

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

Số: 10.2./SZB

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình

- Mã chứng khoán: SZB

- Địa chỉ: : Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700

Fax: 0251 3835 164

- E-mail: marketing@szb.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Thư mời và Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/03/2026 tại đường dẫn www.szb.com.vn.

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

Đính kèm: Thư mời và Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Bá Chuyên

Đồng Nai, ngày 16 tháng 03 năm 2026

THƯ MỜI
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (MSDN: 3601867699) trân trọng kính mời các Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với các nội dung như sau:

- 1. Thời gian:** 08 giờ 30 ngày 07 tháng 04 năm 2026 (Thứ Ba).
- 2. Địa điểm:** Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.
Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.
- 3. Nội dung:**
 - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch năm 2026;
 - Báo cáo đánh giá năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập;
 - Báo cáo kiểm soát hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát;
 - Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;
 - Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
 - Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;
 - Thù lao của Hội đồng quản trị, Tiền lương – thù lao Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
 - Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026;
 - Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, các quy chế thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ.
 - Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4. Tài liệu đại hội:

Toàn bộ tài liệu chính thức của cuộc họp sẽ được đăng tải trên website của Công ty từ ngày 16/03/2026 và đồng thời cung cấp cho Quý cổ đông khi đến tham dự.

Quý cổ đông vui lòng truy cập theo địa chỉ website công ty:
<http://www.szb.com.vn> (mục Tin tức Cổ đông) hoặc theo mã code:



5. Thành phần tham dự:

Tất cả cổ đông sở hữu cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình theo danh sách cổ đông chốt đến ngày 06/03/2026.

6. Đăng ký tham dự:

Để công tác phục vụ được chu đáo, Quý cổ đông vui lòng xác nhận vào phiếu đăng ký tham dự đại hội hoặc ủy quyền (nếu có) theo mẫu đính kèm và gửi về Công ty trước ngày 03/04/2026 (Thứ Sáu).

Khi đến dự đại hội vui lòng mang theo bản gốc CCCD/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để công tác kiểm tra điều kiện tiến hành họp đảm bảo được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Rất mong Quý cổ đông đến tham dự đầy đủ và đúng giờ.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TKCT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature]
Lương Minh Hiền



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Website: www.szb.com.vn
Điện thoại: +84 251 383 4700 E-mail: info@szb.com.vn

**PHIẾU ĐĂNG KÝ/ ỦY QUYỀN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
REGISTRATION/POWER OF ATTORNEY FORM
TO ATTEND THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình
To: Sonadezi Long Bình Share Holding Company

Tên cá nhân/tổ chức.....

Individual/Organization Name.....

Số CCCD/ĐKKD:..... Ngày cấp:.....

ID Card/Business Registration Certificate No.:.....Date of issue.....

Nơi cấp:

Place of issue:

Địa chỉ:..... Điện thoại:.....

Address:.....Telephone:.....

Tổng số cổ phần sở hữu:.....(Bằng chữ:.....)

Total number of shares owned:.....(In words:.....)

- Đăng ký tham dự đại hội/ Register to attend the meeting
 Ủy quyền tham dự đại hội như sau/ Authorize attendance at the meeting by:

1. Người được ủy quyền/ Authorized person:

Ông (Mr.)/Bà (Ms.):.....

Số CCCD/ ID Card No:..... Ngày cấp/ Date of issue:.....

Nơi cấp/ Place of issue:

Điện thoại/ Phone:.....

2. Hoặc một trong những Ông/Bà có tên dưới đây/ Or one of the following Mr./Ms.:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bà Lương Minh Hiền
Ms. Luong Minh Hien | Chủ tịch HĐQT
Chairman of the BOD |
| <input type="checkbox"/> Ông Nguyễn Bá Chuyên
Mr. Nguyen Ba Chuyen | TV. HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Member of the BOD cum General Director |
| <input type="checkbox"/> Bà Lưu Thị Thúy Vân
Ms. Luu Thi Thuy Van | Trưởng Ban kiểm soát
Head of the BOS |

Được quyền thay mặt Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được tổ chức ngày 07/04/2026.

Authorized to represent the Authorizing party to attend and vote at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of Sonadezi Long Bình Share Holding Company held on April 07, 2026.

Ngày..... tháng năm 2026

....., 2026

NGƯỜI NHẬN ỦY QUYỀN/

AUTHORIZED PERSON

(Ký, ghi rõ họ tên/ Signature, full name)

NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM DỰ/ỦY QUYỀN

REGISTRANT/AUTHORIZING PARTY

(Ký, ghi rõ họ tên/ Signature, full name)

(Đóng dấu nếu là tổ chức/ Company stamp if applicable)

Ghi chú: Vui lòng gửi Phiếu đăng ký/ ủy quyền về Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình - Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P. Long Hưng, Đồng Nai trước ngày 03/04/2026.

Note: Please send the Registration/Power at Attorney Form to Sonadezi Long Bình Share Holding Company - No. 1, Road 3A, Bien Hoa 2 Industrial Park, Long Hưng Ward, Dong Nai before April 03, 2026.

Mọi chi tiết liên hệ Bà Đinh Thị Diễm Hương – Thư ký HĐQT, ĐT: 02513 834 700 ext: 105 - 0966 576 620

For details, please contact Ms. Dinh Thi Diem Huong – BOD's Secretary, Telephone: 02513 834 700 ext: 105 - 0966 576 620.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

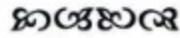


**DỰ THẢO TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM 2026**

Ngày 07 tháng 04 năm 2026



DANH MỤC TÀI LIỆU ĐẠI HỘI



1. Chương trình Đại hội.
2. Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
3. Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.
4. Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.
5. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch năm 2026.
6. Báo cáo đánh giá năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
7. Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2025 của Ban Kiểm soát.
8. Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
9. Tờ trình về việc thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.
10. Tờ trình tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát, thù lao của thành viên HĐQT, BKS thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
11. Tờ trình về việc sửa đổi bổ sung điều lệ công ty
12. Tờ trình về việc sửa đổi bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty
13. Tờ trình về việc sửa đổi bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát
14. Phiếu biểu quyết/Thẻ biểu quyết.
15. Dự thảo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
16. Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**



Stt	Thời gian	Nội dung chương trình
1	8h30-9h00	- Đón tiếp đại biểu - Đăng ký danh sách dự họp, phát tài liệu, phiếu biểu quyết, thẻ biểu quyết cho cổ đông.
2	9h00-9h15	- Khai mạc, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu
3		- Báo cáo kiểm tra điều kiện tiến hành Đại hội
4		- Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Chủ tọa Đại hội - Giới thiệu Ban Thư ký Đại hội
5		- Đề cử và biểu quyết thông qua nhân sự Ban Kiểm phiếu Đại hội - Thông qua chương trình Đại hội - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội
6		9h15-10h00
7	10h00-10h30	Đại hội thảo luận đóng góp ý kiến Biểu quyết thông qua các nội dung
8	10h30-11h45	Nghỉ giải lao - Kiểm phiếu biểu quyết
9	10h45-11h00	Công bố kết quả kiểm phiếu
10	11h-11h15	Trình bày Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội Biểu quyết thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội
11	11h15	Chủ tọa phát biểu kết thúc đại hội



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Điện thoại: +84 251 383 4700
Website: www.szb.com.vn E-mail: info@szb.com.vn

QUY CHẾ LÀM VIỆC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 thông qua ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong Đại hội để Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

1. MỤC ĐÍCH

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thể hiện ý chí thống nhất của Đại hội đồng cổ đông, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI

- Đối tượng: Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) và khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- Phạm vi áp dụng: Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình.

3. GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ VIẾT TẮT

- Công ty : Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTC : Ban tổ chức Đại hội
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền)

4. NỘI DUNG QUY CHẾ

4.1 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên 50% tổng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc Đại hội, Công ty phải gửi thông báo mời họp lần thứ 2 trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. ĐHĐCĐ triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các đại biểu đại diện cho ít nhất 33% cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp Đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc Đại hội, Công ty phải gửi thông báo mời họp lần thứ 3 trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ hai và trong trường hợp này Đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng đại biểu tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà ĐHĐCĐ lần thứ nhất có thể phê chuẩn.

4.2 Điều kiện cổ đông tham dự Đại hội

Các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách chốt tại ngày 06/03/2026 đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ; có thể trực tiếp tham dự, uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự hoặc gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được ủy quyền theo quy định của pháp luật thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện.

4.3 Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý).

4.4 Đại biểu tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định sau

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân (CCCD hoặc Hộ chiếu...) và thư mời tham dự/ Giấy ủy quyền đăng ký tại bộ phận đón tiếp. Ban tổ chức phải tổng hợp và báo cáo về kết quả kiểm tra điều kiện tiến hành họp.
- Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước phòng họp Đại hội.
- Đại biểu đến muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đại biểu đến muộn đăng ký tham dự; kết quả biểu quyết các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết trước khi đại biểu đó đến tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
- Để điện thoại ở chế độ rung hoặc tắt máy, khi cần thì ra bên ngoài đàm thoại.
- Không hút thuốc lá, giữ trật tự trong phòng Đại hội.
- Tuân thủ các quy định của Ban tổ chức, của Chủ tọa điều hành Đại hội.
- Trường hợp có đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc mời đại biểu nói trên ra khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch.

4.5 Chủ tọa và Đoàn chủ tịch

- Đoàn Chủ tịch gồm 02 người, bao gồm 01 Chủ tọa và 01 Thành viên. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa Đại hội hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Chủ tọa điều hành công việc của Đại hội theo nội dung, chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Trong trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc hoặc đột ngột vắng mặt trong lúc Đại hội đang diễn ra quá 30 phút thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa Đại hội. Trường hợp không có người có thể làm chủ tọa thì Trưởng Ban kiểm soát điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất sẽ làm Chủ tọa cuộc họp.
- Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:
 - Điều hành các hoạt động của ĐHĐCĐ theo chương trình dự kiến của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - Hướng dẫn các đại biểu thảo luận các nội dung có trong chương trình;

- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để ĐHĐCĐ biểu quyết;
 - Trả lời những vấn đề do ĐHĐCĐ yêu cầu;
 - Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội đồng cổ đông.
- Nguyên tắc làm việc của Đoàn Chủ tịch: Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, quyết định theo đa số.

4.6 Thư ký Đại hội

- Chủ tọa Đại hội cử một hoặc một số người làm thư ký ĐHĐCĐ.
- Nhiệm vụ và quyền hạn:
 - Ghi chép đầy đủ, trung thực nội dung Đại hội;
 - Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của Đại biểu;
 - Lập Biên bản họp và soạn thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
 - Hỗ trợ Chủ tọa công bố thông tin liên quan đến cuộc họp ĐHĐCĐ và thông báo đến các Cổ đông theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Chủ tọa và thư ký ĐHĐCĐ có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

4.7 Ban Kiểm phiếu

- Ban Kiểm phiếu đại hội gồm 03 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên, do HĐQT thành lập và do Đoàn Chủ tịch giới thiệu đến Đại hội. Các ứng viên tham gia ứng cử, đề cử (khi thực hiện bầu cử) không được tham gia vào Ban Kiểm phiếu đại hội.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu đại hội:
 - Ban Kiểm phiếu đại hội có trách nhiệm kiểm tra điều kiện dự họp của cổ đông, đại diện cổ đông.
 - Trưởng Ban Kiểm phiếu đại hội báo cáo với ĐHĐCĐ tình hình cổ đông dự họp. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông và đại diện được ủy quyền có quyền dự họp đại diện cho trên 50% tổng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tham dự thì cuộc họp ĐHĐCĐ Công ty được tổ chức tiến hành.
 - Phổ biến nguyên tắc, thể lệ, hướng dẫn cách thức biểu quyết.
 - Kiểm và ghi nhận phiếu biểu quyết, lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả; chuyển biên bản cho Chủ tọa phê chuẩn kết quả biểu quyết.

- Nhanh chóng thông báo kết quả biểu quyết cho thư ký.
- Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

4.8 Phát biểu tại Đại hội

- Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua hoặc gửi ý kiến bằng văn bản cho Thư ký Đại hội tổng hợp báo cáo Chủ tọa.
- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông tại Đại hội hoặc ghi nhận trả lời sau bằng văn bản.

4.9 Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

4.9.1 Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết công khai.
- Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự ĐHĐCĐ). Mỗi đại biểu được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết. Trên Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số Thẻ/phiếu, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.
- Hình thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:
 - Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề như: Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội; Thành phần Ban kiểm phiếu; thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và các nội dung khác tại Đại hội (nếu có);
 - Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề: Báo cáo kết quả hoạt động SXKD; Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị; Báo cáo đánh giá của HĐQT độc lập; Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD của Ban Kiểm soát; Báo cáo tài chính kiểm toán năm đã kiểm toán; và biểu quyết thông qua nội dung các Tờ trình tại Đại hội.

4.9.2 Cách thức biểu quyết

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết đề tán thành, không tán thành, không có ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết tương ứng với các nội dung cần biểu quyết.
- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ cao Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn Chủ tịch. Trường hợp đại biểu không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết tán thành vấn đề đó. Trường hợp đại biểu giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết tán thành, không tán thành, không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết, Thành viên Ban Kiểm phiếu đại hội đánh dấu mã Thẻ và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông tán thành, không tán thành, không ý kiến và không hợp lệ.
- Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết, đối với từng nội dung, đại biểu chọn một trong ba phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không ý kiến” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu đại hội. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

4.9.3 Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

- **Phiếu biểu quyết hợp lệ** là phiếu theo mẫu in sẵn do BTC phát ra, không tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát,... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu này và phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên của đại biểu tham dự.

Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) là hợp lệ khi đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết. Nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) không hợp lệ là nội dung không đúng theo các quy định của nội dung biểu quyết hợp lệ.

- **Phiếu biểu quyết không hợp lệ:**

- Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;
- Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do BTC phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xoá, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho phiếu biểu quyết, khi đó tất cả nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

4.9.4 Thẻ lệ biểu quyết

- Cứ 01 (một) cổ phần tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết.
- Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 06/03/2026) tổng số cổ phần của Công ty là: 30.000.000 cổ phần tương đương với 30.000.000 quyền biểu quyết.
- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi đạt tỷ lệ biểu quyết trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành. Riêng trường hợp biểu quyết các nội dung sau thì phải có sự tán thành ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tham dự Đại hội:
 - Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
 - Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý;
 - Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - Tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Lưu ý, cổ đông/ đại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất hoặc hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 50% vốn điều lệ của Công ty.

4.9.5 Ghi nhận kết quả biểu quyết

- Tại Đại hội, việc ghi nhận kết quả biểu quyết sẽ thông qua Ban Kiểm phiếu đại hội.
- Ban Kiểm phiếu đại hội có nhiệm vụ thu phiếu biểu quyết.
- Ban Kiểm phiếu đại hội sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến của từng nội dung và chịu trách nhiệm ghi nhận, thống kê và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
- Trường hợp tại phiên họp ĐHĐCĐ, Đại hội đồng ý sửa đổi, bổ sung nội dung biểu quyết, bầu cử khác với các nội dung mà Công ty đã thông báo trước đây thì số phiếu của các cổ đông đã tham gia biểu quyết và gửi về cho Công ty trước ngày khai mạc Đại hội đối với các nội dung mới sẽ được coi là không tham gia biểu quyết. Các nội dung đã biểu quyết, bầu cử (nếu có) không thay đổi sẽ được thống kê và tính toán vào kết quả kiểm phiếu.

4.10 Biên bản, Nghị Quyết họp ĐHĐCĐ

- Biên bản họp và nghị quyết ĐHĐCĐ phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

5. THỰC HIỆN

- Tất cả các đại biểu, người đại diện, khách mời tham dự Đại hội có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các nội dung đã quy định tại Quy chế này, các quy định, nội quy, quy chế quản lý hiện hành của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.
- Người triệu tập ĐHĐCĐ có quyền:
 - Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Các nội dung không được quy định chi tiết tại quy chế này thì thống nhất áp dụng theo quy định tại Điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp và các văn bản pháp luật hiện hành của Nhà nước .

Quy chế có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- Lưu: Tk.HĐQT.

Đồng Nai, ngày ... tháng năm 2026

**T.M ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA**

Lương Minh Hiền

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Điện thoại: +84 251 383 4700
 Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. E-mail: info@szb.com.vn
 Website: www.szb.com.vn



Số:/ĐHCĐ2026/BC-SZB-TGD

Đồng Nai, ngày tháng ... năm 2026

BÁO CÁO

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi trong bối cảnh kinh tế thế giới còn tiềm ẩn nhiều rủi ro và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu diễn ra mạnh mẽ. Dòng vốn FDI tiếp tục dịch chuyển vào Việt Nam nhờ lợi thế ổn định chính trị, vị trí địa kinh tế thuận lợi và mạng lưới FTA rộng; các dự án tập trung vào lĩnh vực công nghệ cao, điện tử, logistics và công nghiệp hỗ trợ, qua đó gia tăng nhu cầu thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp. Bên cạnh đó, dòng vốn đầu tư trong nước (DDI) cũng có xu hướng cải thiện khi môi trường kinh doanh dần ổn định, doanh nghiệp nội địa mở rộng sản xuất và tham gia sâu hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong bối cảnh tình hình chính trị – xã hội trong nước tiếp tục được giữ vững ổn định, đây là yếu tố nền tảng quan trọng củng cố niềm tin của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn về chất lượng hạ tầng, pháp lý và tiêu chuẩn phát triển bền vững đối với lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp.

Dưới sự quan tâm, chỉ đạo kịp thời và sát sao của Hội đồng Quản trị, trong đó việc chủ động xem xét và điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường, cùng với sự nỗ lực, đoàn kết và quyết tâm cao của tập thể cán bộ nhân viên, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã đạt được những kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025. Công ty không chỉ hoàn thành mà còn vượt các chỉ tiêu kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể như sau:

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Kế hoạch 2025 điều chỉnh	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH 2025/ KH 2025	Tỷ lệ TH 2025/KH 2025 điều chỉnh
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(1)	(5)=(4)/(3)
1	Tổng doanh thu	450.403	508.532	542.077	120,35%	106,60%
2	Tổng chi phí	294.600	305.061	293.160	99,51%	96,10%
3	LN trước thuế	155.803	203.471	248.917	159,76%	122,34%
4	Thuế TNDN	28.527	38.060	47.202	165,46%	124,02%
5	LN sau thuế	127.276	165.411	201.715	158,49%	121,95%
6	Đầu tư XDCB	127.681	127.681	127.613	99,95%	99,95%

Trong năm Công ty đã thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh bổ sung từ hoạt động chuyển quyền thuê BĐS KCN, dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh thực hiện năm tăng trưởng mạnh so với kế hoạch đề ra.

Về doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ từ hoạt động thường xuyên tiếp tục tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Doanh thu thực hiện năm 2025	Tỷ trọng
1	Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và chuyển quyền bất động sản	372.163	69,83%
2	Kinh doanh nước sạch	79.000	14,45%
3	Kinh doanh nhà xưởng, văn phòng cho thuê, NMXLNT	55.844	10,48%
4	Hợp tác kinh doanh kho ICD	15.081	2,84%
5	Khác (hoạt động tài chính, thu nhập khác)	19.989	2,39%
	Tổng doanh thu	542.077	

- Hoạt động cho thuê đất và kinh doanh cơ sở hạ tầng tiếp tục là lĩnh vực mũi nhọn của Công ty. Ngoài nguồn doanh thu ổn định hiện hữu, trong năm Công ty tiếp tục khai thác hiệu quả quỹ nhà xưởng hiện có.
- Nhìn chung, cơ cấu doanh thu vẫn tập trung vào hạ tầng KCN, song song đó doanh thu từ cấp nước sạch và nhà xưởng duy trì tăng trưởng ổn định.

2. Tình hình thực hiện các dự án

- Thông tin dự án:

Stt	Dự án	Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy
01	KCN Biên Hoà 2	400,64 ha	100%
02	KCN Gò Dầu	182,38 ha	100%
03	KCN Xuân Lộc	108,8 ha	90%
04	KCN Thạnh Phú	177,2 ha	60%

- Tình hình thực hiện các dự án:

Năm 2025, công ty đã triển khai thi công các hạng mục công trình theo kế hoạch, đồng thời thu hút thêm một số nhà đầu tư vào KCN, cụ thể:

a. Về công tác kinh doanh

- Khai thác hiệu quả quỹ nhà xưởng hiện có tại các khu công nghiệp Châu Đức và KCN Thạnh Phú.
- Thu hút dự án đầu tư mới (DDI) và dự án mở rộng từ khách hàng hiện hữu.
- Chuyển quyền cho thuê đất tại KCN Châu Đức.
- Hoạt động kinh doanh kho nội địa và ngoại quan hợp tác với ICD Tân Cảng: Khai thác 100% diện tích các kho với quy mô 63.900 m². Mang về lợi nhuận trước thuế vượt 5,6% so với cùng kỳ.
- Hoạt động từ cung cấp nước sạch và doanh thu thường xuyên tiếp tục tăng trưởng ổn định.

b. Về công tác đầu tư xây dựng

- Các KCN Biên Hòa 2, Gò Dầu và Xuân Lộc hiện đã cơ bản lấp đầy diện tích cho thuê, Công ty tập trung thực hiện công tác duy tu, cải tạo, nâng cấp và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo vận hành ổn định trong các KCN.

+ Trong năm, Công ty đã triển khai một số hạng mục trọng điểm như cải tạo, sửa chữa hệ thống đường giao thông nội bộ; thay thế và lắp đặt một số tuyến ống cấp nước tại KCN Gò Dầu và KCN Xuân Lộc.

- + Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng và cấp giấy phép môi trường đưa Nhà máy xử lý nước thải KCN Gò Dầu (giai đoạn 2) vào vận hành.
- KCN Thạnh Phú: Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong KCN.
 - + Đến nay đã hoàn tất bồi thường 78,50 ha/114,39 ha, đạt khoảng 68% diện tích.
 - + Về công tác đầu tư xây dựng, Công ty đã hoàn tất thi công một số nhà xưởng cho thuê đồng thời triển khai thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật phần còn lại (San lấp mặt bằng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, ...trong KCN. Công ty đã hoàn thành đầu tư xây dựng và cấp giấy phép môi trường đưa Nhà máy xử lý nước thải KCN Gò Dầu (giai đoạn 2) vào vận hành.
- KCN Châu Đức: Hoàn thành thi công công trình Nhà xưởng số 2 theo kế hoạch.

3. Công tác quản trị nhân sự, đào tạo và huấn luyện

- Tính đến hết ngày 31/12/2025 tổng số lao động làm việc tại Công ty là 95 người.
- Nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ cho CBNV, Công ty đã tổ chức 81 lượt đào tạo, huấn luyện bên ngoài và các khóa đào tạo nội bộ. Nổi bật như Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ, Đào tạo về AI và ứng dụng trí tuệ nhân tạo, Quản trị Công ty....

4. Hoạt động trách nhiệm xã hội

- Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm góp phần cùng các địa phương, tổ chức hội đoàn thực hiện công tác an sinh xã hội, đền ơn đáp nghĩa. Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động xã hội từ thiện và các chương trình của Tổng Công ty và các Sở, ban ngành phát động.
 - + Các hoạt động tiêu biểu gồm hỗ trợ chương trình xóa nhà tạm, xây dựng nhà đại đoàn kết, cải tạo Công viên Lam Sơn, ủng hộ Quỹ “Vì người nghèo”, hỗ trợ chương trình học sinh có hoàn cảnh khó khăn, chăm lo gia đình chính sách và hỗ trợ đồng bào khắc phục hậu quả thiên tai.

5. Công tác chuyển đổi số và các danh hiệu đạt được trong năm

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục:

- Ứng dụng phần mềm quản trị thông minh.
- Triển khai hệ thống Base trong quản trị nhân sự và công văn.
- Tham gia ứng dụng công nghệ chuyển đổi số và số hóa dữ liệu của Tổng Công ty.
- Một số danh hiệu đạt được:
 - + Doanh nghiệp niêm yết HNX thực hiện tốt quản trị công ty.
 - + Top 12 Thương hiệu mạnh quốc gia 2025.

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

1. Phương hướng hoạt động năm 2026

Căn cứ nguồn tài nguyên hiện hữu của Công ty và đánh giá những khó khăn thuận lợi trong năm 2025, Công ty sẽ tập trung các nguồn lực để hoàn thành các mục tiêu trọng tâm như sau:

- Dự án Khu công nghiệp:
 - + Hoàn thành lấp đầy KCN Xuân Lộc.
 - + Đầu tư Tòa nhà Trung tâm dịch vụ cho thuê tại KCN Thạnh Phú.
 - + Đầu tư phát triển thêm các nhà xưởng cho thuê theo kế hoạch.
 - + Nâng cấp hạ tầng tại các KCN hiện hữu tại các KCN.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ chuyển đổi số, phần mềm quản trị thông minh vào hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý.
- Nghiên cứu phát triển khu công nghiệp mới.

2. Chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025 và dự báo tình hình năm 2026, Công ty đặt ra nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2026 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ KH 2025/TH 2026
		(1)	(2)	(3)=(2)/(1)
1	Tổng doanh thu	542.077	504.124	93,00%
2	Tổng chi phí	293.160	315.223	107,53%
3	LN trước thuế	248.917	188.901	75,89%
4	Thuế TNDN	47.202	35.150	74,47%
5	LN sau thuế	201.715	153.751	76,22%
6	Đầu tư XD CB	127.613	147.530	115,61%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Phương hướng kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình. Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: KD, TKCT, VT.

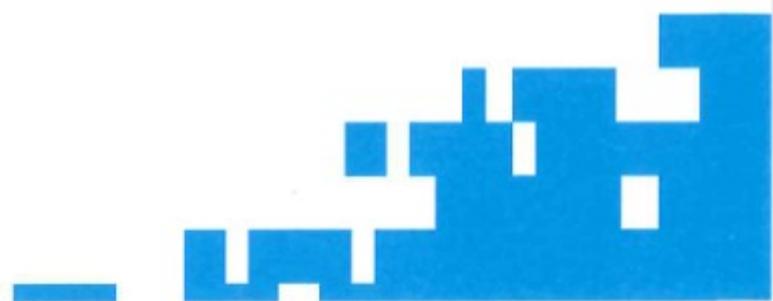
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Chuyên



**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG BÌNH**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 46

301
CÔNG
TNI
OÁN
VIỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

Số: 43/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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 Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 02 năm 2026 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2026

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



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		494.406.873.133	448.015.505.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	215.422.115.125	254.975.301.936
1. Tiền	111		30.422.115.125	20.975.301.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		185.000.000.000	234.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	187.500.000.000	93.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		187.500.000.000	93.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.814.986.711	87.657.893.462
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	21.389.681.990	19.460.146.035
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	31.131.922.651	31.676.254.094
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	3.930.025.468	37.235.388.076
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(636.643.398)	(713.894.743)
IV. Hàng tồn kho	140		6.277.953.245	6.159.286.635
1. Hàng tồn kho	141	4.6	6.277.953.245	6.159.286.635
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.391.818.052	5.723.023.274
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	18.398.300.883	5.723.023.274
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	10.993.517.169	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.359.596.469.637	1.130.060.915.883
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		88.346.383.480	89.623.016.855
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	88.346.383.480	89.623.016.855
II. Tài sản cố định	220		387.201.841.093	402.303.590.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	357.892.126.243	371.995.894.712
Nguyên giá	222		1.014.922.902.408	992.238.143.646
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(657.030.776.165)	(620.242.248.934)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	29.309.714.850	30.307.696.287
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.251.395.416)	(64.253.413.979)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	181.200.800.707	108.255.209.335
1. Nguyên giá	231		240.913.385.636	159.316.812.513
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(59.712.584.929)	(51.061.603.178)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		54.583.199.973	15.458.627.104
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	54.583.199.973	15.458.627.104
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	40.000.000.000	40.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		608.264.244.384	474.420.471.590
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	605.223.553.640	471.379.780.846
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.854.003.342.770	1.578.076.421.190

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.073.902.764.327	899.460.371.384
I. Nợ ngắn hạn	310		224.147.654.049	186.629.042.973
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	74.268.438.680	52.347.932.160
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	16.466.709.598	14.023.333.594
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	21.967.198.864	7.156.754.410
4. Phải trả người lao động	314	4.15	14.193.313.146	17.897.873.147
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	15.257.453.720	15.266.453.720
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.17	34.142.598.536	30.759.891.720
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	11.342.199.195	21.196.824.809
8. Vay ngắn hạn	320	4.19	19.673.493.924	11.798.838.380
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.20	16.836.248.386	16.181.141.033
II. Nợ dài hạn	330		849.755.110.278	712.831.328.411
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	733.306.664.911	658.893.156.602
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	22.318.471.732	15.699.768.182
3. Vay dài hạn	338	4.19	94.129.973.635	38.238.403.627
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		780.100.578.443	678.616.049.806
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.21	780.100.578.443	678.616.049.806
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		184.919.978.991	125.925.319.757
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		289.567.967.546	247.078.098.143
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		87.853.438.909	80.429.234.029
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		201.714.528.637	166.648.864.114
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.854.003.342.770	1.578.076.421.190



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	522.087.650.732	526.843.642.104
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		522.087.650.732	526.843.642.104
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	256.635.074.459	262.020.745.902
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		265.452.576.273	264.822.896.202
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	18.081.458.661	13.235.480.377
6. Chi phí tài chính	22		3.123.176.212	3.527.918.479
Trong đó, chi phí lãi vay	23		3.123.176.212	3.527.918.479
7. Chi phí bán hàng	25		3.296.041.750	4.267.743.892
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	30.095.516.154	29.486.314.708
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		247.019.300.818	240.776.399.500
10. Thu nhập khác	31		1.907.984.738	1.823.434.161
11. Chi phí khác	32		10.556.482	15.716
12. Lợi nhuận khác	40		1.897.428.256	1.823.418.445
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		248.916.729.074	242.599.817.945
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	47.202.200.437	45.950.953.831
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		201.714.528.637	196.648.864.114
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	6.416	6.214
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	6.416	6.214



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		248.916.729.074	242.599.817.945
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.5	46.437.490.419	42.474.108.617
Các khoản dự phòng	03	5.5	(77.251.345)	(351.809.173)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.081.458.661)	(13.235.480.377)
Chi phí lãi vay	06		3.123.176.212	3.527.918.479
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		280.318.685.699	275.014.555.491
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.863.853.165	(41.954.096.579)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(118.666.610)	1.150.123.315
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		94.076.880.357	2.385.137.592
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(118.866.790.510)	(33.817.800.593)
Tiền lãi vay đã trả	14		(3.054.766.966)	(3.568.992.397)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(31.788.283.593)	(41.129.753.063)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.530.000	2.700.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.585.422.647)	(9.791.734.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		222.856.018.895	148.290.139.696
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		(157.943.202.247)	(69.184.460.761)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(404.000.000.000)	(241.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		310.000.000.000	239.300.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.767.770.989	13.877.216.541
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(236.175.431.258)	(57.507.244.220)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

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

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

Đơn vị tính: VND

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	83.381.534.432	2.777.518.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	4.21.5	(90.000.000.000)	(99.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(26.233.774.448)	(108.021.320.380)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(39.553.186.811)	(17.238.424.904)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		254.975.301.936	272.213.726.840
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	4.1	215.422.115.125	254.975.301.936



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 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 Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 09 năm 2025 để thay đổi địa chỉ Công ty.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Công ty chính thức được chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 41/UBCK-GPNY của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là SZB.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 95 (31/12/2024: 95).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Vệ sinh chung nhà cửa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 39 năm |
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 - 10 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 - 30 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 04 - 10 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.7. 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 ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại các khu công nghiệp Biên Hòa, Gò Dầu và Xuân Lộc.

Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất từ 30 - 50 năm.

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 (02 - 04 năm).

3.8. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

3.11. 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.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Bên góp vốn được phân chia lãi hoặc lỗ căn cứ vào tỷ lệ phần trăm vốn góp được quy định trong hợp đồng.

3.13. 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; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí hạ tầng. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp Châu Đức và khu công nghiệp Tân Đức, tiền thuê đất Nhà nước của khu công nghiệp Biên Hòa 2 và khu công nghiệp Gò Dầu. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê trên hợp đồng;
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Thạnh Phú được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án;
- Chi phí hạ tầng khu công nghiệp là chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao từ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho phân hạ tầng Công ty đang sử dụng. Chi phí này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho thời gian còn lại của dự án (45,5 năm);
- Chi phí trả trước khác được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.14. Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai gồm tiền thuê đất của khu công nghiệp Gò Dầu và chi phí phải trả khác. Tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Phân phối lợi nhuận

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

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.8.

Doanh thu kinh doanh nước sạch

Doanh thu kinh doanh nước sạch được ghi nhận vào từng kỳ (mỗi tháng) dựa trên khối lượng nước (m³) mà khách hàng đã tiêu dùng (chỉ số đồng hồ nước cuối kỳ trừ chỉ số đồng hồ nước đầu kỳ) nhân với đơn giá nước sản xuất và đơn giá dịch vụ cố định dựa theo hợp đồng.

Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh

Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh được trình bày tại Mục 3.12.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

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

3.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.21. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế giá trị gia tăng

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

- | | |
|--|-----|
| ▪ Cho lại thuê đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác đối với các doanh nghiệp chế xuất | 0% |
| ▪ Cung cấp nước sạch sản xuất | 5% |
| ▪ Cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác | 10% |

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các loại thuế khác**

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

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

3.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.24. Báo cáo bộ phận

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

3.25. Các bên liên quan

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

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	34.842.481	84.919.704
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.387.272.644	20.890.382.232
Các khoản tương đương tiền (*)	185.000.000.000	234.000.000.000
Cộng	215.422.115.125	254.975.301.936

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,75%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**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 từ 06 đến 12 tháng tại ngày 31/12/2025, với lãi suất 5,0%/năm đến 5,5%/năm. Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 4.19.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Giá gốc	40.000.000.000	40.000.000.000
Giá trị hợp lý	(*)	(*)
Dự phòng	-	-

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	256.327.575	229.188.540
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.199.631.980	4.825.807.250
Công ty TNHH Nova Buildings Việt Nam	2.437.892.016	953.767.736
Các khách hàng khác (*)	12.495.830.419	13.451.382.509
Cộng	21.389.681.990	19.460.146.035

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu (*)	30.219.243.194	24.912.723.694
Các nhà cung cấp khác	912.679.457	6.763.530.400
Cộng	31.131.922.651	31.676.254.094

(*) Là khoản trả trước tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Đặt cọc cho bên liên quan - Xem thêm Mục 8	-	-	35.638.857.925	-
Dự thu lãi tiền gửi	3.709.145.206	-	1.395.457.534	-
Tạm nộp thuế TNDN kinh doanh bất động sản	162.402.137	-	140.233.337	-
Phải thu khác	58.478.125	-	60.839.280	-
Cộng	3.930.025.468	-	37.235.388.076	-
Dài hạn:				
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình (*)	88.346.383.480	-	89.623.016.855	-

(*) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, theo đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 09 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 31/12/2025, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 3.123.616.520 VND, tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221.922.667	-	476.716.667	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.056.030.578	-	5.682.569.968	-
<i>Chi phí tiền sử dụng đất khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>5.022.450.000</i>	<i>-</i>	<i>5.022.450.000</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí hạ tầng khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>367.610.525</i>	<i>-</i>	<i>367.610.525</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí đền bù khu dân cư Trảng Bom</i>	<i>261.107.516</i>	<i>-</i>	<i>261.107.516</i>	<i>-</i>
<i>Các chi phí khác</i>	<i>404.862.537</i>	<i>-</i>	<i>31.401.927</i>	<i>-</i>
Cộng	6.277.953.245	-	6.159.286.635	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	655.534.969.426	29.435.669.962	301.097.957.554	6.169.546.704	992.238.143.646
Mua trong năm	-	-	5.734.543.273	63.840.000	5.798.383.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	6.011.245.607	4.700.138.643	5.757.247.239	417.744.000	16.886.375.489
Tại ngày 31/12/2025	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	408.698.554.485	9.193.692.593	196.438.078.596	5.911.923.260	620.242.248.934
Khấu hao trong năm	22.712.147.743	3.430.570.072	10.432.221.598	213.587.818	36.788.527.231
Tại ngày 31/12/2025	431.410.702.228	12.624.262.665	206.870.300.194	6.125.511.078	657.030.776.165
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	246.836.414.941	20.241.977.369	104.659.878.958	257.623.444	371.995.894.712
Tại ngày 31/12/2025	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.318.984.844 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 31/12/2025	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	64.070.792.869	182.621.110	64.253.413.979
Khấu hao trong năm	997.981.437	-	997.981.437
Tại ngày 31/12/2025	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	30.307.696.287	-	30.307.696.287
Tại ngày 31/12/2025	29.309.714.850	-	29.309.714.850

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.434.543.199 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	78.954.116.735	-	78.954.116.735
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	98.167.359.389	50.821.702.962	47.345.656.427
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.791.909.512	30.774.870.161	33.017.039.351
Cộng	<u>240.913.385.636</u>	<u>81.596.573.123</u>	<u>159.316.812.513</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	46.092.687.834	3.756.299.131	42.336.388.703
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	9.508.195.980	2.802.794.943	6.705.401.037
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	4.111.701.115	2.091.887.677	2.019.813.438
Cộng	<u>59.712.584.929</u>	<u>8.650.981.751</u>	<u>51.061.603.178</u>
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2	32.861.428.901		36.617.728.032
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thạnh Phú	88.659.163.409		40.640.255.390
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	59.680.208.397		30.997.225.913
Cộng	<u>181.200.800.707</u>		<u>108.255.209.335</u>

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư là 181.200.800.707 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 4.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.838.499.499 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang:	54.583.199.973	11.769.027.104
<i>Công trình Khu công nghiệp Thạnh Phú</i>	41.680.048.488	2.599.517.361
<i>Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu</i>	12.270.809.234	8.599.750.008
<i>Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc</i>	341.313.431	-
<i>Công trình Khu công nghiệp Châu Đức</i>	275.488.304	554.219.219
<i>Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2</i>	15.540.516	15.540.516
Mua sắm tài sản cố định	-	3.689.600.000
Cộng	54.583.199.973	15.458.627.104

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	348.618.881.826	351.387.655.995
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	173.407.471.881	47.137.048.546
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Gò Dầu	20.857.314.386	13.270.501.004
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.756.294.853	14.443.242.677
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	10.806.052.891	16.792.313.986
Chi phí Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.395.860.605	3.507.200.297
Công cụ, dụng cụ	360.089.364	732.795.007
Các khoản khác	34.021.587.834	24.109.023.334
Cộng	605.223.553.640	471.379.780.846

(*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813 và CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa - Xem thêm Mục 4.19.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	24.113.110.904	24.113.110.904	1.324.565.399	1.324.565.399
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	7.973.649.601	7.973.649.601	5.452.771.259	5.452.771.259
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Đồng Thuận	7.254.130.455	7.254.130.455	-	-
Các nhà cung cấp khác (*)	34.927.547.720	34.927.547.720	45.570.595.502	45.570.595.502
Cộng	74.268.438.680	74.268.438.680	52.347.932.160	52.347.932.160

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

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ông Mạch Đức Định (*)	16.240.213.634	14.023.333.594	-	-
Các khách hàng khác	226.495.964	-	-	-
Cộng	16.466.709.598	14.023.333.594		

(*) Là khoản nhận trước tiền chuyển nhượng lô đất tại khu dân cư Trảng Bom hiện đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để bán giao.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Đã khấu trừ		Phải nộp VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18.398.300.883	36.640.736.149	(23.965.458.540)	5.723.023.274				
	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Đã khấu trừ		Phải nộp VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	42.575.758.127	(18.610.299.587)	-				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	47.224.369.237	(31.788.283.593)	6.096.810.220				
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.591.363.094	(5.217.004.284)	1.059.944.190				
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	10.993.517.169	20.060.903.524	(31.054.420.693)	-				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	157.246.254	(157.246.254)	-				
Cộng	10.993.517.169	114.609.640.236	(86.827.254.411)	7.156.754.410				
	21.967.198.864	114.609.640.236	(86.827.254.411)	7.156.754.410				

4.15. Phải trả người lao động

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	54.000.000	63.000.000
Cộng	15.257.453.720	15.266.453.720

4.17. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	12.972.563.738
Khu công nghiệp Thạnh Phú	10.563.929.972	8.627.758.790
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	777.426.470
Cộng	34.142.598.536	30.759.891.720
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	228.153.814.880	202.177.336.442
Khu công nghiệp Thạnh Phú	302.002.684.280	244.394.978.222
Khu công nghiệp Gò Dầu	180.117.972.522	188.500.115.242
Khu công nghiệp Xuân Lộc	23.032.193.229	23.820.726.696
Cộng	733.306.664.911	658.893.156.602

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ cho thuê đất	5.046.611.800	17.046.611.800
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	4.300.000.000	2.963.000.000
Nhận ký quỹ nhà cung cấp	491.602.948	372.361.033
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	85.000.000	282.703.550
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.418.984.447	532.148.426
Cộng	<u>11.342.199.195</u>	<u>21.196.824.809</u>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	20.949.518.182	14.586.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	773.953.550	518.250.000
Nhận ký quỹ cho thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	<u>22.318.471.732</u>	<u>15.699.768.182</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONAEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	5.772.000.000	5.772.000.000	5.772.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000	4.062.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	5.622.446.852	5.622.446.852	5.622.446.852	3.212.838.380	3.212.838.380	3.212.838.380
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	5.184.000.000	5.184.000.000	5.184.000.000	-	-	-
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500	4.524.000.000	4.524.000.000	4.524.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	477.724.572	477.724.572	477.724.572	-	-	-
Cộng	19.673.493.924	19.673.493.924	19.673.493.924	11.798.838.380	11.798.838.380	11.798.838.380

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Dài hạn:	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai (a)	44.033.000.000	44.033.000.000	30.616.000.000	5.772.000.000	19.189.000.000	19.189.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	28.915.389.689	28.915.389.689	25.922.225.914	13.438.917.352	16.432.081.127	16.432.081.127
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	18.315.236.518	18.315.236.518	23.499.236.518	5.184.000.000	-	-
Quý Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai (d)	-	-	-	2.617.322.500	2.617.322.500	2.617.322.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (e)	2.866.347.428	2.866.347.428	3.344.072.000	477.724.572	-	-
Cộng	94.129.973.635	94.129.973.635	83.381.534.432	27.489.964.424	38.238.403.627	38.238.403.627

(Xem trang tiếp theo)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

(a) Vay Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai:

- (i) Hạn mức vay: 10.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 1.635.000.000 VND.
Thời hạn vay: 90 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2019.
Lãi suất: 7,5%/năm.
Mục đích vay: Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2.
Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2 - Xem thêm Mục 4.9.
- (ii) Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 17.554.000.000 VND.
Thời hạn vay: 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2022.
Lãi suất: 7,5%/năm.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.
- (iii) Hạn mức vay: 19.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 14.270.000.000 VND.
Thời hạn vay: 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.
Lãi suất: 7,5%/năm.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 12A - khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo: - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;
- Nhà xưởng số 12A Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.
- (iv) Hạn mức vay: 19.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 16.346.000.000 VND.
Thời hạn vay: 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025.
Lãi suất: 7,5%/năm.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 4 - Khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo: - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;
- Nhà xưởng số 4 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 4.9.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(b) Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- (i) Hạn mức vay: 24.815.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 13.654.563.127 VND.
Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất: 6,68%/năm có định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó tương ứng với mỗi khoản rút vốn vay và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,0%/năm và điều chỉnh 6 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - Khu công nghiệp Châu Đức.
Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11.

- (ii) Hạn mức vay: 24.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 20.883.273.414 VND.
Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất: 7,6%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,2%/năm trong suốt thời hạn cho vay.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Châu Đức.
Tài sản đảm bảo: - Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9 và 4.11;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 844813 Số vào sổ cấp GCN 11479 và CV 844814 Số vào sổ cấp GCN 11480 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 21/08/2020;
- Nhà xưởng số 2 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 4.9.

(c) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- Hạn mức vay: 33.987.500.000 VND.
Số dư tại ngày 31/12/2025: 23.499.236.518 VND.
Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất: 5,1%/năm có định trong vòng 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên, lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó bằng lãi suất cả nhân niêm yết kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng cộng với 2,2%/năm và điều chỉnh 3 tháng một lần cho đến hết thời hạn vay.
Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Thanh Phú và Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2.
Tài sản đảm bảo: Nhà xưởng cho thuê Đường 3A tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và nhà xưởng cho thuê số 2 tại Khu công nghiệp Thanh Phú - Xem thêm Mục 4.9.

11/01/2025 10:10:10

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**(d) Vay Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Đồng Nai:**

Hạn mức vay: 20.338.000.000 VND.

Số dư tại ngày 31/12/2025: 2.617.322.500 VND.

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất: 2,6%/năm.

Mục đích vay: Đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.

Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

(e) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa:

Hạn mức vay: 400.000.000.000 VND.

Số dư tại ngày 31/12/2025: 3.344.072.000 VND.

Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất: 6,8%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất sẽ được điều chỉnh sau đó và được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bền cho vay cộng biên độ cố định 2,5%/năm cho đến hết thời hạn vay.

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú.

Tài sản đảm bảo: - Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê đất số số 26/HĐTD ngày 04/09/2024, 01/HĐTD ngày 17/01/2017 và 05/HĐTD ngày 04/04/2023 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty.

- Quyền tài sản hợp đồng thuê đất số 03/HĐHT/TP, 04/HĐTD/GD, 22/HĐTD/BH2, 05/HĐTD/GD.

- Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn số 682/2025/38514 - Xem thêm Mục 4.2.

4.20. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu năm	16.181.141.033	15.981.020.493
Trích lập trong năm	10.230.000.000	9.989.154.610
Tặng khác	10.530.000	83.488.236
Sử dụng trong năm	(9.585.422.647)	(9.872.522.306)
Số dư cuối năm	16.836.248.386	16.181.141.033

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21. Vốn chủ sở hữu****4.21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	300.000.000.000	5.612.631.906	114.288.701.318	171.055.007.078	590.956.340.302
Lãi trong năm trước	-	-	-	196.648.864.114	196.648.864.114
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	11.636.618.439	(11.636.618.439)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(9.989.154.610)	(9.989.154.610)
Chia cổ tức	-	-	-	(99.000.000.000)	(99.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong năm nay	-	-	-	201.714.528.637	201.714.528.637
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546	780.100.578.443

Việc phân phối lợi nhuận năm 2025 được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Các cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

4.21.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	201.714.528.637	196.648.864.114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(9.238.525.412)	(10.225.740.934)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	192.476.003.225	186.423.123.180
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.416	6.214

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025 với tỷ lệ 4,58% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

4.21.5. Cổ tức

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ tức đợt 2 năm 2024 (30%)	90.000.000.000	-
Cổ tức đợt 1 năm 2024 (10%)	-	30.000.000.000
Cổ tức đợt 2 năm 2023 (23%)	-	69.000.000.000
Cộng	90.000.000.000	99.000.000.000

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025, cổ tức năm 2024 được chia với tỷ lệ 40% vốn điều lệ.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	314.033.023.632	279.973.689.186
Doanh thu chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	58.129.263.150	108.391.432.320
Doanh thu kinh doanh nước sạch	79.000.476.600	79.921.937.800
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	55.843.815.111	44.273.845.036
Doanh thu góp vốn hợp tác kinh doanh kho ICD	15.081.072.239	14.282.737.762
Cộng	522.087.650.732	526.843.642.104
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	9.718.818.704	9.441.194.730

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	146.138.719.268	142.572.143.099
Giá vốn chuyển quyền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức	9.787.945.862	24.678.901.587
Giá vốn kinh doanh nước sạch	77.638.801.293	76.677.248.051
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	23.069.608.036	18.092.453.165
Cộng	256.635.074.459	262.020.745.902

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	18.081.458.661	13.235.480.377

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.710.801.828	4.612.028.880
Chi phí đồ dùng văn phòng	710.215.603	856.414.199
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.355.873.754	3.073.767.389
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.234.516.934	18.521.851.376
Chi phí quản lý khác	3.157.359.380	2.770.062.037
Cộng	30.095.516.154	29.486.314.708

5.5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	37.026.542.127	46.896.960.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.437.490.419	42.474.108.617
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(77.251.345)	(351.809.173)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.141.736.789	201.650.860.782
Chi phí khác bằng tiền	3.871.574.983	3.630.476.236
Cộng	290.400.092.973	294.300.596.520

5.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	248.916.729.074	242.599.817.945
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.175.345.347	1.437.688.971
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	251.092.074.421	244.037.506.916
Trừ: Thu nhập được miễn thuế (*)	(15.081.072.239)	(14.282.737.762)
Thu nhập tính thuế	236.011.002.182	229.754.769.154
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	47.202.200.437	45.950.953.831

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 TNDN.

(*) Thu nhập miễn thuế là lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	83.381.534.432	2.777.518.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(19.615.308.880)	(11.798.838.380)

(Xem trang tiếp theo)

2-
3Y
+
TU
NA
50

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Lĩnh vực kinh doanh nước sạch;
- Các lĩnh vực khác.

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

	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>		<u>Lĩnh vực kinh doanh nước sạch</u>		<u>Các lĩnh vực khác</u>		<u>Tổng công</u>	
	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	428.006	432.639	79.001	79.922	15.081	14.283	522.088	526.844
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận								
Chi phí không phân bổ	249.010	247.295	1.362	3.245	15.081	14.283	265.453	264.823
Lợi nhuận khác không phân bổ							(33.391)	(33.754)
Thu nhập tài chính							1.897	1.823
Chi phí tài chính							18.081	13.236
Lợi nhuận trước thuế							(3.123)	(3.528)
Thuế thu nhập doanh nghiệp							248.917	242.600
							(47.202)	(45.951)
Lợi nhuận sau thuế							201.715	196.649

ĐVT: Triệu VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. 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 Cảng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong nội bộ tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong nội bộ tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong nội bộ tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong nội bộ tập đoàn
9. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty trong nội bộ tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
13. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
15. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	206.711.400	188.133.540
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	45.993.675	41.055.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.622.500	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	256.327.575	229.188.540
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	35.638.857.925
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	14.053.755.910	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	8.581.194.440	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	701.917.480	702.315.688
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	667.248.624	613.868.911
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	99.922.450	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	9.072.000	8.380.800
Cộng - Xem thêm Mục 4.12	24.113.110.904	1.324.565.399
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 4.18:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	6.434.961.832	6.452.344.756
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	2.366.100.600	2.101.201.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	472.788.000	464.439.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	439.344.772	423.209.974
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	5.623.500	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	9.718.818.704	9.441.194.730
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	127.761.417.360	47.151.038.250
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	54.252.374.823	56.649.276.590
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	21.974.890.177	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	7.725.355.229	7.705.771.094
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.346.636.568	1.943.781.698
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.965.337.114	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	599.209.795	723.710.340
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	83.985.000	79.805.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	18.450.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	210.000.000
Cộng	217.709.206.066	114.481.832.972
Chia cổ tức:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	41.601.000.000	45.761.100.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.564.368.000	8.320.804.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	3.782.175.000	4.160.392.500
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.512.870.000	1.664.157.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	126.072.000	138.679.200
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.791.372.000	1.952.359.200
Cộng	56.377.857.000	61.997.492.700

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị	190.740.741	314.777.778
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Phạm Văn Tính	Thành viên Hội đồng quản trị	152.592.593	252.222.222
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	138.444.444	118.666.667
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	14.148.148	133.555.556
Cộng		801.111.111	1.323.666.668

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	1.535.283.796	1.251.949.431
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám Đốc	1.152.805.947	921.055.480
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	1.339.774.841	1.058.438.861
Cộng		4.027.864.584	3.231.443.772

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Lưu Thị Thủy Vân	Trưởng ban	1.152.135.416	908.556.228
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	76.296.296	125.411.111
Cộng		1.304.728.008	1.159.378.450

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

9. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.214	6.173

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi đã tạm trích trong Báo cáo tài chính năm 2024 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 15/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 10 tháng 04 năm 2025.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

Đặng Hải Bằng
Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Liên
Người lập

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2026





CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH
 SỐ NH - ĐHCĐ2026/TTr -SZB-BKS

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc chọn tổ chức thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Căn cứ Quyết định số 3830/QĐ-BTC ngày 14/11/2025 của Bộ Tài chính về việc chấp thuận cho doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026.

Căn cứ quy định hiện hành đối với công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Bình, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông như sau:

1. **Phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán**

Căn cứ Quyết định số 3830/QĐ-BTC ngày 14/11/2025 của Bộ Tài chính về việc chấp thuận cho doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2026, Ban kiểm soát trình ĐHCĐ phê duyệt danh sách gồm 03 tổ chức kiểm toán với tiêu chí đảm bảo tính độc lập, khách quan, có kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động của Công ty. Đồng thời thực hiện soát xét, kiểm toán, phát hành báo cáo tài chính đúng thời hạn và có chi phí dịch vụ phù hợp như sau:

Stt	Tên tổ chức kiểm toán	Địa chỉ trụ sở
1	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Số 02, Hải Triều, Phường Sài Gòn, TP.HCM.
2	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C	Số 02, Trường Sơn, P.Tân Sơn Hòa, TP.HCM.
3	Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam	Số 147 – 147 Bis, Hai Bà Trưng, P.Xuân Hòa, TP.HCM.

2. **Ủy quyền cho Hội đồng quản trị chọn tổ chức kiểm toán**

Trên cơ sở danh sách tổ chức kiểm toán ở trên, kính trình ĐHCĐ ủy quyền HĐQT Công ty chọn 01 tổ chức có tiêu chí phù hợp để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

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

Trân trọng!

**TM. BAN KIỂM SOÁT
 TRƯỞNG BAN**

Nơi nhận:
 - Như trên;
 - HĐQT;
 - Lưu: BKS.

Lưu Thị Thúy Vân



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Điện thoại: +84 251 383 4700
 Website: www.szb.com.vn E-mail: info@szb.com.vn

Số:-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT

Đồng Nai, ngày tháng 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 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024.;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình nhằm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành (Dự thảo nội dung điều chỉnh đính kèm).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Tk.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Lương Minh Hiền

NỘI DUNG DỰ KIẾN ĐIỀU CHỈNH ĐIỀU LỆ

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
1 điều 1 “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022	Điểm b khoản 1 điều 1 b. “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025
Điều 2: -Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hoà 2, Phường Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Khoản 3 điều 2: -Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hoà 2, Phường Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Hội đồng cổ đông Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong trường hợp sau: a. Yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 111 của Luật Doanh nghiệp; b. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp chữ ký của các cổ đông có liên quan;	Điều 13 Đại hội đồng cổ đông Điều ... Đại hội đồng cổ đông 3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong trường hợp sau: c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 111 của Luật Doanh nghiệp; d. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp chữ ký của các cổ đông có liên quan; kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm và quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông có trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
<p>Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>Đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của công ty để cổ đông có thể nắm bắt thông tin về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải ký cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm: họ tên, ngày, tháng, năm sinh; trình độ chuyên môn; quá trình công tác; các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác); lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty; các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên, các chức danh quản lý khác có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).</p> <p>Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại tối đa 05 công ty khác;</p>	<p>Điều 24. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1.Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của công ty để cổ đông nắm bắt thông tin về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải ký cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> Họ tên, ngày, tháng, năm sinh; Trình độ chuyên môn; Quá trình công tác; Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên của công ty khác); Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của công ty; Thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên, các chức danh quản lý khác có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có). <p>4.Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> Chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
<p>Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành và có tối thiểu 01 thành viên độc lập. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>3. Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu một phần ba thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành và phải đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên độc lập. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>
<p>Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</p> <p>Nhiệm vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này và Đại hội đồng quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>q. Ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ của công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Quy chế về thông tin của Công ty;</p> <p>r. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các vấn đề liên quan cho Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành Công ty và người quản lý khác của công ty.</p> <p>s. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định của pháp luật và được đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</p> <p>t. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>	<p>Khoản 2 -</p> <p>Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ này và Đại hội đồng quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>...</p> <p>q. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ của công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Quy chế về thông tin của Công ty;</p> <p>r. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các vấn đề liên quan cho Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, Người điều hành Công ty và người quản lý khác của công ty.</p> <p>s. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định của pháp luật và được đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</p> <p>t. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
<p>lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng từ quỹ tiền thưởng của Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh. Mức thưởng cho Chủ tịch và từng thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.</p>	<p>Điều 27. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>4. Các thành viên Hội đồng quản trị được nhận tiền thưởng của Công ty. Mức tiền thưởng của Chủ tịch và từng thành viên Hội đồng quản trị tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</p>
<p>tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát</p> <p>Thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng từ quỹ tiền thưởng của Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh; Mức thưởng cho Trưởng Ban và từng thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.</p>	<p>Điều 39. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của Ban Kiểm soát</p> <p>3. Các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng của Công ty. Mức tiền thưởng của Trưởng Ban và từng thành viên Ban Kiểm soát tạm chi trong năm do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất thông qua.</p>
<p>phối lợi nhuận</p> <p>Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế hàng năm sau khi đã bù đắp các khoản lỗ của các năm (nếu có) bao gồm: quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng và phúc lợi người lao động, quỹ thưởng người quản lý, quỹ công tác xã hội và phúc lợi cho các cá nhân, đơn vị hữu quan và quỹ khác nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.</p>	<p>Điều 48 Phân phối lợi nhuận</p> <p>1. Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế hàng năm sau khi đã bù đắp các khoản lỗ của các năm (nếu có) bao gồm: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ thưởng phúc lợi, Quỹ thưởng các bên hữu quan, Quỹ công tác xã hội và phúc lợi người lao động.</p>



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường
 Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
 Website: www.szb.com.vn

Điện thoại: +84 251 383 4700
 E-mail: info@szb.com.vn



Số H...-DHCD2026/TTr-SZB-HĐQT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung 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 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024.;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình nhằm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành (Dự thảo nội dung điều chỉnh đính kèm).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Tk.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Lương Minh Hiền

NỘI DUNG DỰ KIẾN ĐIỀU CHỈNH QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
<p>Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số ngày 11/01/2022</p> <p>Luật số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán</p>	<p>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 ngày 17/06/2025</p> <p>.....</p> <p>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 được sửa đổi bổ sung bởi nghị định 245/2025-NĐ-CP ngày 11/09/2025;</p>
<p>Điều 3. Hội đồng quản trị</p> <p>a. Thành viên Hội đồng quản trị: Chủ tịch, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị theo quy định chuẩn và điều kiện của Thành viên Hội đồng Quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành và phải đảm bảo có tối thiểu 01 thành viên độc lập. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị là chức danh điều hành của công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 3. Hội đồng quản trị</p> <p>2. Đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị.</p> <p>b. Cơ cấu tiêu chuẩn và điều kiện của Thành viên Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty thực hiện theo khoản 3 của Điều 3 của Luật Công ty.</p>
<p>Điều 6 Các hoạt động khác:</p> <p>2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác:</p> <p>.....</p> <p>Khen thưởng:</p> <p>- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và căn cứ kết quả đánh giá hàng năm của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và các người điều hành khác được nhận tiền thưởng theo quy chế thưởng của Công ty.</p>	<p>Điều 6 Các hoạt động khác:</p> <p>2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác:</p> <p>.....</p> <p>Khen thưởng:</p> <p>- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh và căn cứ kết quả đánh giá hàng năm của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và các người điều hành khác được nhận tiền thưởng theo quy chế thưởng của Công ty.</p>

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hoà 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Điện thoại: +84 251 383 4700
 Website: www.szb.com.vn E-mail: info@szb.com.vn



Số: DHCD2026/TTr-SZB-BKS Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024.;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP thông qua ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình nhằm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành (Dự thảo nội dung điều chỉnh đính kèm).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Tk.HĐQT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Lưu Thị Thuý Vân

NỘI DUNG DỰ KIẾN ĐIỀU CHỈNH QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

Nội dung hiện hành	Nội dung điều chỉnh
<p>Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;</p> <p>Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;</p> <p>Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;</p>	<p>- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH ngày 26/11/2019 sung bởi Luật số 56/2024/QH ngày 29/11/2024;</p> <p>- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 03/2026/QH15 ngày 17/06/2026;</p> <p>- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, được sửa đổi, bổ sung bởi nghị định 245/2025-NĐ-CP ngày 11/09/2025;</p> <p>...</p>
<p>Ước lượng và quyền lợi khác</p> <p>Thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng từ quỹ tiền thưởng của người lao động do Hội đồng cổ đông quyết định dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Hội đồng quản trị quyết định chi trả tiền thưởng cho Trưởng Ban và từng thành viên do Hội đồng quản trị quyết định.</p>	<p>Điều 17. Tiền lương và quyền lợi khác</p> <p>3. Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh các thành viên Ban Kiểm soát được nhận tiền thưởng theo quy chế thưởng của công ty.</p>

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Ngày 07 tháng 04 năm 2026



PHIẾU BIỂU QUYẾT SỐ 1

Tên cổ đông:

Người đại diện cổ đông (nếu có):

CMND/CCCD/ĐKKD: Ngày cấp

Số cổ phần sở hữu/ đại diện: cổ phần

STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
1	Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.			
2	Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.			
3	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch năm 2026.			
4	Báo cáo đánh giá năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.			
5	Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2025 của Ban Kiểm soát.			
6	Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.			
7	Tờ trình về việc thông qua kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.			
8	Tờ trình tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát, thù lao của thành viên HĐQT, BKS thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026.			
9	Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty			
10	Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty			
11	Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát			

Hướng dẫn cách biểu quyết:

- ✓ Cổ đông đánh dấu X vào ô lựa chọn
- ✓ Để chọn lại: cổ đông đánh dấu X vào ô mới, ô cũ khoanh tròn lại ⊗

Cổ đông/đại diện cổ đông
(Ký và ghi rõ họ tên)

MS-...

.....

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Ngày 07 tháng 04 năm 2026



PHIẾU BIỂU QUYẾT SỐ 2

Tên cổ đông:

Người đại diện cổ đông (nếu có):

CMND/CCCD/ĐKKD: Ngày cấp

Số cổ phần sở hữu/ đại diện: cổ phần

STT	NỘI DUNG BIỂU QUYẾT	Tán thành	Không tán thành	Không ý kiến
1	Thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026			
2	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026			

Cổ đông/đại diện cổ đông
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hướng dẫn cách biểu quyết:

- ✓ Cổ đông đánh dấu X vào ô lựa chọn
- ✓ Để chọn lại: cổ đông đánh dấu X vào ô mới, ô cũ khoanh tròn lại (⊗)

MS-....



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Ngày 07 tháng 4 năm 2026

THẺ BIỂU QUYẾT

MÃ CD :

TÊN CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN:

.....

SỐ CP SỞ HỮU/ĐẠI DIỆN : **CP**



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Đồng Nai, ngày 07 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH**

Địa chỉ trụ sở chính: số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3601867699 ngày 01/07/2009, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/09/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC

- Thời gian: 08 giờ 30 phút ngày 07 tháng 04 năm 2026.
- Địa điểm: Văn phòng công ty tại địa chỉ: số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

II. KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Thành phần tham dự và tính pháp lý của đại hội.

- Tổng số cổ đông và đại diện cổ đông tham dự đại hội là cổ đông, đại diện cho cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Đại hội đủ điều kiện để tiến hành theo quy định.

2. Đoàn Chủ tịch:

- Bà: Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa
- Ông: Nguyễn Bá Chuyên - TV. HĐQT, Tổng Giám đốc

III. ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐIỀU HÀNH ĐẠI HỘI

1. Đề cử Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu

- Đoàn Chủ tịch đề cử Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu:
 - ✓ Ban Thư Ký: Bà Đinh Thị Diễm Hương và Ông Lê Sĩ Phương Nam
 - ✓ Ban Kiểm Phiếu: Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng Ban, Bà Nguyễn Ngọc Bảo Trân – Ủy viên và Ông Đinh Nguyễn Hoàng Thiên – Ủy viên.
- Đại hội biểu quyết thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết, kết quả như sau:

	Tỷ lệ
Tỷ lệ cổ đông Tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không ý kiến%

2. Thông qua chương trình Đại hội, quy chế làm việc của Đại hội

2.1. Bà Lương Minh Hiền trình bày và xin ý kiến về chương trình Đại hội.

- Đại hội biểu quyết thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết, kết quả như sau:

	Tỷ lệ
Tỷ lệ cổ đông Tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không ý kiến%

2.2. Bà Lương Minh Hiền trình bày và xin ý kiến Đại hội về Quy chế làm việc.

- Đại hội biểu quyết thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết, kết quả như sau:

	Tỷ lệ
Tỷ lệ cổ đông Tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không tán thành%
Tỷ lệ cổ đông Không ý kiến%

3. Các báo cáo và tờ trình tại Đại hội như sau:

- 3.1. Ông Nguyễn Bá Chuyên – TV HĐQT, Tổng Giám đốc trình bày báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-TGD ngày .../.../2026 về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026;
- 3.2. Ông Đặng Hải Bằng – Kế toán trưởng trình bày báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- 3.3. Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch HĐQT trình bày báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch 2026.
- 3.4. Ông Phạm Văn Tinh – Thành viên HĐQT độc lập trình bày báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về đánh giá hoạt động năm 2025.
- 3.5. Bà Lưu Thị Thúy Vân – Trưởng Ban kiểm soát trình bày Báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-BKS về kết quả giám sát hoạt động kinh doanh năm 2025; tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-BKS ngày .../.../2026 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
- 3.6. Ông – Thành viên HĐQT trình bày tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 & Tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày

..../.../2026 về Thù lao của Hội đồng quản trị, Tiền lương – thù lao Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026

- 3.7. Ông - Thành viên HĐQT trình bày tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày/.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày/.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về Quản trị công ty.
- 3.8. Bà Lưu Thị Thúy Vân – Trưởng Ban kiểm soát trình bày tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-BKS ngày/.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

IV. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI

- Bà Lương Minh Hiền tổ chức cho Đại hội đồng cổ đông biểu quyết về các Báo cáo và Tờ trình bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết và điền kết quả vào phiếu biểu quyết.
- Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

	Phiếu	Số lượng cổ phiếu tương ứng
Số phiếu phát ra
Số phiếu thu vào	Đạt% tổng số phiếu phát ra

- Kết quả biểu quyết các nội dung Đại hội như sau:

1. Thông qua báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

2. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

3. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch 2026

✓ *Kết quả biểu quyết:*

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

4. Thông qua báo cáo đánh giá hoạt động năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

✓ *Kết quả biểu quyết:*

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

5. Thông qua báo cáo kiểm soát hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát

✓ *Kết quả biểu quyết:*

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

6. Thông qua về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba đơn vị kiểm toán sau đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình:

- + Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam
- + Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

+ Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn A&C

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

7. Thông qua tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HDQT ngày .../.../2026 về kết quả SXKD và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

Đvt: đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
		Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền
1	Tổng doanh thu		542.077.094.131		504.124.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN		201.714.528.637		153.751.000.000
3	Trích lập các quỹ	31,00%	62.532.000.000	31,69%	48.724.015.000
-	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	25,00%	50.429.000.000	25,00%	38.437.750.000
-	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	6,00%	12.103.000.000	4,54%	6.980.000.000
-	<i>Quỹ công tác xã hội cộng đồng</i>	-	-	1,50%	2.306.265.000
-	<i>Quỹ thưởng các bên hữu quan</i>	-	-	0,65%	1.000.000.000
4	Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ		139.182.528.637		105.026.985.000
5	Chia cổ tức	45,0%	135.000.000.000	35,0%	105.026.985.000
6	Lợi nhuận sau khi chia cổ tức		4.182.528.637		26.985.000
7	Lợi nhuận còn lại của các năm trước		87.853.438.909		92.035.967.546
8	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		92.035.967.546		92.062.952.546

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

8. Thông qua tờ trình sốĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về Tiền lương - thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026

▪ **Tiền lương - thù lao thực hiện năm 2025**

- Tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách thực hiện năm 2025 được quyết toán trong quỹ tiền lương người quản lý là: 1.152.135.416 đồng.
- Quỹ thù lao của thành viên Ban kiểm soát và thành viên Hội đồng quản trị thực hiện năm 2025 là 1.810.000.000 đồng.

▪ **Tiền lương, thù lao kế hoạch năm 2026**

- Mức tiền lương của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách năm 2026 là: 53.350.653 đồng/tháng.
- Quỹ thù lao của thành viên Ban kiểm soát và thành viên Hội đồng quản trị kế hoạch năm 2026 là: 1.200.000.000 đồng.
- Mức thù lao tạm chi như sau:
 - + Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng
 - + Thành viên HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng
 - + Thành viên BKS, Thư ký Công ty : 4.000.000 đồng/người/tháng

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

9. Thông qua tờ trình số ...ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

10. Thông qua tờ trình số ...-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về Quản trị công ty

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

11. Thông qua tờ trình số ...-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-BKS ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát

✓ **Kết quả biểu quyết:**

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

V. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI

- Bà Đinh Thị Diễm Hương trình bày Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.
- Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị tổ chức cho Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết và điền vào Phiếu biểu quyết.
- Ông Nguyễn Huy Hoàng – Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

	Phiếu	Số lượng CP tương ứng	Tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp
Số phiếu không hợp lệ	----	----	----
Số phiếu hợp lệ	----	----	----
- Số phiếu tán thành	----	----	----
- Số phiếu không tán thành	----	----	----
- Số phiếu không ý kiến	----	----	----

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình kết thúc lúc giờ phút cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

Đinh Thị Diễm Hương

Lương Minh Hiền

DANH MỤC TÀI LIỆU CÓ LIÊN QUAN

1. Báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-TGD ngày .../.../2026 về kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
2. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
3. Báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch năm 2026;
4. Báo cáo số-ĐHCĐ2026/BC-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về đánh giá năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
5. Báo cáo số.....-ĐHCĐ2026/BC-SZB-BKS ngày .../.../2026 Báo cáo kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và hoạt động của Ban kiểm soát;
6. Tờ trình-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
7. Tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;
8. Tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về tiền lương của trưởng Ban Kiểm soát, thù lao của thành viên HĐQT và Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026;
9. Tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
10. Tờ trình số-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-HĐQT ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty;
11. Tờ trình-ĐHCĐ2026/TTr-SZB-BKS ngày .../.../2026 về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: .../NQ-ĐHĐCĐ-SZB

Đồng Nai, ngày 07 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Sonadezi Long Binh;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 07/04/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026.

Điều 2: Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Điều 3: Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 - kế hoạch 2026.

Điều 4: Thông qua báo cáo đánh giá năm 2025 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Điều 5: Thông qua báo cáo kiểm soát hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Kiểm soát.

Điều 6: Thông qua tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 như sau:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba đơn vị kiểm toán sau đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình:

- + Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam
- + Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- + Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn A&C

Điều 7: Thông qua tờ trình về kết quả sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
		Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền
1	Tổng doanh thu		542.077.094.131		504.124.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN		201.714.528.637		153.751.000.000
3	Trích lập các quỹ	31,00%	62.532.000.000	31,69%	48.724.015.000
-	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	25,00%	50.429.000.000	25,00%	38.437.750.000
-	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	6,00%	12.103.000.000	4,54%	6.980.000.000
-	<i>Quỹ công tác xã hội cộng đồng</i>	-	-	1,50%	2.306.265.000
-	<i>Quỹ thưởng các bên hữu quan</i>	-	-	0,65%	1.000.000.000
4	Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ		139.182.528.637		105.026.985.000
5	Chia cổ tức	45,0%	135.000.000.000	35,0%	105.026.985.000
6	Lợi nhuận sau khi chia cổ tức		4.182.528.637		26.985.000
7	Lợi nhuận còn lại của các năm trước		87.853.438.909		92.035.967.546
8	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		92.035.967.546		92.062.952.546

Điều 8: Thông qua tiền lương của Trường Ban Kiểm soát, thù lao của thành viên HĐQT và Ban kiểm soát thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026 như sau:

▪ **Tiền lương, thù lao thực hiện năm 2025**

- Tiền lương của Trường Ban kiểm soát chuyên trách thực hiện năm 2025 được quyết toán trong quỹ tiền lương người quản lý là: 1.152.135.416 đồng.
- Quỹ thù lao của thành viên Ban kiểm soát và thành viên Hội đồng quản trị thực hiện năm 2025 là 1.810.000.000 đồng.

▪ **Tiền lương, thù lao kế hoạch năm 2026**

- Mức tiền lương của Trường Ban kiểm soát chuyên trách năm 2026 là: 53.350.653 đồng/tháng.
- Quỹ thù lao của thành viên Ban kiểm soát và thành viên Hội đồng quản trị kế hoạch năm 2026 là: 1.200.000.000 đồng.
- Mức thù lao tạm chi như sau:

+ Chủ tịch HĐQT : 10.000.000 đồng/tháng

- + Thành viên HĐQT : 8.000.000 đồng/người/tháng
- + Thành viên BKS, Thư ký Công ty : 4.000.000 đồng/người/tháng

Điều 9: Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

Điều 10: Thông qua sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 11: Thông qua sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình được toàn thể cổ đông dự họp biểu quyết nhất trí thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV.HĐQT, Trưởng BKS;
- UBCKNN, HNX;
- Lưu: Tk.HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

Lương Minh Hiền