	5,6%	400.000.000
4	LN còn lại sau khi trích quỹ		5.728.000.000
5	Cổ tức		0
6	Lợi nhuận năm trước còn lại		6.019.040.766
7	LN còn lại chuyển sang năm sau		11.747.040.766

Việc thực hiện trích lập các quỹ được thực hiện căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty và biểu quyết.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *Cmv*

- Như trên;
- Ban kiểm soát;
- Lưu: HĐQT, TLĐHCĐ 2026.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY CP
SONADEZI
KHÁNH HÒA
TP. NHÁ TRẠNG - T. KHÁNH HÒA

Huỳnh Ngọc Tuấn



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.
Điện thoại: 0258.6277659 MST: 4202024314
Email: contact@szk.com.vn Website: <http://www.szk.com.vn>

Số: 15./TTr-SZK-HĐQT

Đồng Nai, ngày 17. tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về Quỹ thù lao thực hiện năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi bổ sung ngày 15/08/2025;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 15/08/2025 của Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

Theo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 với Tổng doanh thu đạt 114,33%, lợi nhuận sau thuế đạt 127,34% so với kế hoạch, Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại Hội đồng cổ đông Quỹ thù lao năm 2025 và kế hoạch thù lao năm 2026 như sau:

1. Tình hình thực hiện Quỹ thù lao năm 2025

- Thù lao Hội đồng Quản trị: 6.000.000 đồng/người/tháng; Tổng quỹ thù lao Hội đồng Quản trị năm 2025 là 150.000.000 đồng.
- Thù lao Ban Kiểm soát: Trưởng ban Kiểm soát là 4.000.000 đồng/người/tháng; Thành viên Ban kiểm soát là 3.000.000 đồng/người/tháng; Tổng quỹ thù lao Ban kiểm soát năm 2025 là 50.000.000 đồng.

2. Kế hoạch thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026:

Dự kiến Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Người phụ trách quản trị Công ty năm 2026 là 600 triệu đồng, chi tiết như sau:

- + Thù lao Chủ tịch Hội đồng Quản trị: 8.000.000 đồng/người/tháng; Thành viên Hội đồng Quản trị: 6.000.000 đồng/người/tháng; Tổng quỹ thù lao Hội đồng Quản trị năm 2026 dự kiến là 384.000.000 đồng.
- + Thù lao Ban kiểm soát: Trưởng Ban kiểm soát là 6.000.000 đồng/người/tháng; Thành viên Ban kiểm soát là 4.000.000 đồng/người/tháng; Tổng quỹ thù lao Ban kiểm soát năm 2026 dự kiến là 168.000.000 đồng.
- + Người phụ trách quản trị Công ty: Thù lao là 4.000.000 đồng/người/tháng; Tổng quỹ thù lao năm 2026 dự kiến là 48.000.000 đồng.



Trên đây là chi tiết Quỹ thù lao thực hiện năm 2025, kế hoạch thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên 2026 xem xét và biểu quyết.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *Cm₂*/

- Như trên;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: HĐQT; TLĐHCD 2026.



Huỳnh Ngọc Tuấn





TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.6277659

MST: 4202024314

Email: contact@szk.com.vn

Website: <http://www.szk.com.vn>

Số: 16./TTr-SZK-HĐQT

Đồng Nai, ngày 17. tháng 04 năm 2026

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi bổ sung ngày 15/08/2025.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa đã tiến hành rà soát Điều lệ Công ty, đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành. Trên cơ sở đó, một số nội dung của Điều lệ cần được sửa đổi, bổ sung để tuân thủ các quy định pháp luật và phù hợp với hoạt động của Công ty hiện nay.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua dự thảo Điều lệ Công ty sửa đổi, bổ sung lần thứ 2 (đính kèm Tờ trình).

Trân trọng./.

Nơi nhận: *Gvr*

- Như trên;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: HĐQT; TLĐHCĐ 2026.



Huỳnh Ngọc Tuấn



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.6277659

MST: 4202024314

Email: contact@szk.com.vn

Website: <http://www.szk.com.vn>

Số: 17./TTr-SZK-HĐQT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng
Quản trị và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi bổ sung ngày 15/08/2025;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/08/2025.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa đã tiến hành rà soát các quy chế, đối chiếu với quy định pháp luật hiện hành. Trên cơ sở đó, một số nội dung của Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và Quy chế nội bộ về quản trị công ty cần được sửa đổi, bổ sung nhằm tuân thủ quy định pháp luật và phù hợp với yêu cầu quản trị và hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

- Dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị sửa đổi, bổ sung năm 2026 (đính kèm Tờ trình);
- Dự thảo Quy chế nội bộ về quản trị công ty sửa đổi, bổ sung năm 2026 (đính kèm Tờ trình).

Trân trọng./.

Nơi nhận: *Chu*

- Như trên;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: HĐQT; TLĐHCĐ 2026.



Huỳnh Ngọc Tuấn



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.6277659

MST: 4202024314

Email: contact@szk.com.vn

Website: <http://www.szk.com.vn>

Số: 18./TTr-SZK-HĐQT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc cập nhật lại ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định pháp luật

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa, được Đại hội đồng cổ đông sửa đổi bổ sung ngày 15/08/2025.

Nhằm đảm bảo ngành nghề kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị đã rà soát danh mục ngành nghề kinh doanh hiện tại trên cơ sở đối chiếu với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ và đề xuất như sau:

1. Cập nhật lại danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam hiện nay, phù hợp với quy định pháp luật hiện hành;

2. Việc cập nhật danh mục ngành nghề kinh doanh không làm thay đổi phạm vi hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty.

Danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty sau khi rà soát, cập nhật được trình bày chi tiết tại phụ lục đính kèm.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua việc cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty như phụ lục đính kèm và ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

Trân trọng./.

Nơi nhận: *CMT*

- Như trên;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: HĐQT; TLĐHCĐ 2026.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI
KHÁNH HÒA
TP. NHA TRANG - T. KHÁNH HÒA

Huỳnh Ngọc Tuấn

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA
Ngày 22 tháng 04 năm 2026



THẺ BIỂU QUYẾT

TÊN CĐ/ ĐẠI DIỆN CĐ:

Nguyễn Văn A

SỐ CP SỞ HỮU/ĐẠI DIỆN : CP



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, Phường Nam Nha Trang, Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.6277659

MST: 4202024314

Email: contact@szk.com.vn

Website: <http://www.szk.com.vn>



PHIẾU BIỂU QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Ngày: 22 tháng 04 năm 2026

Họ và tên Cổ đông/ Người đại diện Cổ đông:

Số cổ phần sở hữu/đại diện: CP

Cổ đông / Người đại diện Cổ đông đánh dấu X vào lựa chọn tương ứng:

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không Tán thành	Không ý kiến
1.	Thông qua Danh sách nhân sự Ban Kiểm phiếu			
2.	Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội			
3.	Thông qua Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026			
4.	Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.			
5.	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hoà đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán.			
6.	Thông qua Báo cáo kiểm tra giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát.			
7.	Thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hoà (sửa đổi, bổ sung lần thứ nhất), có hiệu lực thi hành từ ngày 22/04/2026. Giao Ban kiểm soát tổ chức triển khai thực hiện.			



STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không Tán thành	Không ý kiến
8.	Thông qua danh sách 03 công ty kiểm toán do Ban Kiểm soát trình và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn một trong các công ty này để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hòa theo quy định.			
9.	Thông qua phương án trích lập các quỹ, phân phối lợi nhuận năm 2025			
10.	Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026			
11.	Thông qua Quỹ thù lao thực hiện năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và kế hoạch thù lao năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Người phụ trách Quản trị công ty.			
12.	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần thứ 2, có hiệu lực thi hành từ ngày 22/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện ban hành Điều lệ sửa đổi theo quy định.			
13.	Thông qua Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hòa. (sửa đổi, bổ sung lần thứ nhất), có hiệu lực thi hành từ ngày 22/04/2026. Giao Hội đồng Quản trị ban hành và triển khai thực hiện các Quy chế theo quy định hiện hành.			
14.	Thông qua việc cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty theo quy định pháp luật. Giao Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục điều chỉnh, bổ sung ngành nghề kinh doanh theo quy định.			



Chữ ký Cổ đông/ Người đại diện Cổ đông

.....



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37-12B, Khu đô thị Mỹ Gia, P. Nam Nha Trang, Khánh Hòa.

Điện thoại: 0258.6277659

MST: 4202024314

Email: contact@szk.com.vn

Website: <http://www.szk.com.vn>



PHIẾU BIỂU QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Ngày: 22 tháng 04 năm 2026

Họ và tên Cổ đông/ Người đại diện Cổ đông:

Số cổ phần sở hữu/đại diện: CP

Cổ đông/Người đại diện Cổ đông đánh dấu X vào lựa chọn tương ứng:

STT	Nội dung biểu quyết	Tán thành	Không Tán thành	Không ý kiến
1.	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.			
2.	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.			

Chữ ký Cổ đông/Người đại diện Cổ đông

.....