

DỰ THẢO

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- 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-KHĐTĐT 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, HĐND tỉnh Khánh Hòa thông qua

Nghị quyết số 59/NQ-HĐND về việc ban hành Danh mục khu đất thực hiện đầu 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-QLĐTĐN 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 ĐHCĐ 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 Viết 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:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Huỳnh Ngọc Tuấn