

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI CHÂU ĐỨC**

**SONADEZI CHAU DUC  
SHAREHOLDING COMPANY**

Số/No.: 461.2025/SZC-KHTH

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom - Happiness**

Châu Đức, ngày 28 tháng 8 năm 2025  
Chau Duc, day month year

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

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



Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*
- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC/ *SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY*
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai/ *9th Floor, Sonadezi Building, No. 01, Street 01, Bien Hoa 01 Industrial Park, An Binh Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province*
- Điện thoại/ *Telephone*: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông Nguyễn Minh Tân/ *Mr. Nguyen Minh Tan*

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

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

*Information disclosure type*:  *Periodic*  *Irregular*  *24 hours*  *On demand*

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

Báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức/ 2024 Annual Report of Sonadezi Chau Duc Shareholding Company.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày .../.../2025. tại đường dẫn: <http://www.sonadezichauduc.com.vn>

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

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

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

Tài liệu đính kèm/  
Attachment:

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT  
Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/**

**DEPUTY GENERAL DIRECTOR**



**Nguyễn Minh Tân**





SONADEZI  
CHAU DUC  
MEMBER OF SONADEZI

# KẾT NỐI THÀNH CÔNG SẼ CHIA GIẢ TRỊ



# 2024

**BÁO CÁO**  
THƯỜNG NIÊN



# MỤC LỤC

01

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	10
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	16
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	22
Định hướng phát triển	26
Các rủi ro	30

02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	38
Tổ chức và nhân sự	43
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	62
Tình hình tài chính	64
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	70

03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	78
Tình hình tài chính	82
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	84
Kế hoạch phát triển trong tương lai	85
Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	85
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	86



# MỤC LỤC

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

06

Hội đồng quản trị	108
Ban Kiểm soát	119
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	121

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

07

Ý kiến kiểm toán	146
Báo cáo tài chính được kiểm toán	148

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

04

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	90
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty	91
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	92

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

05

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động	98
Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	99
Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng)	101
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	102
Thực hiện báo cáo kết quả quan trắc và công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm	104
Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN	105

# DANH MỤC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

1	BCTC	Báo cáo tài chính
2	BĐS	Bất động sản
3	BKS	Ban kiểm soát
4	CBNV	Cán bộ nhân viên
5	CBTT	Công bố thông tin
6	CCCD	Căn cước công dân
7	CP	Cổ phần
8	CTCP	Công ty Cổ phần
9	ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
10	ĐKGD	Đăng ký giao dịch
11	ĐTXD	Đầu tư xây dựng
12	ĐVT	Đơn vị tính
13	FDI	Vốn đầu tư nước ngoài
14	GCNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
15	GCNĐKĐT	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư
16	GĐ	Giám đốc
17	GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
18	HĐ	Hợp đồng
19	HĐQT	Hội đồng quản trị
20	HOSE	Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
21	KCN	Khu công nghiệp



22	KDC	Khu dân cư
23	KĐT	Khu đô thị
24	KH	Kế hoạch
25	KH&ĐT	Kế hoạch và Đầu tư
26	KTNB	Kiểm toán nội bộ
27	KTT	Kế toán trưởng
28	MTV	Một thành viên
29	NĐD	Người đại diện
30	QĐ	Quyết định
31	QLHC	Quản lý hành chính
32	SZC	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
33	TGD	Tổng Giám đốc
34	TH	Thực hiện
35	TMCP	Thương mại cổ phần
36	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
37	TP	Trái phiếu
38	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
39	TTXH	Trật tự xã hội
40	TV	Thành viên
41	UBCKNN	Ủy ban chứng khoán nhà nước
42	UBND	Ủy ban nhân dân
43	VLXD	Vật liệu xây dựng
44	VN	Việt Nam
45	XLNT	Xử lý nước thải



# THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Kính thưa Quý Đối tác, Cổ Đông, Khách hàng và toàn thể Cán bộ công nhân viên,**

Sonadezi Châu Đức đã chào đón tuổi 18 với một hành trình 2024 đầy khó khăn, thách thức nhưng cũng mở ra những cơ hội mà Công ty đã nắm bắt và vượt qua bằng kinh nghiệm, bản lĩnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng tại Việt Nam. Cùng với nỗ lực không ngừng của toàn bộ đội ngũ nhân viên trong năm vừa qua, Chúng tôi tiếp tục nâng cao chất lượng công trình, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của các dự án nhằm phục vụ tốt nhu cầu các bên liên quan, thu hút nhiều hơn nguồn vốn FDI và mở rộng tệp khách hàng tiềm năng.

Công ty không chỉ tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh mà còn nỗ lực trao đi nhiều giá trị hơn cho cộng đồng. Xuyên suốt 18 năm hình thành, xây dựng và phát triển, Sonadezi Châu Đức kiên định thực hiện phương châm thành công trong kinh doanh luôn gắn liền với những giá trị tích cực, bền vững cho khách hàng, địa phương và cộng đồng. Từ việc đóng góp quỹ vì người nghèo, hỗ trợ nạn nhân chất độc màu da cam, bệnh nhân nghèo, chung tay ủng hộ đồng bào Miền Bắc khắc phục thiệt hại do cơn bão số 3 (Bão Yagi) trong năm 2024 đến việc đầu tư triển khai các dự án của Công ty như: xây dựng nhà ở xã hội (Giai đoạn I - 210 căn), thực hiện thủ tục xây dựng công trình xã hội cộng đồng: Trung tâm thương mại, Nhà văn hóa, Trường mẫu giáo...

Chúng tôi hiểu được rằng, Quý Đối tác, Cổ đông và Khách hàng không chỉ là người bạn đồng hành trên hành trình này mà còn là động lực to lớn để chúng tôi tiếp tục phát triển không ngừng. Năm nay, với tiêu chí **“Kết nối thành công, sẻ chia giá trị”**, chúng tôi cam kết sẽ luôn hành động vì lợi ích của Quý vị và toàn bộ Cán bộ công nhân viên của Công ty. Sự thành công của Sonadezi Châu Đức ngày hôm nay đều đến từ sự hợp tác bền vững, sự ủng hộ, tin tưởng của khách hàng, của cổ đông khi chọn SZC là điểm đến để đầu tư và hơn hết là sự cống hiến không ngừng của Cán bộ Nhân viên Công ty.

Thay mặt Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Quý Khách hàng, Đối tác và Cổ đông đã luôn đồng hành và ủng hộ chúng tôi trong thời gian qua. Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể Cán bộ công nhân viên Sonadezi Châu Đức vì đã luôn nỗ lực hết mình, đóng góp thời gian và công sức cho sự thành công của Công ty. Sự đồng hành, tin tưởng và ủng hộ của quý vị là động lực to lớn của chúng tôi trên chặng đường sắp tới, để chúng tôi tiếp tục phát triển và thành công hơn trong tương lai.

Trân trọng,  
**Chủ tịch HĐQT CTCP Sonadezi Châu Đức.**





**KẾT NỐI**  
**THÀNH CÔNG**  
**SẼ CHIA**  
**GIÃ TRỊ**



# THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC RỦI RO



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC



SONADEZI  
CHÂU ĐỨC  
MEMBER OF SONADEZI



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Tên tiếng anh:	SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY
Mã cổ phiếu:	SZC
Giấy chứng nhận ĐKDN:	3600899948 (do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04/05/2024)
Địa chỉ:	Tầng 09, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 01, P, An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai





# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

---

---

**Điện thoại:** 0251 8860 788

**Fax:** 0251 8860 783

**Website:** [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn)

**Email:** [chauduc@sonadezichauduc.com.vn](mailto:chauduc@sonadezichauduc.com.vn)

**Vốn điều lệ:** 1.799.858.630.000 đồng

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 3.105.551.065.785 đồng

---



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2007

Ngày 26/6/2007 thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi

Ngày 15/9/2007 tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

THÁNG 11

Tháng 11/2008 hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức vào hoạt động

2008

QUÝ IV

Quý IV/2010 hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân

2010

2012

Tháng 01/2012 khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai

Tháng 02/2012: Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân tập Golf) quy mô 4,4 ha thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai

Tháng 02/2012: Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu

2013

THÁNG 6

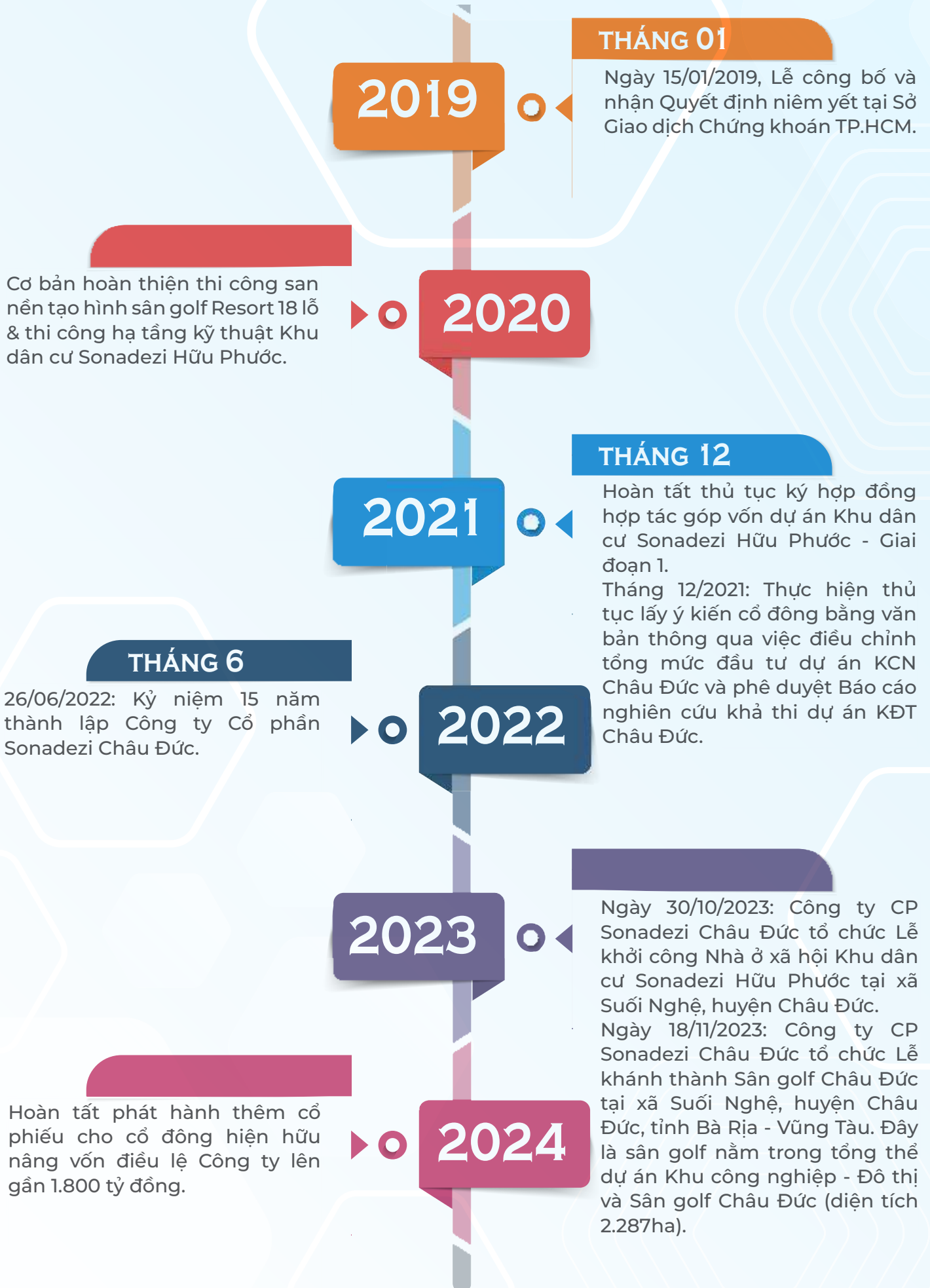
Tháng 6/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



## NHỮNG GIẢI THƯỞNG NỔI BẬT TRONG NĂM 2024



**TOP 20 NHÃN HIỆU NỔI TIẾNG VIỆT NAM  
NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN - XÂY DỰNG -  
VẬT LIỆU XÂY DỰNG**



**TOP 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT  
VIỆT NAM NĂM 2024**



Theo đánh giá của Ban tổ chức Chương trình, trong Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm nay, Sonadezi Châu Đức là thương hiệu hàng đầu ngành bất động sản công nghiệp, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh, ứng dụng công nghệ mới và đầu tư, vận hành dự án thân thiện với môi trường.

Trong danh sách 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Hose: SZC) là một trong số ít đại diện của ngành bất động sản trên cả 2 mảng công nghiệp và dân dụng. SZC có vốn hóa 7.649 tỉ đồng, năm 2023 Công ty đạt doanh thu là 817,9 tỉ đồng và lợi nhuận là 218,9 tỉ đồng.

## LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức hoạt động trong các lĩnh vực sau:

- Đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản
- Kinh doanh thu phí đường bộ

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
1	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
2	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Khai thác các hoạt động ngoài tỉnh)
3	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
4	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở) Loại trừ: Kinh doanh dịch vụ lữ hành
5	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)
6	5629	Dịch vụ ăn uống khác (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
7	5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)
8	3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
9	3700	Thoát nước và xử lý rác thải (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)
10	3811	Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở) Loại trừ: Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình



## LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP THEO)

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
11	3812	Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở) Loại trừ: Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình
12	3821	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)
13	3822	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, không hoạt động tại trụ sở)
14	3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
15	4312	Chuẩn bị mặt bằng Loại trừ: Dịch vụ nổ mìn
16	4321	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ; gia công cơ khí)
17	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ; gia công cơ khí)
18	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
19	4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
20	8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
21	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu Chi tiết: Hoạt động hỗ trợ khác cho kinh doanh chưa được phân vào đầu (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) Loại trừ: Quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối; Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía, đường củ cải
22	8551	Giáo dục thể thao và giải trí
23	9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao (không hoạt động tại trụ sở)
24	9312	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
25	9319	Hoạt động thể thao khác
26	6810 (chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở 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) Loại trừ: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng

## LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP THEO)

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
27	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) Loại trừ: Dịch vụ đấu giá tài sản
28	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"><li>Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất</li><li>Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư</li><li>Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</li></ul>
29	7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Loại trừ: Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dụng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải, dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá
30	7310	Quảng cáo (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) Loại trừ: Quảng cáo thuốc lá
31	7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ tư vấn môi trường.
32	7721	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí
33	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ; gia công cơ khí)
34	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)
35	5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt

## LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP THEO)

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
36	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
37	5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)
38	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm theo điều khiển Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng
39	4101	Xây dựng nhà để ở
40	4102	Xây dựng nhà không để ở
41	4211	Xây dựng công trình đường sắt
42	4212	Xây dựng công trình đường bộ
43	4221	Xây dựng công trình điện Loại trừ: Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước
44	4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
45	4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
46	4229	Xây dựng công trình công ích khác Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội
47	4291	Xây dựng công trình thủy Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước
48	4292	Xây dựng công trình khai khoáng
49	4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
50	4229	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Loại trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội



## ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG



### Tỉnh Đồng Nai:

Triển khai dự án BOT Đường 768 tại TP. Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu

### Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Triển khai dự án KCN - Đô thị và Sân Golf Châu Đức quy mô 2.287 ha.







2024



# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ). Công ty có Ban kiểm soát (BKS), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm toán nội bộ (Ban KTNB). Ban Tổng Giám đốc có Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần theo quy định của Luật doanh nghiệp.

### BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát của Công ty hiện tại gồm ba (03) thành viên hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty.

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ban Kiểm toán nội bộ là đơn vị trực thuộc Hội đồng Quản trị, thực hiện nhiệm vụ kiểm toán nội bộ tại đơn vị với quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ Công ty CP Sonadezi Châu Đức.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị của Công ty hiện tại có bảy (07) thành viên.

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc Công ty có bốn (04) người, gồm: một (01) Tổng Giám đốc; ba (03) Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.



# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ (TIẾP THEO)

## CƠ CẤU TỔ CHỨC



# THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ (TIẾP THEO)

## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức không sở hữu Công ty con, Công ty liên kết và Công ty có 3 chi nhánh trực thuộc.



### Xí nghiệp BOT - Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức

**Địa chỉ:** Tầng 09, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 01, P, An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Ngành nghề hoạt động chính:** Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT

### Chi nhánh Công ty CP Sonadezi Châu Đức - Xí nghiệp Golf Châu Đức

**Địa chỉ:** Sân golf Châu Đức, KCN - Đô thị Châu Đức, Đường Đ.02, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**Ngành nghề hoạt động chính:** Kinh doanh dịch vụ golf



### Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức

**Địa chỉ:** Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

**Ngành nghề hoạt động chính:** Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản.









## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### NHIỆM VỤ



Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã và đang xây dựng dự án khu công nghiệp đô thị toàn diện mang lại nhiều tiện ích và cơ hội đa dạng cho cả nhà đầu tư và du khách tại đây. Các lĩnh vực từ khu đô thị đến khu sản xuất công nghiệp, khu kinh doanh dịch vụ và khu vui chơi giải trí. Dự án này không chỉ tập trung vào việc thu hút đầu tư mà còn tạo ra một môi trường sống đô thị hiện đại và bền vững.

Quản lý đô thị hiện đại và hiệu quả là một phần quan trọng của chiến lược tổ hợp Sonadezi. Hệ thống tổ chức quản lý chặt chẽ giúp đảm bảo sự phát triển bền vững, quản lý tốt các nguồn lực và đáp ứng linh hoạt đối với những thách thức trong quá trình phát triển.

### SỨ MỆNH



Sứ mệnh táo bạo và chiến lược của Công ty CP Sonadezi Châu Đức không chỉ dừng lại ở việc xây dựng một khu đô thị công nghiệp, mà còn đặt ra mục tiêu lớn là kiến tạo và phát triển một vùng đất rộng lớn 2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trở thành một khu phức hợp đa chức năng, bao gồm: công nghiệp - đô thị - sân Golf, tạo nên một không gian năng động và hiện đại nhất. Đây sẽ là “cửa ngõ vào thương mại thế giới”, sứ mệnh này không chỉ mang tính chiến lược về kinh tế mà còn đóng góp vào sự phát triển toàn diện và bền vững của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI



- Phát triển trên cơ sở hài hòa lợi ích của các bên liên quan.
- Hiểu được tầm quan trọng của người lao động trong mọi hoạt động của doanh nghiệp, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức luôn đảm bảo cho nhân sự Công ty được tự do sáng tạo và khẳng định giá trị bản thân, mang đến nhiều cơ hội thăng tiến trong công việc và luôn nỗ lực để mang đến hiệu quả với nguồn lực hiện tại.
- Tạo ra môi trường đầu tư và môi trường sống hiện đại, đầy đủ tiện nghi cho nhiều đối tượng xã hội.

### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức.
- Triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp (cho thuê đất, thuê nhà xưởng), bất động sản dân dụng (KDC Sonadezi Hữu Phước, KĐT Châu Đức) và sân golf Châu Đức.
- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của Nhà đầu tư và trở thành một trong những điểm sáng thu hút đầu tư tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam để kết nối với thương mại toàn cầu.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt theo kế hoạch ĐHĐCĐ đã thông qua.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước có năng lực tài chính, bề dày kinh nghiệm phát triển và kinh doanh Bất động sản để phát triển khu đô thị, khu du lịch, sân golf... một cách chuyên nghiệp và có hiệu quả.

Phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp...



Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh.

Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp theo hướng phát triển bền vững.





## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN (TIẾP THEO)

### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.



## governance

Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng các công trình bảo vệ môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, trồng cây xanh trong KCN Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường định kỳ báo cáo 2 lần/năm.



## environment

Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội từ thiện và quan hệ cộng đồng đặc biệt là các địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai.



## social



## CÁC YẾU TỐ RỦI RO



### RỦI RO KINH TẾ

Nhìn lại bức tranh kinh tế vĩ mô năm 2024, thế giới đã phải trải qua nhiều biến động khiến cho nền kinh tế thế giới bị chững lại. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến việc kinh doanh của nhiều ngành nghề, trong đó có ngành bất động sản - khu công nghiệp. Tuy nhiên, chính phủ Việt Nam đang tích cực hỗ trợ doanh nghiệp bằng cách phát triển cơ sở hạ tầng và đưa ra các chính sách ưu đãi thu hút đầu tư, làm tăng nhu cầu về mặt bằng sản xuất, kho bãi, khiến nguồn cầu bất động sản phục hồi và tăng trưởng.

Theo Báo cáo Triển vọng Kinh tế Thế giới được Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) công bố, GDP toàn cầu năm 2024 đạt 3,2% và dự kiến sẽ duy trì ở mức này trong năm 2025, với sự chênh lệch rõ rệt giữa các khu vực do những yếu tố nền tảng như già hóa dân số và năng suất lao động suy giảm. Xung đột địa chính trị leo thang cùng với những thay đổi về chính sách thương mại tự do sau cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ, đang tạo ra những thách thức đáng kể đối với nền kinh tế toàn cầu và ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn FDI ở nhiều quốc gia.

Tại Việt Nam, dù gặp phải nhiều thách thức nhưng nền kinh tế vẫn ghi nhận những tín hiệu tích cực. Theo Tổng cục Thống kê, GDP cả năm 2024 ước tính tăng 7,09%, cùng với dòng vốn FDI đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước - mức cao nhất kể từ năm 2020. Điều này đạt được nhờ sức hút từ nhiều dự án đầu tư mới và mở rộng vốn trong các lĩnh vực như bán dẫn, sản xuất linh kiện,... Lĩnh vực này có nhu cầu rất lớn về quỹ đất khu công nghiệp với hạ tầng điện nước, xử lý chất thải hiện đại, vị trí chiến lược quan trọng, giao thông đi lại thuận tiện kết nối trong nước và thế giới, từ đó việc thu hút vốn không chỉ phát triển lĩnh vực linh kiện bán dẫn mà còn nâng tầm ngành bất động sản.





## RỦI RO KINH TẾ



Tuy nhiên, dù chính phủ đã có những chính sách điều hành linh hoạt nhằm kiểm soát lạm phát và giữ nợ công ở mức an toàn, nhưng vẫn tồn tại một số hạn chế, đặc biệt là việc giải ngân vốn đầu tư công chậm hơn so với kế hoạch. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện các dự án hạ tầng quan trọng như Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Vành đai 4, sân bay Long Thành,... tác động đến việc lan tỏa dòng tiền đầu tư trong nước.

Tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, địa phương tiếp tục khẳng định vai trò là một trong những điểm đến đầu tư hàng đầu của Việt Nam. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đến cuối năm 2024, tỉnh đã thu hút 586 dự án FDI với tổng vốn đăng ký hơn 36 tỷ USD, trung bình mỗi dự án đạt khoảng 61 triệu USD. Trong riêng 12 tháng năm 2024, tỉnh nằm trong top 10 tỉnh, thành phố thu hút vốn đầu tư nước ngoài, với 1.712,2 triệu USD, tương đương 36 dự án cấp mới.

Trong bối cảnh đó, KCN Châu Đức là một trong những đơn vị hưởng lợi lớn nhất từ làn sóng FDI này nhờ lợi thế quỹ đất lớn 2.287 ha. Trong năm 2024 Công ty đã thu hút vốn đầu tư từ FDI vào Khu công nghiệp Châu Đức khoảng 383,32 Triệu USD, đánh dấu sự mở rộng mạnh mẽ và tiềm năng phát triển dài hạn. Để đạt được những kết quả trên trước những thách thức từ kinh tế, ban lãnh đạo Công ty đã triển khai một chiến lược kinh tế linh hoạt và hiệu quả. Chủ động theo dõi và cập nhật liên tục các diễn biến kinh tế để kịp thời điều chỉnh chiến lược, tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp. Đồng thời, đề xuất những giải pháp linh hoạt và phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo Công ty không chỉ thích ứng mà còn tận dụng tốt các cơ hội trong bối cảnh kinh tế biến động.



## CÁC YẾU TỐ RỦI RO (TIẾP THEO)



### RỦI RO PHÁP LUẬT

Công ty CP Sonadezi Châu Đức là một doanh nghiệp bất động sản hoạt động tại Việt Nam theo mô hình công ty cổ phần và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE). Do đó, Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật, bao gồm Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán 2019, Luật quản lý Thuế 2019, Luật sửa đổi, bổ sung các luật... Ngoài ra, với lĩnh vực hoạt động chính là bất động sản, Công ty cũng chịu ảnh hưởng bởi các văn bản pháp luật liên quan như Luật Đầu tư 2020, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023,... Từ đó đòi hỏi Công ty phải phối hợp các bộ luật để hoạt động kinh doanh phù hợp với pháp luật, đáp ứng đầy đủ quy định của nhà nước. Trước những thay đổi, chỉnh sửa, bổ sung luật liên tục từ Quốc hội Công ty luôn chủ động cập nhật và nắm bắt các quy định mới, điều chỉnh chiến lược phát triển dự án để phù hợp với quy hoạch và các quy định về sử dụng đất đai, tăng cường hợp tác chặt chẽ với các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn để đảm bảo tuân thủ pháp luật, đồng thời khai thác tối đa các cơ hội mà luật mới mang lại, như tích tụ đất đai và thu hút đầu tư. Việc đầu tư vào hệ thống quản lý đất đai hiện đại, nâng cao năng lực đội ngũ pháp lý và vận hành sẽ giúp Sonadezi Châu Đức thích ứng hiệu quả với những thay đổi, từ đó duy trì lợi thế cạnh tranh và phát triển bền vững.

### RỦI RO CẠNH TRANH



Công ty hoạt động kinh doanh chính tại địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, một trong những điểm sáng trong thu hút đầu tư nhờ sở hữu nhiều lợi thế nổi bật về vị trí địa lý, hạ tầng và chính sách ưu đãi. Đây cũng là tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, gần TP.HCM - trung tâm kinh tế lớn nhất tạo điều kiện kết nối nhanh chóng với các thị trường trong và ngoài nước. Cùng với đó, hạ tầng giao thông tại Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Đồng Nai (với dự án BOT Đường 768) đã và đang tiếp tục phát triển từ đường bộ, đường biển (cụm cảng Cái Mép - Thị Vải, cảng duy nhất có những chuyến tàu trực tiếp đi Liên minh Châu Âu - EU và Mỹ) và sắp tới là đường hàng không (sân bay Long Thành) tạo điều kiện kết nối nhanh chóng cũng như tiếp cận với nhiều nhà đầu tư hơn. Ngoài ra, nguồn lao động dồi dào, cơ chế chính sách thông thoáng và môi trường đầu tư ổn định đã góp phần tăng sự thu hút của nơi đây.

Để cạnh tranh với các khu công nghiệp lớn tại TP.HCM hay Bình Dương như KCN Thuận An, Sóng Thần, Hiệp Phước,... thì lợi thế lớn nhất của Sonadezi Châu Đức đó chính là cung cấp mức giá thuê đất hợp lý, giúp thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghiệp nhẹ, công nghệ cao và sản xuất hàng xuất khẩu. Việc này tạo tiền đề cho Công ty có được chỗ đứng vững chắc trong vị thế cạnh tranh, cũng như thực hiện đầu tư mở rộng dự án trong tương lai.



## CÁC YẾU TỐ RỦI RO (TIẾP THEO)



### RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Đi đôi sự phát triển của nền kinh tế thì việc bảo vệ môi trường sống trở thành một yếu tố không thể thiếu. Để bảo vệ môi trường, Công ty luôn chú trọng việc đảm bảo những rủi ro phát sinh liên quan đến môi trường, bao gồm các sự cố hoặc nguy cơ tiềm ẩn gây ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Một số rủi ro môi trường có thể phát sinh trong hoạt động kinh doanh của Công ty như: khí thải từ KCN, chất thải sinh hoạt từ KĐT, sự cố xử lý nước thải, vỡ ống dẫn nước hoặc thoát nước,... Để giảm thiểu những rủi ro này, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, kiểm soát mức tiêu thụ nước, năng lượng và quản lý chất thải hiệu quả.



# R I S K



### RỦI RO LÃI SUẤT



Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, các dự án quy mô lớn liên quan về cơ sở hạ tầng, do đó Công ty luôn có nhu cầu về nguồn vốn cao, thường xuyên phát sinh nhu cầu hỗ trợ tài chính từ ngân hàng và các tổ chức tài chính. Những biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền, chính vì thế, đối với doanh nghiệp bất động sản, rủi ro về lãi suất luôn là một yếu tố đáng lo ngại. Năm 2024, ngân hàng nhà nước đã duy trì rất tốt mức lãi suất khi các ngân hàng hầu như không tăng lãi. Điều này phản ánh sự thận trọng trong điều hành chính sách tiền tệ, nhằm ứng phó với những biến động kinh tế và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng. Cụ thể, lãi suất tái cấp vốn được giữ nguyên ở mức 4,5%/năm, trong khi lãi suất tái chiết khấu duy trì ở mức 3,0%/năm, đã làm giảm áp lực trả lãi vay, giảm chi phí tài chính trong năm và tạo điều kiện cho Công ty tích cực đầu tư. Ngoài ra, việc tận dụng lãi suất tiền gửi ngắn hạn đang được ngân hàng nhà nước giữ quanh mức 4,48% đến 4,87% đã giúp Công ty gia tăng doanh thu tài chính lên gấp 2 lần so với năm 2023. Cụ thể trong năm 2024, Công ty đã tăng lượng tiền gửi ngân hàng ngắn hạn hơn 600 tỷ với lãi suất từ 4,4% đến 4,6%/năm. Tuy nhiên, với việc Donald Trump tái đắc cử Tổng thống Mỹ và triển khai các chính sách bảo hộ nền kinh tế Mỹ, sự gia tăng giá trị của đồng USD có thể tạo áp lực lên tỷ giá, dẫn đến nguy cơ gia tăng căng thẳng trong môi trường lãi suất toàn cầu trong tương lai.

Để có thể hạn chế rủi ro này, Công ty luôn theo dõi sát sao tình hình lãi suất và chính sách tiền tệ từ Ngân hàng nhà nước để có kế hoạch ứng phó kịp thời. Từ trước đến nay, Công ty luôn duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các tổ chức tín dụng, thực hiện đầy đủ và đúng hạn các cam kết tài chính, qua đó xây dựng được uy tín vững chắc trên thị trường. Đồng thời, Công ty đã chủ động dự phòng rủi ro lãi suất bằng cách sử dụng các khoản vay dài hạn với lãi suất cố định, đảm bảo sự ổn định tài chính và bảo vệ doanh nghiệp trước những biến động của thị trường lãi suất.



## CÁC YẾU TỐ RỦI RO (TIẾP THEO)



### RỦI RO TÍN DỤNG

Rủi ro tín dụng phát sinh từ các hoạt động như đầu tư tài chính, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu của khách hàng,... Trong đó, các khoản phải thu từ khách hàng tiềm ẩn rủi ro lớn do doanh thu đã được ghi nhận nhưng chưa thực sự chuyển đổi thành dòng tiền, dẫn đến nguy cơ nợ xấu kéo dài và gia tăng theo thời gian.

Để kiểm soát rủi ro này, Công ty thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các khoản phải thu, bao gồm: Lựa chọn hợp tác với các đối tác có năng lực tài chính vững mạnh nhằm giảm thiểu nguy cơ mất khả năng thanh toán, giám sát và đánh giá thường xuyên tình trạng công nợ, kịp thời nhắc nhở và làm việc với khách hàng để đảm bảo tiến độ thanh toán đúng hạn. Đồng thời, thực hiện các biện pháp xử lý công nợ linh hoạt, bao gồm điều chỉnh điều khoản thanh toán hoặc áp dụng biện pháp thu hồi công nợ đối với những trường hợp vi phạm cam kết. Đối với các khoản tiền gửi ngân hàng, Công ty luôn ưu tiên lựa chọn các ngân hàng có uy tín, tiềm lực tài chính mạnh và khả năng thanh khoản tốt nhằm đảm bảo an toàn tài sản và hạn chế rủi ro liên quan đến thị trường tài chính.

Ngoài ra, Công ty cũng đa dạng hóa danh mục tiền gửi tại nhiều ngân hàng để phân tán rủi ro và tối ưu hóa lợi suất. Với các biện pháp quản lý rủi ro tín dụng chặt chẽ và chủ động, Công ty không chỉ bảo vệ an toàn tài chính mà còn đảm bảo dòng tiền ổn định, tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động kinh doanh bền vững.





## RỦI RO KHÁC



Ngoài những rủi ro thường gặp trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn đối mặt với các rủi ro bất khả kháng như động đất, dịch bệnh, lũ lụt, cháy nổ,... Đây là những sự cố hiếm khi xảy ra nhưng khi xuất hiện lại gây ra tổn thất lớn về tài sản, con người và ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh. Những rủi ro này có thể làm gián đoạn quá trình sản xuất, phá vỡ chuỗi cung ứng và gây ra các chi phí khắc phục không nhỏ. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng phân tích các yếu tố tiềm ẩn nguy cơ và triển khai các chiến lược phù hợp để hạn chế tối đa các thiệt hại có thể xảy ra. Sự chủ động trong việc nhận diện và ứng phó với những rủi ro này là một phần không thể thiếu trong chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Để giảm thiểu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng, Công ty thực hiện nhiều biện pháp phòng ngừa toàn diện và đồng bộ. Trước tiên, việc kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ toàn bộ máy móc, thiết bị được thực hiện nghiêm ngặt nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành và giảm thiểu nguy cơ hư hỏng. Công ty cũng chú trọng đến việc nâng cao an toàn lao động thông qua trang bị đầy đủ các dụng cụ bảo hộ phù hợp và tổ chức các khóa huấn luyện định kỳ về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra, Công ty thường xuyên theo dõi các thông tin từ cơ quan chức năng để cập nhật kịp thời các kế hoạch ứng phó với thiên tai, dịch bệnh và phối hợp chặt chẽ với các đối tác trong chuỗi cung ứng để đảm bảo hoạt động kinh doanh không bị gián đoạn. Những biện pháp này không chỉ giúp Công ty duy trì ổn định trong mọi hoàn cảnh mà còn thể hiện cam kết bảo vệ lợi ích của khách hàng, nhân viên và cộng đồng.

02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU







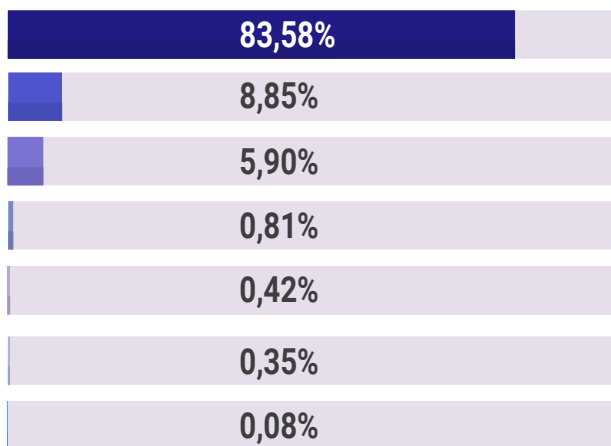
## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

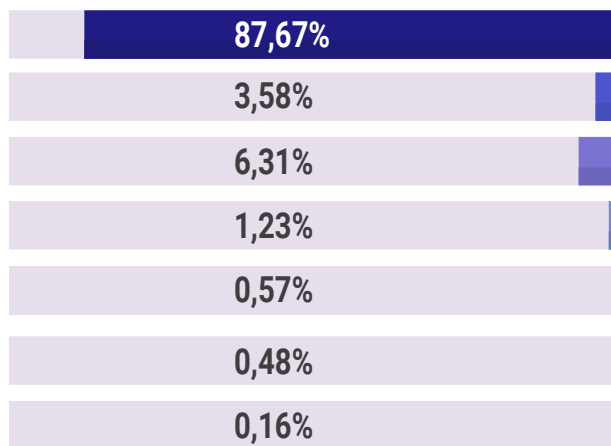
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023		2024		% Tăng/giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	683.675	83,58%	765.014	87,67%	81.339	11,90%
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	72.409	8,85%	31.280	3,58%	(41.129)	(56,80%)
Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	48.244	5,90%	55.038	6,31%	6.794	14,08%
Doanh thu cung cấp nước	6.606	0,81%	10.756	1,23%	4.150	62,82%
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	3.464	0,42%	5.010	0,57%	1.546	44,62%
Doanh thu xử lý nước thải	2.868	0,35%	4.185	0,48%	1.317	45,94%
Doanh thu khác	691	0,08%	1.408	0,16%	717	103,70%
<b>Tổng cộng</b>	<b>817.957</b>	<b>100%</b>	<b>872.691</b>	<b>100%</b>	<b>54.734</b>	<b>6,69%</b>

## 2023



## 2024



Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý

Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

Doanh thu hoạt động thể thao Golf và nhà hàng

Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng

Doanh thu cung cấp nước

Doanh thu từ xử lý nước thải

Doanh thu khác

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Với việc sở hữu một vùng đất 2.287 ha tại Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã tận dụng và khai thác tối đa lợi thế hiện hữu của Công ty cùng với triển khai các dịch vụ tiện ích có liên quan như xây dựng hạ tầng KCN, công trình xử lý nước thải, dịch vụ giải trí,... từ đó hình thành kết quả hoạt động kinh doanh tích cực trong năm 2024.

Cụ thể, Công ty đã ghi nhận doanh thu đạt 872.691 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 6,69% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó, riêng mảng cho thuê đất và phí quản lý đã mang về cho SZC hơn 87,67% tổng doanh thu tăng 11,90% so với cùng kỳ, khẳng định vị thế chủ lực trong hoạt động kinh doanh của SZC. Điều này có được nhờ vào việc thu hút làn sóng đầu tư FDI, KCN Châu Đức của SZC đã đón nhận thêm 2 dự án lớn với tổng mức đầu tư lên đến 2.500 tỷ đồng vào nửa cuối năm 2024 là Công ty CP Tôn Vina One với Nhà máy tôn Vina One có quy mô 800.000 tấn sản phẩm/năm, vốn đầu tư đăng ký là 2.500 tỷ đồng và Công ty TNHH Electronic Tripod Việt Nam triển khai xây dựng Nhà máy Electronic Tripod Việt Nam (Châu Đức), diện tích khoảng 18ha tại KCN Châu Đức với vốn đầu tư 250 triệu USD. Tổng cộng đã có hơn 46ha đất KCN cho thuê được SZC ghi nhận trong năm 2024. Từ đó, các dịch vụ theo kèm khác cũng được hưởng lợi từ làn sóng này. Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng cũng được ghi nhận tăng mạnh 44,62% trong 2024, đạt 5.010 triệu đồng. Cùng với đó, Dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải cũng được Công ty chú trọng đầu tư mở rộng và nâng cấp các hệ thống đạt chuẩn theo đúng quy định của nhà nước và pháp luật. Doanh thu từ cung cấp nước và xử lý nước thải lần lượt ghi nhận mức tăng là 62,82% và 45,94%, đạt 10.756 triệu và 4.185 triệu đồng.

Ngoài ra, các dịch vụ giải trí theo kèm cũng mang lại nguồn thu đáng kể cho SZC. Chỉ đứng sau mảng cho thuê đất, hoạt động thể thao Golf và nhà hàng đã mang lại 6,31% tổng doanh thu cho Công ty. Sân golf Châu Đức được đánh giá là sân có quy mô lớn đầu tiên nằm trong tổng thể một dự án bao gồm cả khu công nghiệp, khu đô thị đa dạng về sản phẩm, dịch vụ. Từ đó Sân golf Châu Đức là địa điểm tổ chức các giải đấu quan trọng, bao gồm Giải Golf SONADEZI CONNECTION 2024, thu hút đông đảo người chơi và khán giả. Chỉ trong vòng 1 năm hoạt động chính thức, Sân Golf đã có mức tăng tương đương doanh thu 14,08% so với năm 2023.

Bên cạnh sự tăng trưởng của các nguồn thu khác, doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước giảm mạnh 56,80% so với cùng kỳ theo những khó khăn của thị trường chung. Nguyên nhân đến từ việc số lượng căn hộ bàn giao từ dự án KDC giai đoạn 2 có phần chậm hơn so với giai đoạn 1, chủ yếu là shophouse mở bán từ đầu năm nhưng không đạt được như kế hoạch của công ty, giai đoạn 2 hiện chỉ bán được 30 căn, bằng một nửa so với lượng mở bán giai đoạn 1.

Nhìn chung, với kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được trong năm vừa qua, công ty CP Sonadezi Châu Đức kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng và phát huy những điểm mạnh của công ty trong năm 2025, kết hợp với sự hỗ trợ của nhà nước về chính sách Bất động sản và đầu tư công, đẩy mạnh hoàn thiện các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm như sân bay Long Thành, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Đường vành đai 4,.. Công ty sẽ thu hút được thêm nhiều dự án lớn, mở rộng và đa dạng hóa cơ sở hạ tầng KCN.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

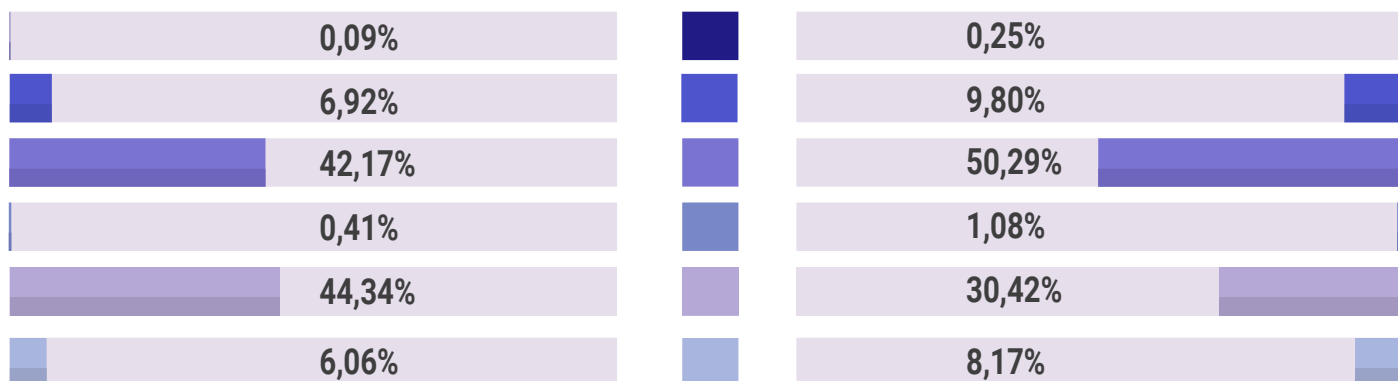
## CƠ CẤU CHI PHÍ VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023		2024		% Tăng/giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Chi phí nguyên liệu vật liệu	686	0,09%	1.547	0,25%	861	125,33%
Chi phí nhân công	55.447	6,92%	61.056	9,80%	5.609	10,12%
Chi phí khấu hao tài sản cố định	337.648	42,17%	313.313	50,29%	(24.335)	(7,21%)
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	3.311	0,41%	6.759	1,08%	3.448	104,12%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	355.061	44,34%	189.509	30,42%	(165.552)	(46,63%)
Chi phí khác bằng tiền	48.544	6,06%	50.884	8,17%	2.340	4,82%
<b>Tổng cộng</b>	<b>800.698</b>	<b>100%</b>	<b>623.068</b>	<b>100%</b>	<b>(177.630)</b>	<b>(22,18%)</b>

2023

2024



Chi phí nguyên liệu vật liệu

Chi phí khấu hao tài sản cố định

Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi

Chi phí nhân công

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí khác bằng tiền



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## CƠ CẤU CHI PHÍ VÀ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Phát huy hiệu quả từ các chính sách quản lý chi phí trong những năm qua, năm 2024 Công ty tiếp tục ghi nhận mức giảm 22,18% so với cùng kỳ năm 2023 với tổng chi phí sản xuất kinh doanh đạt 623.068 triệu đồng. Sự thay đổi này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự suy giảm của các yếu tố chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí của công ty.

Bên cạnh đó là những chỉ tiêu đã tăng mạnh trong năm vừa qua nhưng tác động không đáng kể đến tổng quan chi phí vì chiếm tỷ trọng khá thấp trong cơ cấu. Trong năm 2024, Công ty có nguồn vốn dồi dào từ việc phát hành cổ phiếu và đã đẩy mạnh các dự án lớn đang xây dựng dở dang như KĐT Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và chuỗi 210 căn hộ trong dự án Nhà ở xã hội được khởi công trong năm 2024. Từ đó phát sinh thêm những chi phí có liên quan như chi phí nguyên vật liệu tăng mạnh nhất với 125,33% so với năm 2023, chi phí nhân công tăng 10,12% đạt mức 61.056 triệu đồng. Ngoài ra, Công ty đã gia tăng chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi lên đến 6.759 triệu đồng, tương ứng tăng 104,12%. Nguyên nhân đến từ tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán đã vượt hơn 7.557 triệu đồng với thời gian quá hạn đã từ 1 năm đến trên 3 năm. Trong khi đó, chi phí khác bằng tiền như chi phí vận chuyển hay bảo dưỡng máy móc thiết bị, ... chỉ có mức tăng nhẹ 4,82% tương ứng với tăng 2.340 triệu đồng.

Cụ thể, chi phí dịch vụ mua ngoài đạt 189.509 triệu đồng, giảm 46,63% so với cùng kỳ. Một phần nguyên nhân là do Công ty tiết giảm các chi phí liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng. Đồng thời, chi phí khấu hao TSCĐ, chiếm tỷ trọng hơn 50,29% trong cơ cấu, cũng giảm 24.335 triệu đồng, tương ứng với 7,21%. Nguyên nhân đến một phần từ nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã được khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng và hơn 645 triệu đồng lượng tài sản đã được Công ty thanh lý trong năm.

Nhìn chung, Công ty CP Sonadezi Châu Đức vẫn duy trì và tối ưu các chính sách quản lý chi phí một cách hiệu quả, tập trung cắt giảm những chi phí trọng yếu trong cơ cấu để bù đắp sự gia tăng của những chi phí thiết yếu khác như chi phí nguyên vật liệu hay nhân công khi Công ty đã có nhiều nỗ lực thu hút và triển khai những dự án mới trong năm.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2023	KH 2024	TH 2024	TH 2024/ TH 2023	TH 2024/ KH 2024
1	Tổng doanh thu	835.996	881.088	910.901	108,96%	103,38%
2	Tổng chi phí	569.119	595.896	536.294	94,23%	90,00%
3	Lợi nhuận sau thuế	218.873	228.154	302.127	138,04%	132,42%
4	Nộp ngân sách	123.782	137.905	148.035	119,59%	107,35%
	Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản	617.460	1.539.321	506.957	82,10%	32,93%
5	Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	234.240	449.461	304.557	130,02%	67,76%
	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	383.220	1.089.860	202.400	52,82%	18,57%

Kết thúc năm 2024, Công ty ghi nhận tổng doanh thu 910.901 triệu đồng, đạt 103,38% kế hoạch đã đề ra từ đầu năm và tăng trưởng 8,96% so với cùng kỳ năm 2023. Mức tăng này có sự đóng góp lớn đến từ hoạt động tài chính (tăng 22.931 triệu đồng) và hoạt động bán hàng - cung cấp dịch vụ (tăng 52.737 triệu đồng). Công ty đã cơ bản hoàn thành tốt các kế hoạch đã đề ra từ đầu năm, hầu hết các chỉ tiêu đều vượt lên so với kế hoạch,

và tăng trưởng hơn so với năm 2023. Tiêu biểu là lợi nhuận sau thuế đã có tốc độ tăng trưởng 38,04% đạt khoảng 302.127 triệu đồng, đã vượt kế hoạch 32,42%. Đó là những kết quả tích cực từ chính sách quản lý chi phí hiệu quả (tổng chi phí giảm 5,77%) cùng với những nỗ lực của toàn bộ người lao động trong Công ty đã góp phần đưa Công ty vượt qua khó khăn, thách thức trong năm 2024.



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## DANH SÁCH BAN LÃNH ĐẠO

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm		Số lượng Cổ phiếu cá nhân sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>						
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	29/03/2022		-	-
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	29/03/2022		14.400	0,008%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022		-	-
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	29/03/2022		-	-
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022		-	-
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	29/03/2022		-	-
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	18/04/2023		-	-
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>						
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám Đốc	29/03/2022		14.400	0,008%
2	Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám Đốc	27/04/2022		3.600	0,002%
3	Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám Đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin	30/05/2022		74.915	0,0416%
4	Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám Đốc	01/07/2024		-	-
5	Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám Đốc	01/12/2023	28/06/2024	-	-
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>						
-	Ông Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	29/03/2022		-	-
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>						
1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	29/03/2022		-	-
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	29/03/2022		-	-
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	29/03/2022		-	-



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ngày tháng năm sinh** : 16/07/1978

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh,  
Kỹ sư xây dựng

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : **Chủ tịch HĐQT**

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**

- TV HĐQT, Phó TGD Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
- TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
- TV HĐQT, TGD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

## ÔNG ĐINH NGỌC THUẬN CHỦ TỊCH HĐQT

### Quá trình công tác

Từ 02/2001 - 06/2001	Nhân viên Phòng Thiết kế - Công ty CP thiết kế Xây dựng Nam Hoa
Từ 07/2001 - 03/2002	Nhân viên phòng KHKT - Công ty TNHH Nguyễn Hoàng
Từ 04/2002 - 12/2004	Nhân viên Phòng kỹ thuật Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2005 - 10/2007	Tổ trưởng Dự án - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 11/2007 - 07/2009	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 08/2009 - 06/2010	Trưởng Ban Dự án kiêm GĐ Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 07/2010 - 09/2015	Trưởng Ban Dự án kiêm GĐ Ban QLDA KCN Giang Điền - Tổng Công ty Phát triển KCN
Từ 10/2015 - 05/2019	Phó TGD Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 05/2013 - 03/2022	Thành viên HĐQT - Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
Từ 05/2015 đến nay	Thành viên HĐQT - Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 02/2016 đến nay	Thành viên HĐQT - Tổng Công ty Sonadezi
Từ 05/2016 - 03/2022	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 06/2019 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sonadezi
Từ 06/2020 đến nay	Tổng Giám đốc, TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Từ 12/2023 - 06/2024	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 03/2022 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>36.000.000</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>20%</b>
Sở hữu cá nhân	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	36.000.000	cổ phần, chiếm tỷ lệ	20%

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Ngày tháng năm sinh** : 23/12/1970  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh,  
 Cử nhân Kinh tế Ngoại Thương  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : **Tổng Giám Đốc, Thành viên HĐQT**  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**

- Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành



### ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN TỔNG GIÁM ĐỐC, THÀNH VIÊN HĐQT

#### Quá trình công tác

Từ 03/1998 - 12/2002	Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư - Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa
Từ 01/2003 - 02/2005	Trưởng đại diện Công ty Phát triển KCN Biên Hòa tại KCN Gò Dầu
Từ 03/2005 - 11/2007	Phó Tổng Giám đốc Công ty Amata Việt Nam
Từ 12/2007 - 02/2009	Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 03/2009 - 04/2013	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2013 - 04/2015	Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 02/2016 đến nay	Thành Viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển KCN (SNZ)
Từ 05/2016 đến nay	Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>18.014.400</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>10,008%</b>
Sở hữu cá nhân	14.400	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0,008%
Sở hữu đại diện	18.000.000	cổ phần, chiếm tỷ lệ	10%

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ngày tháng năm sinh** : 29/06/1965

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh,  
Cử nhân kinh tế

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên HĐQT không điều hành Công ty

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

### ÔNG PHAN ĐÌNH THÁM THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

#### Quá trình công tác

Từ 01/1987 - 02/1989	Sĩ quan Trung đoàn không quân vận tải 918 - Quân chủng không quân
Từ 03/1989 - 12/1994	Trưởng phòng kế hoạch vật tư Công ty may Công nghiệp Đồng Nai
Từ 08/1990 - 12/1994	Trưởng phòng kế hoạch Sở Công nghiệp Đồng Nai
Từ 01/1995 - 09/1999	Phó Giám đốc Công ty Việt Nga
Từ 01/2000 - 01/2022	Trưởng phòng vật tư Công ty CP Xây dựng Sonadezi
Từ 01/2002 - 03/2009	Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng Sonadezi
Từ 03/2009 - 06/2009	Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Giám đốc Sonadezi)
Từ 07/2009 - 04/2015	Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 01/2015 - 01/2016	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
Từ 02/2016 - 05/2021	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
Từ 05/2021 - 04/2022	Chuyên gia cố vấn Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp
Từ 04/2022 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Từ 03/2022 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>18.000.000</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>10%</b>
Sở hữu cá nhân	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	18.000.000	cổ phần, chiếm tỷ lệ	10%



**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngày tháng năm sinh** : 19/01/1975
- Quốc tịch** : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Tài chính
- Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên HĐQT không điều hành
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**
- Tổng Giám đốc và TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
  - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
  - TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai.



**ÔNG PHẠM ANH TUẤN**  
**THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH**

**Quá trình công tác**

Từ 03/2003 - 08/2003	Chuyên viên Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 08/2003 - 12/2003	Trưởng phòng Kinh doanh Xí nghiệp Phát triển nhà Sonadezi
Từ 2004 - 2006	Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2006 - 2007	Giám đốc Tài chính Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 2007 - 2009	Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 05/2009 - 04/2015	Phó tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 01/2010 - 07/2015	Kiểm nhiệm Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản Sonadezi Long Thành
Từ 04/2010 - 04/2015	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 04/2015 đến nay	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 05/2016 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 04/2019 - 03/2024	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 04/2020 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Từ 06/2020 - 04/2022	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Từ 04/2022 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>18.144.000</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>10,08%</b>
Sở hữu cá nhân	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	18.144.000	cổ phần, chiếm tỷ lệ	10,08%

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ngày tháng năm sinh** : 15/03/1977

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Kinh tế,  
Cử nhân Quản trị kinh doanh

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên HĐQT độc lập

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** :

- TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Hóa An
- TV HĐQT Công ty CP Phước Hòa FICO
- TV HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2

## ÔNG NGUYỄN VĂN LƯƠNG THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

### Quá trình công tác

Từ 08/1999 - 09/1999	Nhân viên phòng Kế toán vật tư Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An)
Từ 10/1999 - 10/2007	Nhân viên phòng Kế toán Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An)
Từ 11/2007 - 04/2009	Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai Công ty CP Hóa An
Từ 05/2009 - 06/2010	Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai và thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Hóa An
Từ 07/2010 - 05/2012	Q. Giám đốc và thành viên ban kiểm soát Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu
Từ 06/2012 - 06/2014	Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu
Từ 07/2014 - 04/2015	Phó Tổng giám đốc Công ty, kiêm Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu
Từ 05/2015 - 12/2016	Phó Tổng giám đốc công ty, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty CP Hóa An
Từ 07/2017 - 03/2024	TV HĐQT, Phó Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty CP Hóa An
Từ 04/2018 đến nay	TV HĐQT Công ty CP Phước Hòa FICO
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 04/2021 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2
Từ 03/2024 đến nay	TV HĐQT, Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty CP Hóa An

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>0 Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0</b>
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Ngày tháng năm sinh** : 16/12/1977  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Kỹ sư ngành điện  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên HĐQT độc lập  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát



### ÔNG TRẦN HÀO HIỆP THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

#### Quá trình công tác

Từ 03/2006 - 03/2010 : Kỹ sư Công ty CP Xây lắp Sonacons  
 Từ 03/2010 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát  
 Từ 04/2019 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>0 Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0</b>
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ngày tháng năm sinh : 01/10/1983

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT không điều hành

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN

## BÀ NGUYỄN PHƯƠNG HẰNG

### THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

#### Quá trình công tác

Từ 05/2007 - 07/2007	Nhân viên văn phòng Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 07/2007 - 08/2010	Nhân viên Ban chuyên viên & Thường trực đảng đoàn Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 08/2010 - 04/2014	Nhân viên Phòng Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 05/2014 - 08/2015	Phó Phòng Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 09/2015 - 12/2015	Chuyên viên Ban Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 01/2016 - 01/2020	Phó Ban Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 01/2020 đến nay	Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 04/2023 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức

#### Số lượng cổ phần sở hữu:

Sở hữu cá nhân	0 Cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Ngày tháng năm sinh** : 25/06/1975  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Phó Tổng Giám đốc  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Không có

**ÔNG TRẦN TRUNG CHIẾN**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****Quá trình công tác**

Từ 6/1997 - 3/2000	Chuyên viên công tác tại Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Yên - tỉnh Tuyên Quang
Từ 2001 - 2002	Giám đốc Công ty TNHH Bảo trì Hạ tầng KCN - Biên Hòa - Đồng Nai
Từ 2002 - 9/2015	Giám đốc Công ty TNHH Tiên Triết - KCN Biên Hòa 2 - Đồng Nai
Từ 15/9/2015 - 08/2017	Trưởng Ban Pháp chế & Quản lý rủi ro - Tổng Công ty Sonadezi
Từ 08/2017 - 09/2020	Chánh Văn phòng Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 03/2017 - 04/2023	Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 04/2020 - 04/2023	Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai
Từ 10/2020 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>3.600</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0,002%</b>
Sở hữu cá nhân	3.600	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0,002%
Sở hữu đại diện	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0



## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ngày tháng năm sinh** : 20/10/1982

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư điện, Kỹ sư xây dựng

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : **Phó Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền CBTT**

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Châu Đức

### ÔNG NGUYỄN MINH TÂN

#### PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

##### Quá trình công tác

Từ 11/2005 - 06/2007	Nhân viên Dự án Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ 06/2007 - 12/2014	Nhân viên Dự án Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 01/2015 - 01/2016	Phó phòng kỹ thuật xây dựng Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 02/2016 - 07/2017	Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 08/2017 - 05/2022	Giám đốc Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức - Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 06/2022 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 03/2019 đến nay	TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>74.915</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0,0416%</b>
Sở hữu cá nhân	74.915	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0,0416%
Sở hữu đại diện	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0





**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Ngày tháng năm sinh** : 10/10/1974  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : **Phó Tổng giám đốc**  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** :

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai
- Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Đồng Nai

**ÔNG HOÀNG VĂN CHI**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC****Quá trình công tác**

Từ 01/1998 – 09/2005	Nhân viên - Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 10/2005 – 05/2006	Nhân viên - Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 06/2006 – 03/2009	Phó phòng Kế hoạch - Kỹ thuật - Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 04/2009 – 05/2014	Trưởng phòng Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 06/2014 – 03/2024	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc - Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 04/2024 – 06/2024	Chủ tịch HĐQT, Phó Giám đốc - Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 07/2024 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai
Từ 07/2024 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức

**Số lượng cổ phần sở hữu:**

	<b>0</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0</b>
Sở hữu cá nhân	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0



## KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Ngày tháng năm sinh** : 14/09/1986

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Kế toán

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : **Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính kế toán**

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**

- Thành viên BKS Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
- Trưởng BKS - Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

## ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG

### KẾ TOÁN TRƯỞNG KIÊM TRƯỞNG PHÒNG TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

#### Quá trình công tác

Từ 08/2008 - 06/2009	Nhân viên kế toán Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Công ty CP Sonadezi Long Bình)
Từ 07/2009 - 05/2014	Nhân viên kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 06/2014 - 09/2015	Phó phòng Tài chính kế toán Công ty CP Sonadezi Long Bình
Từ 10/2015 - 01/2016	Chuyên viên Ban Kế toán Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 02/2016 - 04/2021	Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 05/2021 - 03/2022	Chánh Văn phòng Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 07/2020 đến nay	Trưởng BKS Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
Từ 04/2021 đến nay	Thành viên BKS Tổng Công ty CP Phát triển KCN
Từ 03/2022 đến nay	Kế toán Trưởng, Trưởng Phòng Tài chính Kế toán Công ty CP Sonadezi Châu Đức

#### Số lượng cổ phần sở hữu:

Sở hữu cá nhân	<b>0</b> Cổ phần, chiếm tỷ lệ	<b>0</b>
Sở hữu đại diện	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0





**BAN KIỂM SOÁT**

**Ngày tháng năm sinh** : 02/07/1979  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Thạc sĩ Tài chính, Cử nhân Kế toán  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Trưởng Ban kiểm soát, Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Không có



## **BÀ PHẠM THỊ KIM HÒA** **TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT, TRƯỞNG BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

**Quá trình công tác**

Từ 05/2000 - 2002	Nhân viên kế toán Công ty Thái Dương Sunco - TPHCM
Từ năm 2003 - 05/2005	Nhân viên kế toán Công ty Giấy Sài Gòn - TPHCM
Từ 06/2005 - 05/2006	Kế toán trưởng Công ty Trường Thắng - TPHCM
Từ 06/2006 - 01/2009	Kế toán tổng hợp Công ty Shinkwang VN - KCN Biên Hoà 2
Từ 02/2009 - 05/2016	Phó Phòng Kế toán công ty, Kế toán trưởng Xí nghiệp BOT Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 04/2017 - 04/2024	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi An Bình
Từ 06/2018 - 03/2022	Kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 03/2022 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ 04/2022 đến nay	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>12.312.000</b>	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>6,84%</b>
Sở hữu cá nhân	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	12.312.000	cổ phần, chiếm tỷ lệ	6,84%





## BAN KIỂM SOÁT



**Ngày tháng năm sinh** : 09/01/1984

**Quốc tịch** : Việt Nam

**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Kế toán,  
Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Ban kiểm soát Công ty

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**

- Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Thành
- Nhân viên Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp

### BÀ TRỊNH THỊ HOA THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

#### Quá trình công tác

Từ 11/2009 - 03/2011	Nhân viên Kế toán Trường Trung học công nghệ Lương thực thực phẩm
Từ 05/2011 đến nay	Nhân viên Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Từ 04/2019 đến nay	Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ 03/2020 đến nay	Thành viên BKS Công ty CP Sonadezi Châu Đức

#### Số lượng cổ phần sở hữu:

Sở hữu cá nhân	0	<b>Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	0
Sở hữu đại diện	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
	0	cổ phần, chiếm tỷ lệ	0



**BAN KIỂM SOÁT**

**Ngày tháng năm sinh** : 05/11/1974  
**Quốc tịch** : Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** : Cử nhân kinh tế (chuyên ngành kế toán)  
**Chức vụ hiện nay tại Công ty** : Thành viên Ban kiểm soát  
**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** : Trưởng phòng Đầu tư - Thẩm định dự án - Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai

**ÔNG LÊ ĐỨC THUẬN**  
**THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT****Quá trình công tác**

Từ 12/1995 - 06/2002	Nhân viên Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa
Từ 08/2002 - 01/2012	Nhân viên Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 02/2012 - 06/2014	Phó phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 07/2014 - 04/2018	Phó phòng Đầu tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 05/2018 - 02/2020	Phó phòng Tín dụng Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 02/2020 - 03/2021	Phụ trách phòng Đầu tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 04/2021 đến nay	Trưởng phòng Đầu Tư - Thẩm định dự án Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai
Từ 03/2022 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức

<b>Số lượng cổ phần sở hữu:</b>	<b>0 Cổ phần, chiếm tỷ lệ</b>	<b>0</b>
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0
Sở hữu đại diện	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ	0

**Những thay đổi trong Ban điều hành:**

- Ngày 28/6/2024, Hội đồng quản trị đã ban hành Quyết định số 145.2024/QĐ-SZC-HCNS về việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức đối với ông Đinh Ngọc Thuận kể từ ngày 01/07/2024.
- Ngày 01/07/2024, Hội đồng quản trị đã ban hành Quyết định số 148.2024/QĐ-SZC-HCNS về việc bổ nhiệm Ông Hoàng Văn Chi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức kể từ ngày 01/07/2024

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Tiêu chí	2023		2024	
		Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	128	49,42%	139	52,85%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	52	20,08%	51	19,39%
3	Lao động phổ thông	79	30,50%	73	27,76%
<b>II</b>	<b>Theo đối tượng lao động</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Lao động trực tiếp (Lao động phục vụ)	92	35,52%	83	31,56%
2	Lao động gián tiếp (Lao động chuyên môn nghiệp vụ)	167	64,48%	180	68,44%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Nam	157	60,62%	159	60,46%
2	Nữ	102	39,38%	104	39,54%
<b>IV</b>	<b>Theo thời hạn Hợp đồng lao động</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	4	1,54%	2	0,76%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	128	49,42%	127	48,29%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	127	49,03%	134	50,95%
<b>V</b>	<b>Theo cấp quản lý</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Quản lý cấp cao	5	1,93%	6	2,28%
2	Quản lý cấp trung	21	8,11%	21	7,98%
3	Chuyên viên, nhân viên	233	89,96%	236	89,73%
<b>VI</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>259</b>	<b>100%</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>
1	Từ 18 đến 25 tuổi	35	13,51%	27	10,27%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	117	45,17%	117	44,49%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	66	25,48%	77	29,28%
4	Trên 45	41	15,83%	42	15,96%

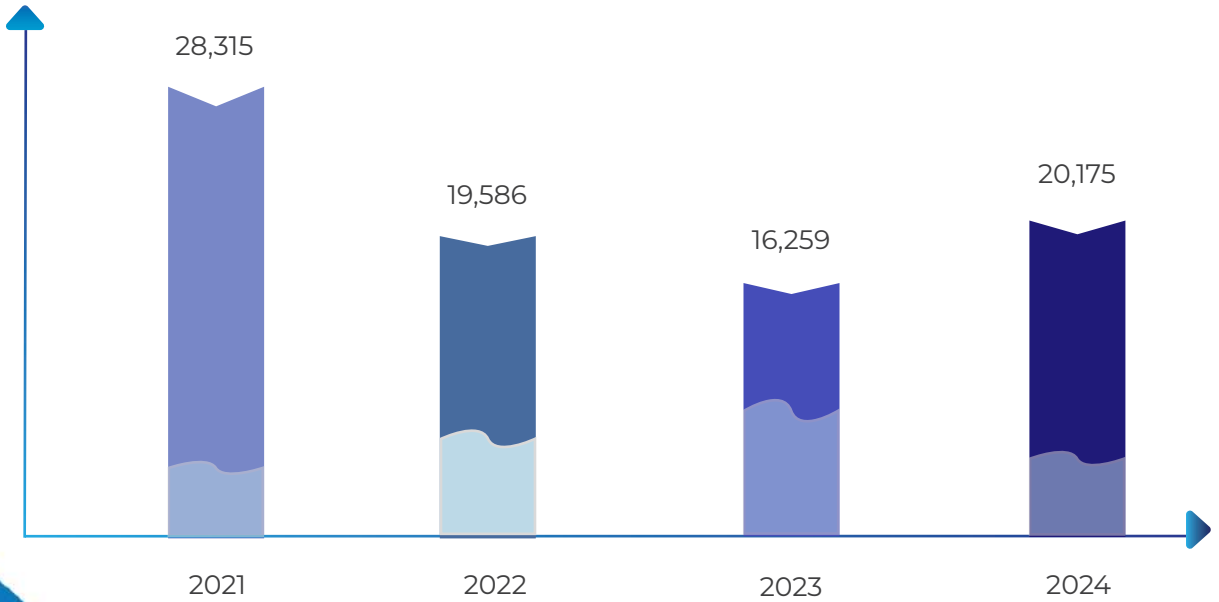


# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## THU NHẬP BÌNH QUÂN

ĐVT: Triệu đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024
Thu nhập bình quân	28,315	19,586	16,259	20,175



2024



SONADEZI  
CHAU DUC  
MEMBER OF SONADEZI

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã thể hiện sự chú trọng và tôn trọng đối với quyền lợi của người lao động thông qua nhiều biện pháp và chính sách nhân sự tích cực thông qua các hành động cụ thể như sau:



#### BẢO HIỂM VÀ CHẾ ĐỘ XÃ HỘI

Người lao động được tham gia Bảo hiểm Xã hội (BHXH), Bảo hiểm Y tế (BHYT), và Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN) đúng quy định của pháp luật; ngoài ra Công ty còn tham gia bảo hiểm tai nạn lao động 24/24 hàng năm cho người lao động của Công ty nhằm đảm bảo an sinh xã hội và y tế cho nhân sự.

#### CHÍNH SÁCH LƯƠNG VÀ PHÚC LỢI



Mức lương được chi trả luôn đảm bảo bằng hoặc cao hơn mức lương quy định tại Nhà nước, đồng thời, Công ty cam kết chi trả lương ngoài giờ và phụ cấp làm việc trong môi trường độc hại đúng theo quy định.



#### CHĂM SÓC SỨC KHỎE

Người lao động được thực hiện chăm sóc sức khỏe định kỳ hàng năm với sự hỗ trợ từ cán bộ y tế trong Công ty. Hệ thống quản lý tủ thuốc và sơ cứu ban đầu được tổ chức để đảm bảo an toàn sức khỏe của nhân viên. Lao động nữ sinh con và nuôi con nhỏ luôn được đảm bảo nghỉ theo chế độ thai sản theo đúng quy định của pháp luật

#### CHẾ ĐỘ NGHỈ PHÉP VÀ PHÚC LỢI KHÁC



Người lao động được đảm bảo nghỉ phép năm theo quy định của Luật Lao động, cùng với chế độ nghỉ dưỡng hàng năm. Công ty cũng tặng quà Tết Trung thu, Tết Âm lịch và các dịp lễ khác, tạo niềm vui và động viên cho nhân viên.

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



### AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ BẢO HỘ LAO ĐỘNG

Trang bị phương tiện an toàn lao động và bảo hộ lao động cho nhân viên là một ưu tiên hàng đầu, theo quy định của Nhà nước và định mức trang bị của Công ty. Xây dựng hệ thống PCCC và đào tạo công tác PCCC, cứu nạn cứu hộ định kỳ để đảm bảo an toàn

### PHÁT TRIỂN NGHỀ NGHIỆP



Nhằm bồi dưỡng thêm kiến thức cho người lao động, đồng thời nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ trong công việc, Công ty đã thực hiện việc cử CBNV tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm cũng như về chuyên môn nghiệp vụ giúp người lao động có đầy đủ kiến thức, kỹ năng tạo điều kiện phát triển sự nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện chính sách đào tạo và phát triển kiến thức cho người lao động thông qua việc cử cán bộ, nhân viên tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm và chuyên môn nghiệp vụ. Điều này giúp nâng cao trình độ chuyên môn và sự nghiệp của nhân viên.



### CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Hàng năm Công ty đều xây dựng kế hoạch tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận. Vào các đợt tuyển dụng ngoài việc thông báo trong nội bộ Công ty còn thông báo rộng rãi trên các Website điện tử để thu hút nguồn nhân lực trẻ và có năng lực chuyên môn cao.

### CHÍNH SÁCH THAY ĐỔI ĐỂ TẠO ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI HƠN



Công ty đã điều chỉnh chính sách nghỉ phép năm, cho phép nhân viên sử dụng đến hết tháng 3 năm sau, tạo điều kiện linh hoạt hơn cho nhu cầu cá nhân và gia đình của họ.



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Tiêu chí	Thực hiện năm 2024		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% so với kế hoạch 2024
		Diện tích (Ha)	Thành tiền (Tỷ đồng)	Diện tích (Ha)	Thành tiền (Tỷ đồng)	
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	32,97	-	2.149,71	-	44,91%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	15,71	196,21	1.966,43	4.067,53	18,00%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	41,00	-	1.885,95	-	-
4	Phòng Kế toán chuyển chỉ vào tài khoản HĐBT để chi trả cho các hộ dân và các đơn vị	15,89	202,40	-	3.937,05	18,57%
5	Nộp tiền sử dụng đất	-	-	-	-	-
6	Công tác xin giao /thuê đất	-	-	1.558,62	-	-

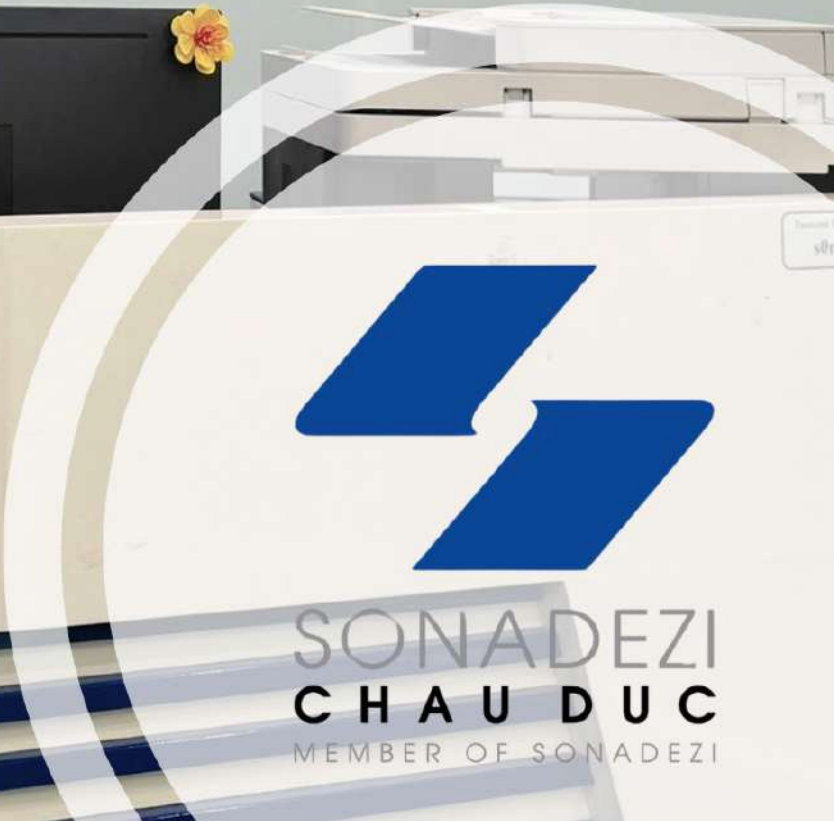
### CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có công ty con.





SONADEZI  
CHAUDUC  
MEMBER OF SONADEZI



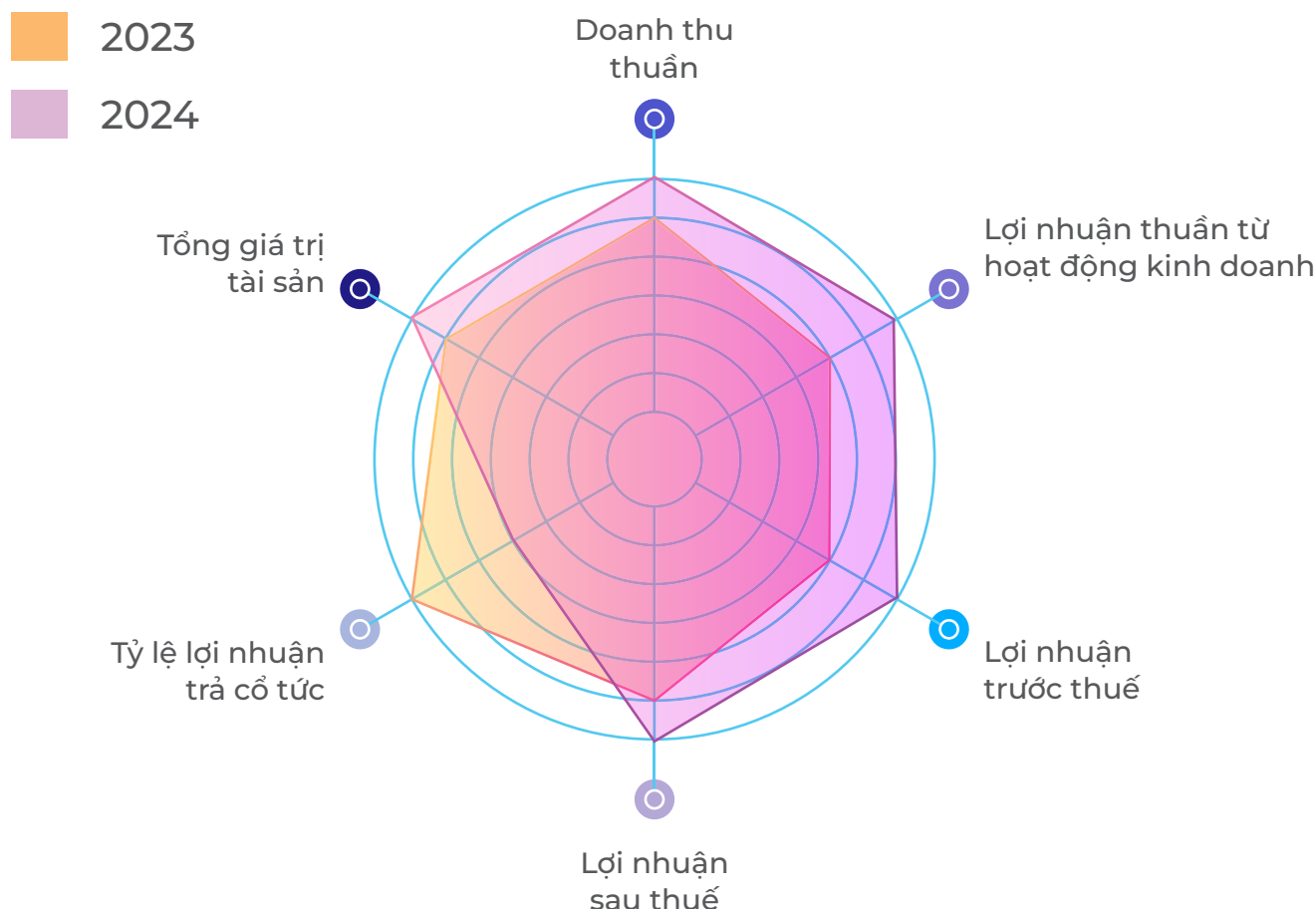
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2023	2024	% Tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	6.961.129	8.225.800	18,17%
2	Doanh thu thuần	817.946	870.683	6,45%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	266.391	374.785	40,69%
4	Lợi nhuận trước thuế	266.877	374.601	40,36%
5	Lợi nhuận sau thuế	218.873	302.127	38,04%
6	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức *	20% (bằng cổ phiếu)	10% (bằng tiền mặt)	-

(\*) Năm 2023 Công ty thực hiện chi trả cổ tức của năm 2022 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20%.  
 Năm 2024 Công ty thực hiện chi trả cổ tức của năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%.





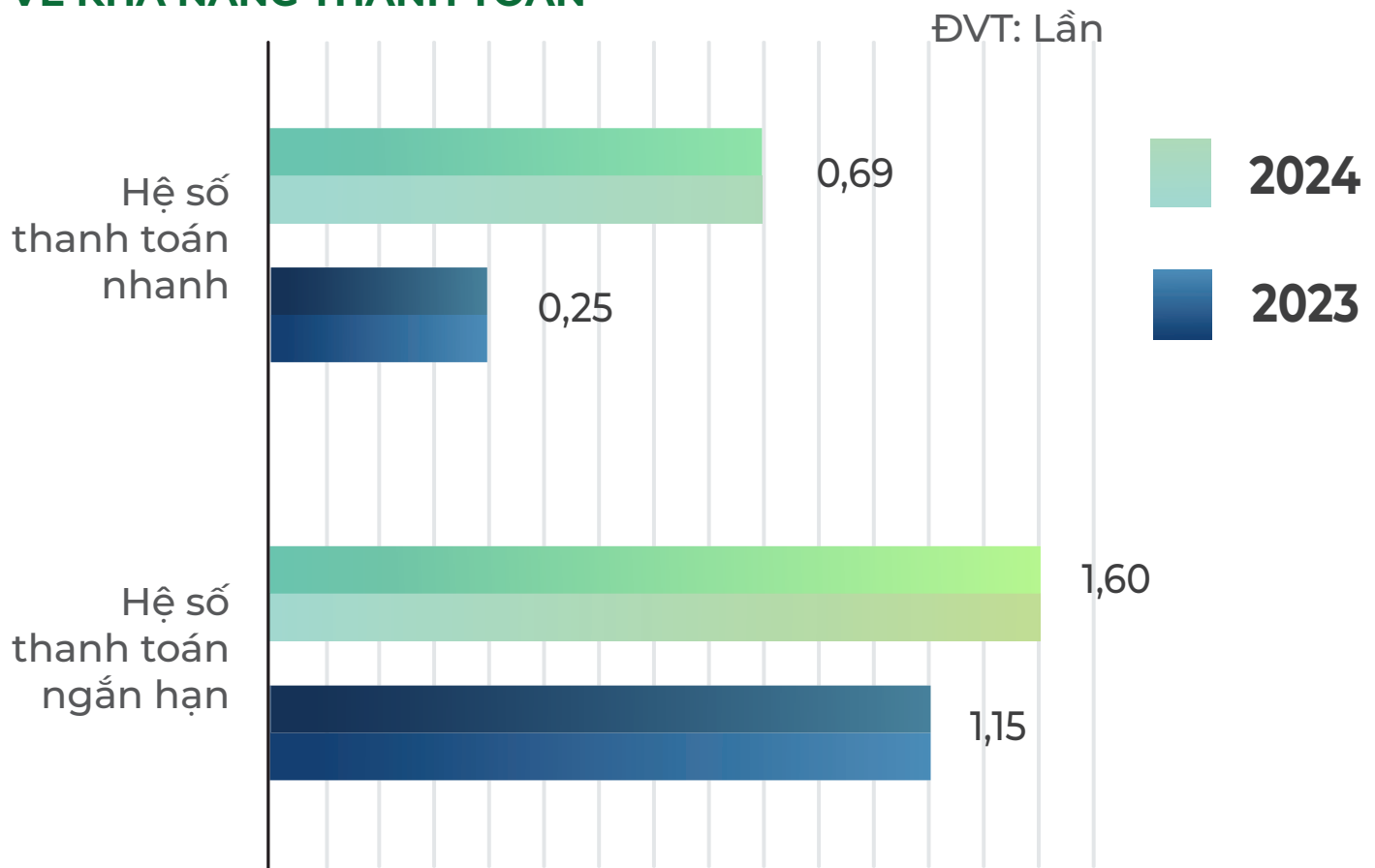
# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2023	2024
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,15	1,60
	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,25	0,69
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	75,04	62,25
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	300,68	164,87
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,32	0,26
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,12	0,11
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	26,76	34,70
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	13,38	12,48
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,29	3,98
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	32,57	43,04

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



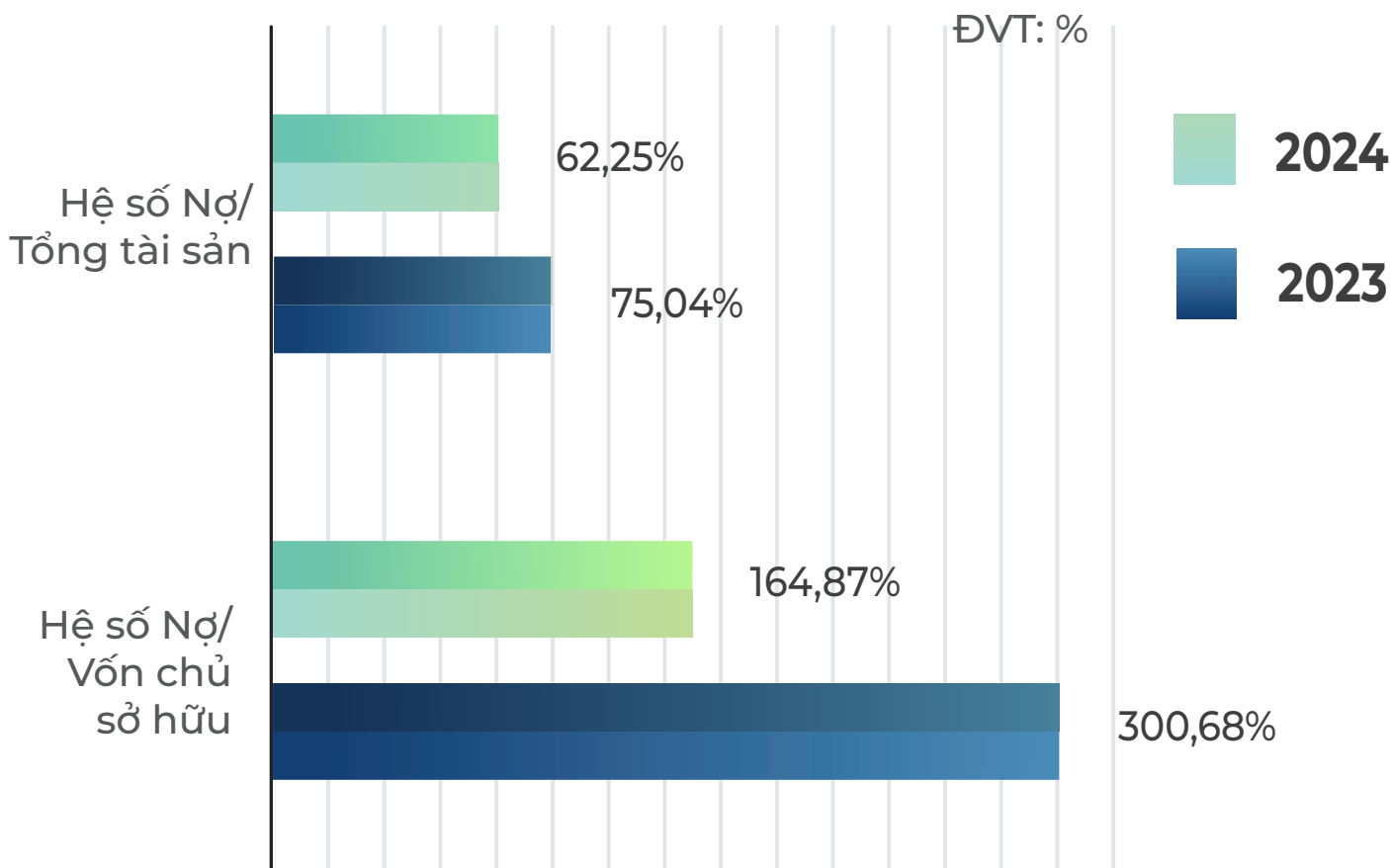
Trong năm 2024, khả năng thanh toán của Sonadezi Châu Đức đã có sự cải thiện đáng kể, phản ánh qua chỉ số thanh toán nhanh và chỉ số thanh toán ngắn hạn đều ghi nhận mức tăng mạnh so với năm 2023. Cụ thể, hệ số thanh toán nhanh đã tăng 0,44 lần, từ mức 0,25 lần lên 0,69 lần, cho thấy công ty đã nâng cao khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không phải phụ thuộc quá nhiều vào hàng tồn kho. Tương tự, hệ số thanh toán ngắn hạn cũng ghi nhận mức tăng ấn tượng từ 1,15 lên 1,60.

Động lực chính của sự cải thiện này xuất phát từ việc công ty đạt được mức tăng trưởng mạnh mẽ của tài sản ngắn hạn, với tốc độ tăng trưởng lên đến 48,56% kể từ đầu năm, trong khi nợ ngắn hạn được giữ ổn định ở mức 1.911.546 triệu đồng, nhờ vào các chính sách quản lý chặt chẽ chi phí và nợ phải trả. Đặc biệt, công ty đã nâng cao khả năng thanh khoản thông qua việc gia tăng tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng, với hơn 550.000 triệu đồng được gửi dưới 3 tháng và hơn 300.000 triệu đồng được gửi với kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm. Điều này giúp công ty duy trì một mức độ thanh khoản cao, sẵn sàng đáp ứng các nhu cầu tài chính ngắn hạn. Ngoài ra, với chính sách cho phép khách hàng mua chịu, trả chậm đối với các đối tác trong dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, các khoản phải thu của công ty đã tăng gần 9.000 triệu đồng.

Từ đó tạo ra rủi ro tiềm ẩn về nợ xấu khó đòi, gây áp lực lên dòng tiền hoạt động của công ty. Vì vậy, mặc dù những chỉ số thanh toán được cải thiện rõ rệt, nhưng công ty vẫn luôn tăng cường công tác quản lý, có những biện pháp tối ưu hóa dòng tiền, giảm thiểu rủi ro từ khoản phải thu, nhằm duy trì sự phát triển bền vững trong môi trường kinh doanh đầy thách thức hiện nay.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### VỀ CƠ CẤU VỐN



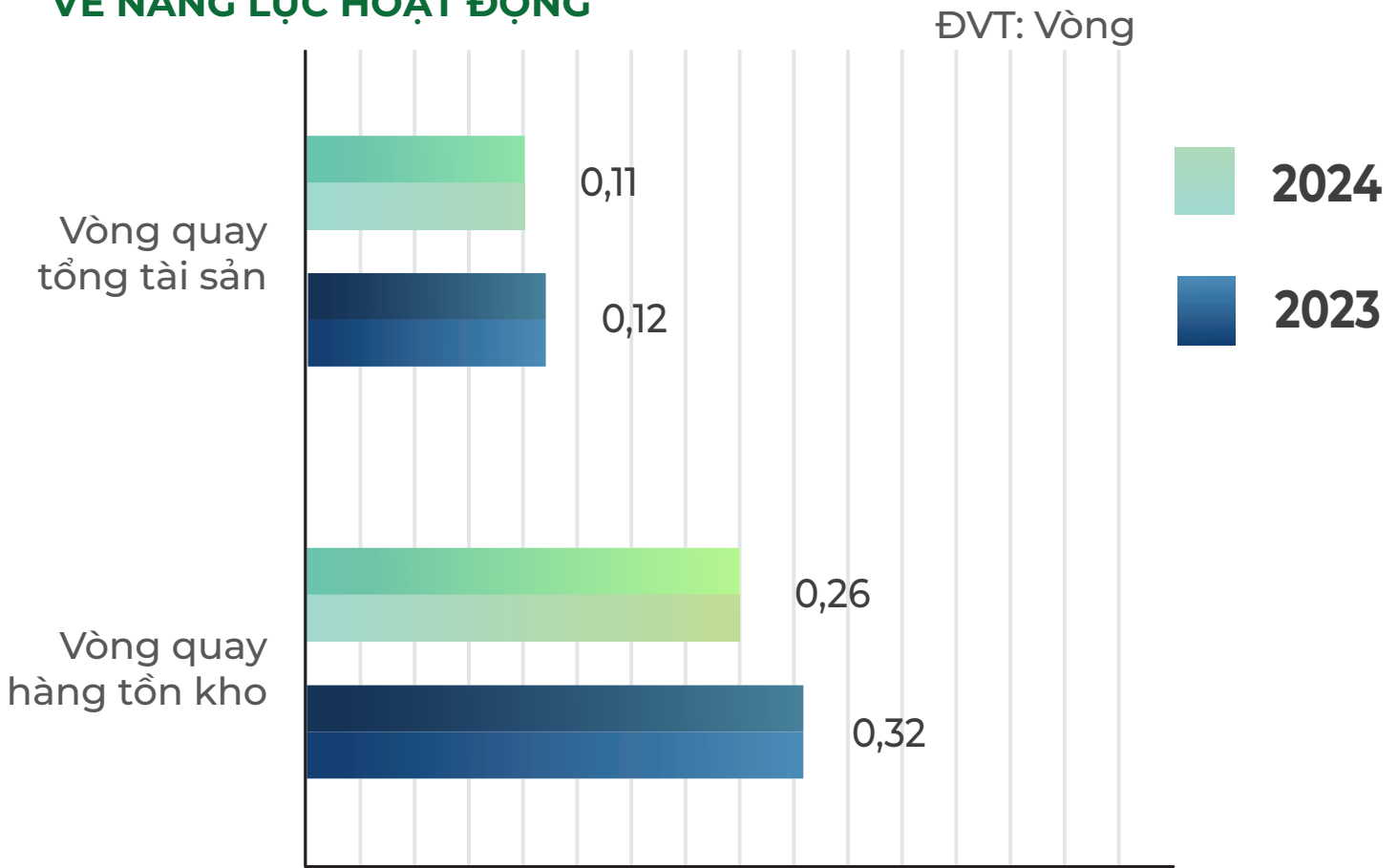
Tính đến ngày 31/12/2024, các chỉ số về cơ cấu vốn của SZC đã có sự cải thiện đáng kể, đặc biệt là trong việc giảm áp lực của việc sử dụng đòn bẩy tài chính so với năm 2023. Hệ số nợ/tổng tài sản giảm 12,79%, đặc biệt, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu ghi nhận sự giảm mạnh tới 135,81%, từ mức 300,68% năm 2023 xuống còn 164,87% trong năm 2024. Điều này thể hiện rõ chính sách tái cấu trúc nguồn vốn của công ty, giảm thiểu sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay.

Nguyên nhân chủ yếu của sự chênh lệch này đến từ việc nợ phải trả được giữ ở mức ổn định trên 5.000 tỷ đồng qua các năm, và có xu hướng giảm nhẹ so với năm 2023, trong khi đó tổng tài sản của công ty ghi nhận mức tăng trưởng 18,17% và nguồn vốn chủ sở hữu tăng trưởng mạnh mẽ lên tới 78,76%. Hầu hết nguồn tài trợ cho việc mua sắm tài sản cố định và đầu tư cho các dự án mới trong năm đến từ dòng tiền thông qua phát hành cổ phiếu. Điều này vừa giảm bớt áp lực tài chính từ các khoản vay, vừa tăng cường sự ổn định trong cơ cấu tài chính, đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì sự ổn định vốn cho các dự án dài hạn. Đó sẽ là nền tảng vững chắc cho công ty trong quá trình phát triển và mở rộng quy mô các dự án khu công nghiệp, đô thị mới.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

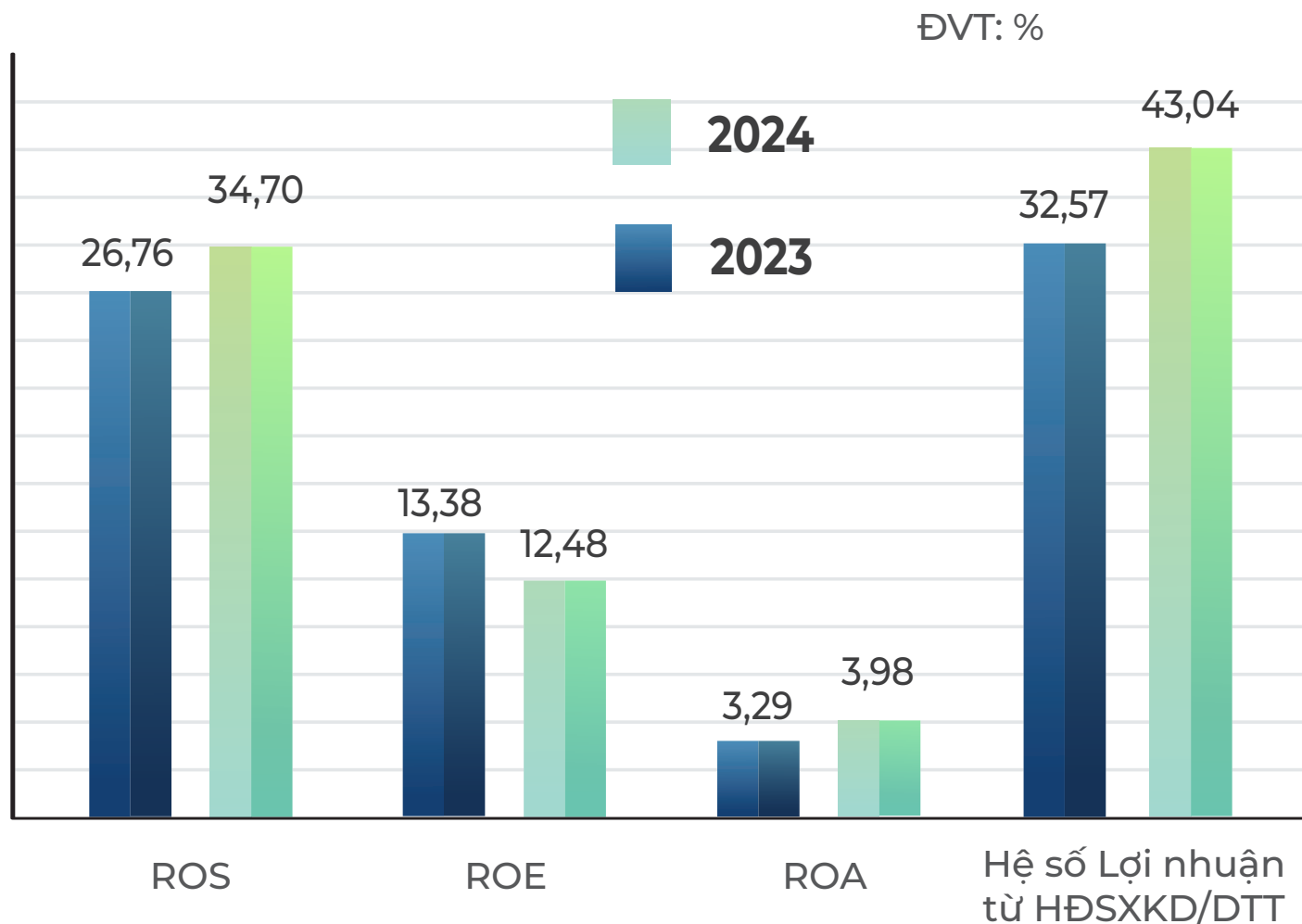
### VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



Năm 2024, Công ty đã ghi nhận sự thay đổi không quá lớn trong các chỉ tiêu về năng lực hoạt động. Cụ thể, Vòng quay hàng tồn kho giảm 0,06 vòng từ 0,32 vòng năm 2023 còn 0,26 vòng năm 2024 và vòng quay tổng tài sản chỉ giảm nhẹ 0,01 vòng. Sự giảm nhẹ của các chỉ số tài chính này đến từ việc công ty đang tiếp tục hoàn thiện dự án KĐT Châu Đức và KDC Sonadezi Hữu Phước giai đoạn 2, cùng với đó triển khai dự án mới là nhà ở xã hội nhưng tỷ lệ bàn giao của các dự án còn thấp, nguồn thu chủ yếu đến từ việc cho thuê đất và nhà xưởng trong khi các dự án được đầu tư xây dựng thì chưa mang lại doanh thu tương xứng. Tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần (6,45%) không theo kịp so với mức gia tăng của tổng tài sản (18,17%). Tuy các chỉ số này ổn định và phù hợp đối với một công ty hoạt động trong lĩnh vực BĐS - KCN nhưng SZC vẫn luôn đề cao việc quản lý tài sản của công ty, đảm bảo hiệu quả đầu tư, tránh tình trạng chi phí phát triển dự án vượt quá dự kiến hoặc tiến độ dự án bị kéo dài, làm tăng gánh nặng chi phí vốn.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



Nhìn chung, chỉ số khả năng sinh lời của SZC trong năm 2024 đã có sự cải thiện mạnh mẽ, phản ánh một năm Công ty không chỉ hoạt động tốt mà còn kinh doanh hiệu quả. Cụ thể, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) và Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần đã đạt mức tăng ấn tượng lần lượt là 7,94% và 10,48%, đưa các chỉ số này lên lần lượt 34,70% và 43,04%. Sự gia tăng này chủ yếu nhờ vào các chính sách quản trị chi phí và giá vốn hiệu quả của công ty. Việc tối ưu hóa chi phí đầu vào trong khi vẫn duy trì được sự tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ đã trực tiếp tác động tích cực đến lợi nhuận, khiến lợi nhuận sau thuế của công ty tăng trưởng hơn 38% so với cùng kỳ.

Tuy nhiên, Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE), có sự suy giảm nhẹ 0,90%, mặc dù Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) lại có sự cải thiện 0,69%. Điều này phản ánh một thực tế rằng tốc độ tăng trưởng vốn của công ty đang cao hơn so với tốc độ tăng trưởng doanh thu. Từ đó, công ty có thể đang đối mặt với rủi ro dư thừa vốn, áp lực chi phí vốn cũng gia tăng đáng kể, điều này có thể dẫn đến một số thách thức về khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu và tài sản.

Vì vậy, công ty vẫn luôn thường xuyên theo dõi và đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, xây dựng những chiến lược phát triển dài hạn nhằm tích lũy đủ nguồn lực và chuẩn bị sẵn sàng để thu hút các dự án từ làn sóng FDI sắp tới, đồng thời vẫn đảm bảo khai thác tối đa tài sản và nguồn vốn hiện có.

# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## THÔNG TIN CỔ PHẦN

Vốn điều lệ của Công ty tính đến ngày 31/12/2024 **1.799.858.630.000** đồng

Số cổ phiếu đang lưu hành trên sàn CK HOSE **179.985.863** cổ phiếu

Số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng **1.540.265** cổ phiếu

Loại cổ phiếu **CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG**

Mệnh giá **10.000** đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ **0** cổ phiếu



SONADEZI  
CHAUDUC  
MEMBER OF SONADEZI



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## THÔNG TIN CỔ PHẦN

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VĐL	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
I	Cổ đông Nhà nước	5.040.000	2,80%	1	1	-
II	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	102.456.000	56,92%	2	2	-
1	Trong nước	102.456.000	56,92%	2	2	-
2	Nước ngoài	-	-	-	-	-
III	Cổ đông khác	72.489.863	40,28%	9.073	55	9.018
1	Trong nước	67.487.463	37,50%	8.992	37	8.955
2	Nước ngoài	5.002.400	2,78%	81	18	63
Tổng cộng (I+II+III)		179.985.863	100%	9.076	58	9.018

## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sona-dezi)	Số 1 Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	84.312.000	46,84%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Khu Công Nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	18.144.000	10,08%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại ngày 31/12/2024: **20%**

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tính đến ngày 31/12/2024

Thời điểm tăng vốn	VĐL thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2007	110.000.000.000	-	Vốn thành lập công ty	Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
10/2007	700.000.000.000	590.000.000.000	Phát hành cổ phần ra công chúng	Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
2015	1.000.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	UBCKNN; Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
2023	1.199.999.610.000	199.999.610.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	UBCKNN; Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai
2024	1.799.858.630.000	599.859.020.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN; Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

*Thông tin về trái phiếu SZCH2126001 tại ngày 31/12/2024*

Mã trái phiếu CBTT	SZCH2126001	Tiền tệ	VNĐ
Mệnh giá	1.000.000.000	Kỳ hạn	5 Năm
Kỳ hạn còn lại	373 ngày	KL phát hành	500
Khối lượng mua lại/ chuyển đổi/ hoán đổi	300	KL lưu hành	200
Ngày phát hành	08/01/2021	Ngày đáo hạn	08/01/2026
Phương thức phát hành	Đại lý phát hành	TP thường/ TP xanh	Trái phiếu thường
Phương thức thanh toán gốc	Một lần khi đến hạn	Phương thức thanh toán lãi	Định kỳ - Cuối kỳ
Lãi suất phát hành (%/năm)	7,7%	Loại hình trả lãi	Coupon
Loại lãi suất	Kết hợp	Kỳ hạn trả lãi	3 Tháng
Trái phiếu chuyển đổi	Không	Trái phiếu kèm chứng quyền	Không
Trái phiếu bảo đảm	Có	Hình thức đảm bảo	Bảo lãnh thanh toán một phần; Đảm bảo bằng tài sản
Mua lại/ Hoán đổi	Mua lại	Tổ chức lưu ký	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu	Không	Tình trạng trái phiếu	Tạm ngưng giao dịch



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC (TIẾP THEO)

Thông tin giao dịch trái phiếu SZCH2126001 tại ngày 31/12/2024 (\*)

Mã TP giao dịch	SZC12101	Mã ISIN	VN0SZC121012
Trạng thái ĐKGD	Tạm ngưng giao dịch	Ngày giao dịch đầu tiên	11/10/2023
Ngày giao dịch cuối cùng	-	Khối lượng ĐKGD	200
Đối tượng giao dịch trái phiếu	Cá nhân chuyên nghiệp; Tổ chức chuyên nghiệp		

(\*) Lưu ý:

Căn cứ đề xuất tạm ngưng giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đăng ký giao dịch Số 1456.2024/SZC-TCKT ngày 10/12/2024 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức.

Căn cứ vào thông báo số 5292/TB-SGDHN ngày 16/12/2024 về việc tạm ngưng giao dịch đối với trái phiếu SZC12101 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức với nội dung như sau:

- Ngày tạm ngưng giao dịch: 25/12/2024
- Lý do tạm ngưng: Doanh nghiệp thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn, thuộc trường hợp tạm ngưng giao dịch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Quy chế giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

Hiện tại, toàn bộ 200 trái phiếu SZCH2126001 tương ứng với 200 tỷ đồng đã được Công ty CP Sonadezi Châu Đức hoàn tất việc mua lại vào ngày 08/01/2025.





SONADEZI  
**CHAUDUC**  
MEMBER OF SONADEZI



# 03

## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

**NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ**

**KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI**

**GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN**

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY**



SONADEZI  
CHAU ĐỨC  
MEMBER OF SONADEZI

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

# LỄ TỔNG KẾT NĂM 2024 GIAO KẾ NHỮNG NĂM 2025

Ngày 25



## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Sau hơn 17 năm hình thành và phát triển, Sonadezi Châu Đức đã và đang tạo chỗ đứng vững chắc là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp – đô thị tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung. Bên cạnh đó, Sonadezi Châu Đức cũng đề cao chất lượng và trách nhiệm của CBNV cùng với những chiến lược hợp lý vào từng khoảng thời gian khác nhau, góp phần vào sự phát triển bền vững của Sonadezi Châu Đức nói riêng và của cả xã hội nói chung.

### THUẬN LỢI

Vào nửa đầu năm 2024, Quốc hội đã đẩy nhanh tiến độ sớm thông qua dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 có hiệu lực từ 1/8/2024, là nỗ lực lớn của Quốc hội, Chính phủ trong việc nhanh chóng đưa chính sách – pháp luật của nhà nước vào đời sống, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và tạo động lực cho sự phục hồi của thị trường bất động sản sau giai đoạn khủng hoảng 2022 – 2023. Những dự án này không chỉ tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản mà còn thúc đẩy hoạt động của Công ty CP Sonadezi Châu Đức khi tháo gỡ những vướng mắc về vấn đề pháp lý đất đai.

### NỬA ĐẦU 2024



2024



2025

### NỬA CUỐI 2024

Nửa cuối năm 2024, Thủ tướng Chính phủ vừa ký Công điện số 104/CD-TTg ngày 8/10/2024 đôn đốc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công nhằm giảm ít nhất 30% thời gian thực hiện các thủ tục hành chính liên quan tới việc giải ngân vốn đầu tư công, đẩy mạnh công tác thanh toán, quyết toán vốn đầu tư công, không để tồn đọng khối lượng đã thực hiện nhưng không được thanh toán, không để dồn thanh toán vào cuối năm. Từ đó đẩy mạnh triển khai, thúc đẩy hoàn thiện các dự án hạ tầng giao thông quan trọng kết nối Vũng Tàu với các vùng trọng điểm kinh tế khác trong nước và quốc tế như sân bay Long Thành, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Dự án Vành đai 4, Nâng cấp đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc - Phước Tân,...Đó là yếu tố then chốt giúp đảo ngược xu hướng nguồn vốn FDI từ các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai vào Vũng Tàu.





Công ty CP Sonadezi Châu Đức tiếp tục đẩy mạnh phát triển hạ tầng KCN Châu Đức trong tổng thể dự án KCN - đô thị và sân golf Châu Đức bằng khoản vay tối đa 2.000 tỷ từ Ngân hàng TMCP Công Thương, đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Sonadezi Châu Đức trong những năm trở lại đây. KCN - đô thị và sân golf Châu Đức sẽ là điểm đến dừng chân hấp dẫn cho các nhà đầu tư khi nằm ở vị trí đặc địa trong vùng trọng điểm phía Nam, gần Sân bay Long Thành, Cảng Thị Vải – Cái Mép,...



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## KHÓ KHĂN

Năm 2024 là một năm biến động của kinh tế Việt Nam nói riêng và kinh tế thế giới nói chung. Những yếu tố bất ổn như giá cả nguyên vật liệu leo thang, chính sách cấm vận, tăng thuế, giảm lãi suất,... xuất phát từ cạnh tranh quyết liệt giữa các siêu cường nhằm định hình trật tự thế giới, sự phân mảnh địa chính trị, chiến tranh Nga – Ukraine hay bầu cử ở Hoa Kỳ, điều chỉnh lãi suất của FED,... Việt Nam đứng trước những biến động thế giới cũng chịu ảnh hưởng lớn. Trong đó, thị trường bất động sản đã khó ngày càng khó hơn về pháp lý, nguồn vốn, thanh khoản,... chênh lệch cung cầu, lực cầu cao nhưng nguồn cung có giới hạn kéo theo giá nhà đất leo thang.



SONADEZI  
CHAU DUC  
MEMBER OF SONADEZI



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Năm 2024 với nhiều biến động của thị trường, những khó khăn, thách thức về giá đất, vướng mắc về thủ tục pháp luật, quy định về giải phóng mặt bằng ảnh hưởng mạnh mẽ đến Công ty. Nhưng bằng sự chỉ đạo tận tình với những chiến lược, chủ trương hợp lý của Ban lãnh đạo, Sonadezi Châu Đức đã hoàn thành tốt những mục tiêu đã đề ra trong năm 2024. Cụ thể là:

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	2023	2024	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	835.996	910.894	8,96%
2	Tổng chi phí	569.119	536.294	(5,77%)
3	Lợi nhuận trước thuế	266.877	374.600	40,36%
4	Thuế TNDN	48.004	72.473	50,97%
5	Lợi nhuận sau thuế	218.873	302.127	38,04%

Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2024 tuy gặp nhiều khó khăn, thách thức từ những biến động vĩ mô của nền kinh tế nhưng vẫn có những điểm sáng tích cực phản ánh sự nỗ lực không ngừng nghỉ của Công ty trong suốt một năm.

Kết quả này có được nhờ vào sự nỗ lực tìm kiếm, thu hút nguồn vốn FDI từ nước ngoài vào những dự án quy mô lớn cùng với những giải pháp thiết thực của Công ty trong việc kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ, chất lượng CBNV, tối ưu và đẩy nhanh quy trình pháp lý, đặc biệt trong lĩnh vực BĐS – KCN.

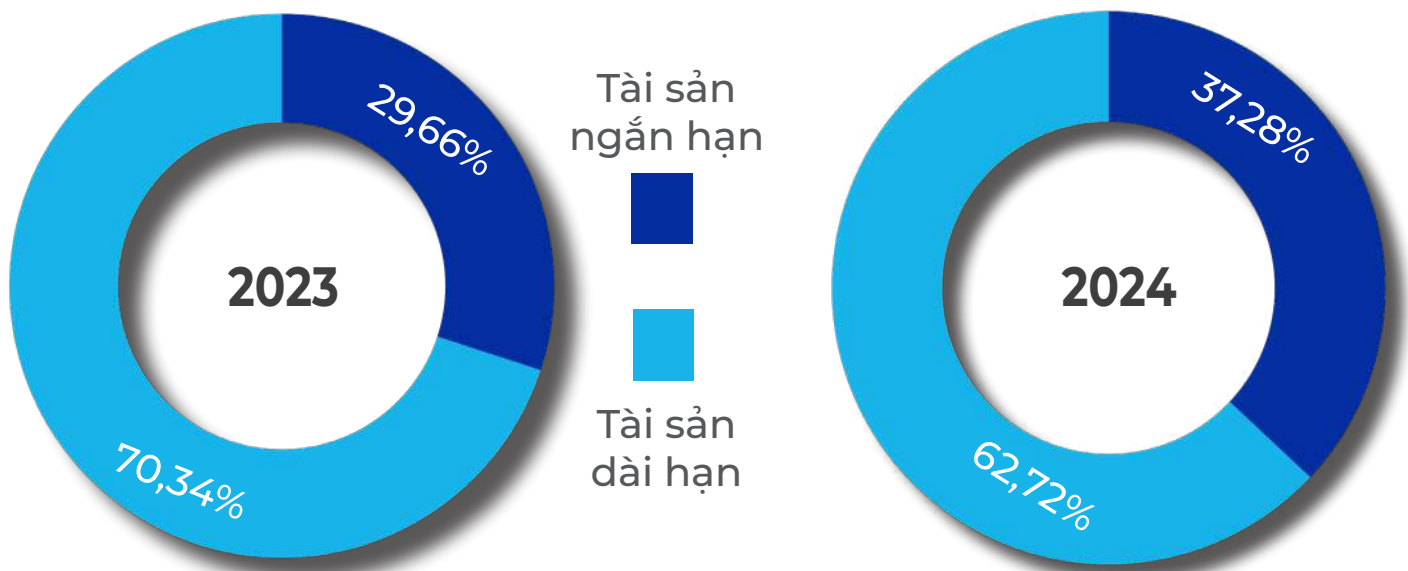


## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023		2024		TH 2024/ TH 2023
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	2.064.409	29,66%	3.066.828	37,28%	148,56%
Tài sản dài hạn	4.896.720	70,34%	5.158.972	62,72%	105,36%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>6.961.129</b>	<b>100%</b>	<b>8.225.800</b>	<b>100%</b>	<b>118,17%</b>



Tổng tài sản của Công ty đã có sự gia tăng mạnh mẽ trong năm 2024 đạt mức 8.225.800 triệu đồng, tăng 18,17% so với cùng kỳ năm trước. Tài sản ngắn hạn có đóng góp lớn vào mức tăng trưởng mạnh mẽ này khi trong vòng 1 năm, lượng tài sản ngắn hạn của Công ty đã tăng gần 49% trong khi đó, tài sản dài hạn chỉ tăng nhẹ hơn 5% so với cùng kỳ. Nguyên nhân của mức tăng tài sản ngắn hạn này đến từ việc một lượng lớn tiền lên đến hơn 600 tỷ đồng được Công ty gửi vào ngân hàng với kỳ hạn ngắn dưới 3 tháng để đảm bảo khả năng thanh khoản và chi trả cho các chi phí dự án sắp tới của Công ty. Cùng với đó là gần hơn 23 tỷ đồng Công ty đã trả trước các nhà cung cấp để sẵn sàng cho các hoạt động kinh doanh trong năm 2025 và gần 60 tỷ các khoản phải thu ngắn hạn.

Ngoài ra, cơ cấu tài sản của Công ty trong năm 2024 nhìn chung không có quá nhiều sự biến động khi tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao, tuy có suy giảm so với năm 2023 nhưng vẫn đạt mức tỷ trọng 62,72% tại năm 2024. Cụ thể, tài sản dài hạn ngày 31/12/2024 đạt 5.158.972 triệu đồng, tuy có tăng nhưng mức tăng không đáng kể so với tốc độ tăng trưởng của tài sản ngắn hạn - đạt hơn 3.066.828 triệu đồng vào cuối năm 2024, nên tỷ trọng của tài sản dài hạn suy giảm so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong khoản mục tài sản dở dang dài hạn chiếm tỷ lệ lớn nhất với hơn 38,27%, đạt ở mức 3.148.112 triệu đồng do Công ty vẫn tiếp tục đầu tư vào dự án KĐT và KCN với các chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và thi công lên đến 2.403.287 triệu đồng.

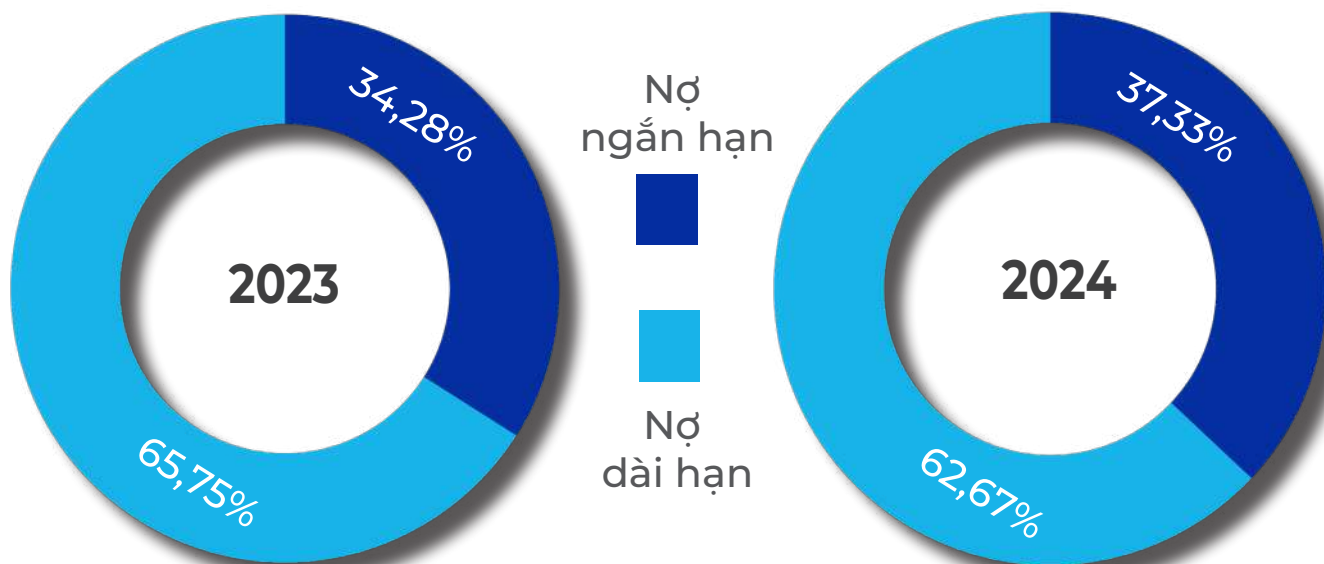


## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023		2024		TH 2024/ TH 2023
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	1.789.360	34,25%	1.911.546	37,33%	106,83%
Nợ dài hạn	3.434.453	65,75%	3.208.703	62,67%	93,43%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>5.223.813</b>	<b>100%</b>	<b>5.120.249</b>	<b>100%</b>	<b>98,02%</b>



Nhìn chung, cơ cấu nợ của Công ty trong năm 2024 không có sự biến động mạnh khi nợ dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng trọng yếu với hơn 62,67%, giảm nhẹ 6,57% so với năm 2023 đạt mức 3.208.703 triệu đồng. Trong khi đó, nợ ngắn hạn vẫn giữ ở mức cao với 1.911.546 triệu đồng, tăng 6,83% và chiếm hơn 37,33% tổng nợ phải trả. Giải thích cho sự tăng giảm này chủ yếu đến từ các khoản vay nợ dài hạn đã đến ngày đáo hạn và khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng đột biến khi các Công ty khách hàng của Sonadezi Châu Đức đã trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN.

Với lĩnh vực hoạt động kinh doanh đặc thù là bất động sản đòi hỏi nguồn vốn lớn, Công ty phải huy động vốn từ nguồn vay nợ các tổ chức tín dụng bên ngoài khi tổng nợ phải trả chiếm đến 62,25% trong cơ cấu nguồn vốn của Công ty, đạt 5.120.249 triệu đồng trong năm 2024, đặc biệt các khoản mục nợ vay có tỷ trọng lớn trong cơ cấu nợ. Tỷ lệ này đã có phần giảm nhẹ kể từ khi Công ty đẩy mạnh sử dụng đòn bẩy tài chính cho các dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước vào cuối năm 2020 nhờ vào các chính sách cơ cấu nguồn vốn của Công ty. Trong năm 2024, Công ty tiến hành tăng vốn thông qua việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để giảm bớt áp lực của nợ.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục chú trọng công tác bồi dưỡng, phát triển đội ngũ cán bộ nòng cốt và triển khai các chương trình đào tạo cho CBNV, tập trung cải tiến, điều chỉnh, cơ cấu lại sơ đồ tổ chức các phòng ban, xí nghiệp. Từ đó, đảm bảo hoạt động ổn định của Công ty, luôn phát huy sự đoàn kết, sáng tạo, đổi mới tư duy và luôn hỗ trợ lẫn nhau, phối hợp chặt chẽ, hiệu quả trong tập thể.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2024 gồm nhiều những điểm sáng tích cực thể hiện rõ qua kết quả tổng kết năm khi Công ty hoàn thành tốt và đạt được hết những mục tiêu đã đề ra từ đầu năm nay.

Kết quả này có được nhờ vào sự nỗ lực tìm kiếm, thu hút nguồn vốn FDI từ nước ngoài vào những dự án quy mô lớn cùng với những giải pháp thiết thực của Công ty.



### Tổng doanh thu

**911** Tỷ đồng

đạt **103%** kế hoạch

### Lợi nhuận sau thuế

**302** Tỷ đồng

đạt **132%** kế hoạch

### Nộp ngân sách nhà nước

**148** Tỷ đồng

đạt **107%** kế hoạch

Trong năm tới, Sonadezi Châu Đức sẽ tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, đẩy mạnh giải phóng mặt bằng để mở rộng quỹ đất sạch. Đồng thời, đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm shophouse và nhà liên kế giai đoạn 2 của Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, hoàn thành xây dựng nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và cố gắng hoàn tất thủ tục để BOT đường 768 được thu phí trở lại trong năm 2025 để góp phần duy trì và thúc đẩy tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

### KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

STT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2025
1	Doanh thu	Triệu đồng	930.896
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	302.277
3	Tổng số phát sinh phải nộp ngân sách	Triệu đồng	148.200
4	Tổng quỹ lương	Triệu đồng	47.560
5	Tổng số lao động bình quân	Người	147

### KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

STT	Hạng mục đầu tư	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)
1	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	1.207.710
2	Đầu tư xây dựng cơ bản	437.617

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo Báo cáo tài chính tổng hợp kiểm toán năm 2024, đơn vị kiểm toán Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn RSM đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.





## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG (TIÊU THỤ NƯỚC, NĂNG LƯỢNG, PHÁT THẢI...)

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các văn bản chỉ đạo và quy định pháp luật liên quan đến Luật Môi trường, coi đây không chỉ là trách nhiệm pháp lý mà còn là tiêu chí hàng đầu trong hoạt động của mình. Sonadezi Châu Đức cam kết thực hiện đầy đủ, chính xác và hiệu quả các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty không ngừng tận dụng cơ hội để giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường, song song với việc tạo ra những công trình bất động sản hiện đại, thân thiện với môi trường và hướng đến sự phát triển bền vững.

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người lao động trong quá trình làm việc, Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn quan tâm đến các chính sách phúc lợi, đảm bảo chi trả lương đầy đủ và đúng thời hạn, đồng thời thực hiện nghiêm túc các chế độ đã được thỏa thuận trong Thỏa ước lao động tập thể, nội quy và quy chế của Công ty. Hằng năm, Công ty cũng đảm bảo người lao động được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm bao gồm Bảo hiểm Xã hội (BHXH), Bảo hiểm Y tế (BHYT) và Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN) theo đúng quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, Công ty luôn lắng nghe và tiếp thu những phản hồi, đóng góp từ người lao động để có những điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế. Những đóng góp có giá trị sẽ được ghi nhận và khen thưởng xứng đáng. Công ty cũng chú trọng đảm bảo môi trường làm việc đạt tiêu chuẩn với đầy đủ ánh sáng, không khí trong lành, điều kiện vệ sinh tốt, cùng các chế độ an toàn lao động và bảo hộ lao động đầy đủ. Trong thời gian làm việc tại Công ty, các phong trào thi đua luôn được tổ chức sôi nổi, tạo không khí vui tươi, phấn khởi và tinh thần đoàn kết trong toàn thể cán bộ công nhân viên.



UBND TỈNH  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

# LỄ KHỞI CÔNG

PHÀ Ở XÃ HỘI - KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC

Ngày 29 tháng 10 năm 2024

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh những nỗ lực không ngừng để nâng cao hiệu quả đầu tư, Công ty còn tích cực tham gia vào các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, đặc biệt là tại những khu vực nơi Công ty triển khai phát triển các dự án.

Với phương châm “cùng phát triển và ổn định”, các hoạt động từ thiện xã hội và đồng hành cùng địa phương đã trở thành một nét đẹp văn hóa của Công ty CP Sonadezi Châu Đức. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục duy trì và phát huy truyền thống này, coi đây là nền tảng quan trọng để thúc đẩy sự phát triển bền vững. Đồng thời, những nỗ lực này cũng góp phần khẳng định vị thế của Sonadezi Châu Đức trên con đường trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản công nghiệp tại Việt Nam.

2024

**SONADEZI CHÂU ĐỨC**  
MEMBER OF SONADEZI

**LUẬT NHÀ Ở 2025 SỐ 27/2023/QH15**

**ĐIỀU KIỆN HƯỚNG CHINH SÁCH**

Căn cứ Điều 78 Luật nhà ở số 27/2023/QH15,  
Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

**NHẬN HỒ SƠ ĐĂNG KÝ MUA**

**NHÀ Ở XÃ HỘI**

Giá bán dự kiến:  
**12,4 - 14,2 tr/m<sup>2</sup>**  
(Chưa bao gồm phí bảo trì 2%)

**SỐ LƯỢNG 210 CĂN HỘ**  
Diện tích từ 33m<sup>2</sup> đến 65m<sup>2</sup>

# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ












# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

## VỀ CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

-  Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 cuộc họp, các cuộc họp theo đúng trình tự, thủ tục quy định, đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ các quy định pháp luật. Thư mời họp và tài liệu liên quan đã được gửi đầy đủ đến các thành viên HĐQT và BKS để xem xét và đóng góp ý kiến kịp thời.
-  Các quyết định được thông qua trong các cuộc họp và lấy ý kiến của HĐQT đều phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp. Đồng thời, các quyết định này đảm bảo sự thống nhất với Nghị quyết ĐHĐCĐ cũng như chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.
-  Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập đầy đủ, phản ánh chi tiết nội dung cuộc họp, có chữ ký xác nhận của Chủ tọa, Thư ký và các thành viên tham dự. Biên bản này cũng được gửi đến các thành viên theo đúng quy định hiện hành, đảm bảo tính minh bạch, kịp thời và chính xác trong công tác quản trị doanh nghiệp.

## VỀ VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH, PHÁP LUẬT NHÀ NƯỚC

-  Tất cả hợp đồng và giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định pháp luật. Theo đánh giá của thành viên độc lập HĐQT, Công ty đã tuân thủ nghiêm túc các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động doanh nghiệp, đảm bảo tính minh bạch và công khai trong quá trình quản lý.
-  Đối với công tác lựa chọn nhà thầu để triển khai các dự án, Công ty thực hiện đúng theo quy định tại Luật Đấu thầu, đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng và hiệu quả. HĐQT đã ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT ký các quyết định liên quan đến thành lập tổ thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án và đảm bảo sự chặt chẽ trong quy trình đấu thầu.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ban Tổng Giám đốc gồm 04 thành viên, miễn nhiệm Ông Đinh Ngọc Thuận đối với chức danh Phó tổng giám đốc ngày 28/06/2024 và bổ nhiệm Ông Hoàng Văn Chi ngày 01/07/2024, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

Căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh, bám sát theo đúng chủ trương do ĐHQĐĐ và Hội đồng quản trị đề ra. Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các Phòng/Ban/Xí nghiệp Công ty.

Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động và tích cực trong việc triển khai, thực hiện các chủ trương, quyết định của Hội đồng Quản trị, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định nội bộ của Công ty và pháp luật hiện hành. Sự phối hợp chặt chẽ, đồng thuận cao giữa Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã góp phần xây dựng một môi trường quản lý hiệu quả, minh bạch, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp và tối ưu hóa hoạt động vận hành của Công ty.



2024





# CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## ĐỊNH HƯỚNG TRONG TƯƠNG LAI

Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị Công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông.

1

Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và quản lý Khu công nghiệp, đầu tư hiệu quả các dự án như sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước...

2

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

3

Giám sát chặt chẽ Ban Tổng Giám đốc trong công tác triển khai dự án. Tiếp tục triển khai các Dự án BOT đường 768, Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo kế hoạch được ĐHĐCĐ duyệt.

4

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

5

# CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## KẾ HOẠCH NĂM 2025

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng doanh thu	930.896
2	Lợi nhuận sau thuế	302.277
3	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	148.200
4	Tổng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng	1.207.710
5	Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ bản	437.617

## CÁC BIỆN PHÁP HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH

Để hoàn thành tốt kế hoạch đã đề ra cho năm 2025, Công ty sẽ tiếp tục chủ động xúc tiến đầu tư, kinh doanh các dự án, tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, đẩy mạnh giải phóng mặt bằng để mở rộng quỹ đất sạch phục vụ các hoạt động cho thuê, đầu tư dự án. Đồng thời, đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm shophouse và nhà liên kế giai đoạn 2 của Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, hoàn thành xây dựng nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và cố gắng hoàn tất thủ tục để BOT đường 768 được thu phí trở lại trong năm 2025. Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án, đồng thời tìm các giải pháp phù hợp để xử lý dứt điểm tình trạng da beo các khu vực còn vướng mặt bằng.
- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN phục vụ công tác thu hút đầu tư.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Châu Đức.
- Đưa dự án BOT đường 768 đi vào hoạt động ổn định và tạo doanh thu cho Công ty.
- Hoàn tất công tác đăng ký sở hữu trí tuệ đối với các nhãn hiệu của Công ty; Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ, ...
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử và tăng cường hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.
- Duy trì áp dụng hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015 nhằm tiếp tục thỏa mãn yêu cầu khách hàng và nâng cao thương hiệu Công ty.
- Đưa hệ thống đánh giá hiệu quả công việc KPI áp dụng nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi.

# 05

## **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

**CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG**

**TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG**

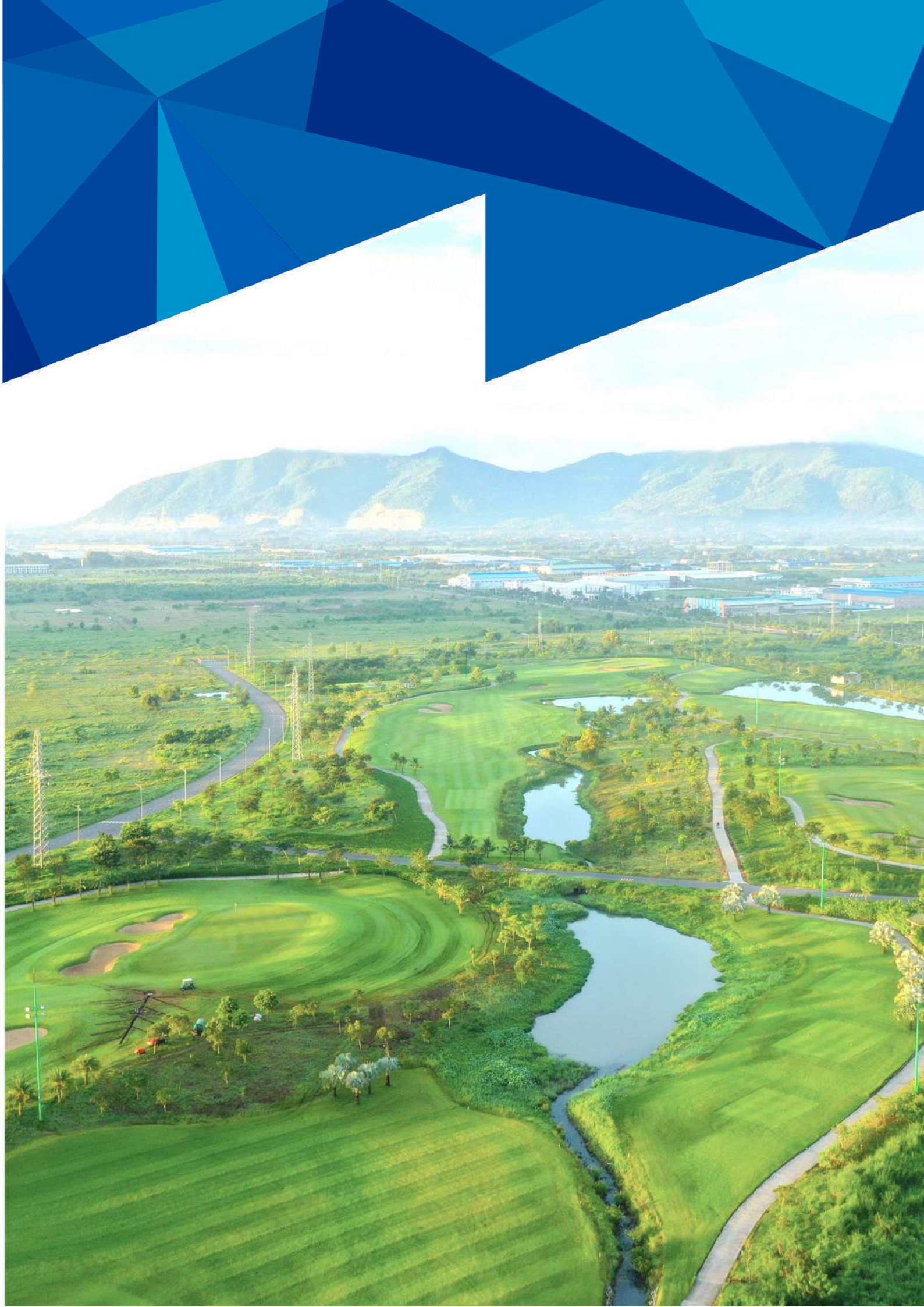
**CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)**

**BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI**

**THỰC HIỆN BÁO CÁO KẾT QUẢ QUAN TRẮC VÀ CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM**

**BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN**







### ISO 14001:2015

Phạm vi chứng nhận

Địa điểm	Địa chỉ	Phạm vi
LI SỞ CHÍNH	TẦNG 9, TÒA NHÀ SONADEZI, SỐ 1, ĐƯỜNG 1, KCN BIÊN HÒA 1, PHƯỜNG AN BÌNH, TP. BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM	ĐẦU TƯ DỰ ÁN BOT GIAO THÔNG
PHÒNG NHANH KHU THIẾT DỒ THI CÔNG	ĐƯỜNG HỘI BÀN - CHÁU PHA, ĐÀ BẮC, THÔN HIỆU PHƯỚC, XÃ SUI NHỚ, HUYỆN CHÁU ĐỐC, TỈNH ĐÀ NẴNG - VÙNG TÂY VIỆT NAM	QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ, KINH VÀ VẬN HÀNH CƠ SỞ HỖ TRỢ HỖ TRỢ CHO CÔNG NGHIỆP, NHÀ XƯỞNG, QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ, KINH VÀ VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN SẮT CÔNG TRÌNH DUNG VÀ

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

TẦNG 9, TÒA NHÀ SONADEZI, SỐ 1, ĐƯỜNG 1, KCN BIÊN HÒA 1, PHƯỜNG AN BÌNH, TP. BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI, VIỆT NAM

Đây là giấy chứng nhận nhiều địa điểm, chi tiết của các địa điểm được liệt kê trong trang kế tiếp Bureau Veritas Certification Holding SAS - chi nhánh UK chứng nhận Hệ Thống Quản Lý của tổ chức nói trên đã được đánh giá và được công nhận phù hợp với những yêu cầu của tiêu chuẩn hệ thống quản lý sau đây

### ISO 14001:2015

Phạm vi chứng nhận

ĐẦU TƯ DỰ ÁN BOT GIAO THÔNG; QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ, KINH DOANH VÀ VẬN HÀNH CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ DỊCH VỤ HỖ TRỢ CHO KHU CÔNG NGHIỆP, NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN. QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ, KINH DOANH VÀ VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG VÀ SÂN GOLF. QUẢN LÝ DỰ ÁN, TƯ VẤN GIÁM SÁT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP.

Ngày nhận ban đầu:

07-01-2019

Ngày nhận chu kỳ trước:

NA

Ngày gia chứng nhận / tái chứng nhận:

NA

Ngày đầu chu kỳ chứng nhận / tái chứng nhận:

04-12-2024

Ngày sự vận hành thỏa mãn liên tục của Hệ Thống Quản Lý Chất lượng, giấy chứng nhận có hiệu lực đến ngày:

06-01-2028

Số giấy chứng nhận: VN012816

Phiên bản: 1

Ngày phát hành: 04-12-2024

### ISO 9001:2015

Scope of certification

INVESTMENT IN BOT (BUILD-OPERATE-TRANSFER) TRANSPORTATION PROJECT; MANAGEMENT, INVESTMENT, TRADING AND OPERATION OF INFRASTRUCTURE AND SUPPORT SERVICES FOR INDUSTRIAL ZONES AND READY-BUILT FACTORIES. MANAGEMENT, INVESTMENT, TRADING, AND OPERATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE AND GOLF COURSES. MANAGEMENT AND SUPERVISION OF CONSTRUCTION PROJECTS FOR CIVIL AND INDUSTRIAL.

Sheng Wa NG - Giám đốc chứng nhận  
Ký thay mặt BVCH SAS UK Branch

Địa chỉ tổ chức chứng nhận: 5<sup>th</sup> Floor, 100 Lower Thames Street, London, EC3R 6DL, United Kingdom  
Văn phòng tại Việt Nam: Số 36-38 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Thông tin chi tiết hơn về phạm vi chứng nhận và hoạt động của giấy chứng nhận này, và việc áp dụng các yêu cầu về hệ thống quản lý, vui lòng liên hệ số: +84 28 3812 2246.

UKAS Certificate Template Multi Site Rev.4.2

30 Sep 2024

1/2



0008



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Với lĩnh vực hoạt động chính là phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf, Công ty CP Sonadezi Châu Đức luôn nhận thức rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, bởi điều này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh mà còn góp phần định hình hình ảnh và uy tín của doanh nghiệp. Đến nay, Công ty đã và đang không ngừng xây dựng, triển khai các kế hoạch phát triển bền vững, đồng thời duy trì các biện pháp bảo vệ hệ sinh thái xung quanh.

Bên cạnh các chính sách bảo vệ môi trường, Sonadezi Châu Đức cũng đặc biệt chú trọng đến các chính sách liên quan đến người lao động - nguồn lực cốt lõi quyết định sự thành công của mọi hoạt động. Với nguồn nhân lực dồi dào và chất lượng cao, Công ty xem đây là nền tảng vững chắc để thúc đẩy sự phát triển bền vững và lâu dài.

## TỔNG QUAN







# CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

## VỀ CÔNG TÁC CHĂM SÓC SỨC KHỎE

Công ty luôn ưu tiên hàng đầu việc đảm bảo quyền lợi về sức khỏe và an toàn cho người lao động. Theo quy định của Bộ Luật Lao động 2019 và Luật Việc làm 2013, Sonadezi Châu Đức cam kết thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm bao gồm Bảo hiểm Y tế (BHYT), Bảo hiểm Xã hội (BHXH) và Bảo hiểm Thất nghiệp (BHTN) cho người lao động. Bên cạnh đó, Công ty luôn trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động và thiết bị an toàn theo tiêu chuẩn nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn nhất.

Để kịp thời ứng phó với các tình huống khẩn cấp, Công ty duy trì đội ngũ y tế chuyên trách, sẵn sàng thực hiện sơ cứu ban đầu cho người lao động trong trường hợp không may xảy ra tai nạn lao động. Ngoài ra, người lao động còn được tham gia khám sức khỏe định kỳ hàng năm, nhằm đảm bảo duy trì sức khỏe tốt trong suốt quá trình làm việc tại Công ty.

## VỀ CÔNG TÁC PHÚC LỢI

Tại Sonadezi Châu Đức, người lao động không chỉ được hưởng mức lương cạnh tranh, thưởng tháng lương thứ 13 và thưởng cuối năm mà còn được thụ hưởng nhiều chính sách phúc lợi đa dạng. Công ty áp dụng chính sách lương thưởng linh hoạt, phù hợp với vị trí, năng lực và kỹ năng của từng cán bộ, công nhân viên. Đồng thời, những cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc hoặc đóng góp sáng kiến cải tiến, áp dụng thành công vào sản xuất cũng được ghi nhận và khen thưởng xứng đáng. Điều này tạo động lực để người lao động phát huy tối đa khả năng sáng tạo, góp phần nâng cao hiệu quả và chất lượng công việc.

Bên cạnh các chế độ lương thưởng, Công ty còn triển khai nhiều chương trình chăm lo đời sống tinh thần và vật chất cho người lao động. Đối với những trường hợp khó khăn như ốm đau, bệnh tật của bản thân hoặc người thân, Công ty luôn kịp thời thăm hỏi, động viên và hỗ trợ chi phí sinh hoạt, điều trị. Đặc biệt, thông qua sự phối hợp chặt chẽ với tổ chức Công đoàn cơ sở, Sonadezi Châu Đức thường xuyên tổ chức các hoạt động nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động. CBCNV được hưởng đầy đủ các ngày nghỉ phép trong năm, được trang bị đồng phục lao động, và nhận quà tặng nhân dịp Tết Trung thu, Tết Âm lịch, Tết Thiếu nhi cho con em mình.

## VỀ HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban lãnh đạo Sonadezi Châu Đức luôn coi chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do đó, công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực luôn được ưu tiên hàng đầu. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng, tay nghề và chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động. Trong năm, công ty đã liên tục cử cán bộ, nhân viên tham gia các khóa đào tạo, tập huấn về nghiệp vụ cũng như các kỹ năng mềm cần thiết. Điều này không chỉ giúp nhân sự đáp ứng tốt yêu cầu công việc mà còn tạo điều kiện để họ phát triển và thăng tiến trong sự nghiệp.



# TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty luôn nhận thức rằng sự phát triển bền vững không thể tách rời khỏi sự ủng hộ và đồng hành của cộng đồng và xã hội. Do đó, bên cạnh việc tập trung nâng cao hiệu quả đầu tư hàng năm, Sonadezi Châu Đức còn dành sự quan tâm đặc biệt đến các hoạt động xã hội và cộng đồng thông qua nhiều chương trình ý nghĩa.

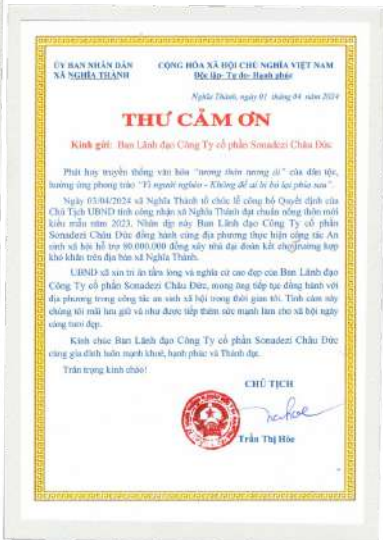
Tạo cơ hội việc làm và phát triển kỹ năng là một trong những ưu tiên hàng đầu của Sonadezi Châu Đức. Công ty tập trung vào việc cung cấp các chương trình đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng cho cộng đồng địa phương, với mục tiêu tạo ra việc làm ổn định, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực.



## CƠ HỘI VIỆC LÀM



## HỖ TRỢ TÀI CHÍNH



Sonadezi Châu Đức luôn coi việc hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn là một phần trách nhiệm không thể thiếu. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động từ thiện như quyên góp, hỗ trợ tài chính và cung cấp vật phẩm thiết yếu cho những người trong cộng đồng đang gặp khó khăn. Đặc biệt, Sonadezi Châu Đức còn triển khai các chương trình hỗ trợ dài hạn nhằm giúp các gia đình và cá nhân có điều kiện sống và phát triển tốt hơn. Sonadezi Châu Đức đã chung tay cùng Tổng Công ty Sonadezi thực hiện và duy trì dài hạn chương trình hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo với kinh phí thực hiện từ năm 2018 đến nay khoảng 5 tỷ đồng, qua đó đã hỗ trợ kịp thời cho hơn 500 bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn.



## TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Sonadezi Châu Đức đặc biệt chú trọng đến việc hỗ trợ ở các địa bàn đang triển khai dự án, như huyện Châu Đức, Thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu (tỉnh Đồng Nai). Điều này giúp tăng cường sự tương tác tích cực và sâu rộng trong cộng đồng địa phương. Từ những đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương và đất nước trong nhiều năm qua, Sonadezi Châu Đức đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng Bằng khen vì các thành tích nổi bật trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đóng góp an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh; thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước...

### CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



### HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN

Trong chuỗi hoạt động vì cộng đồng Công ty đã thực hiện, có thể kể đến một số hoạt động nổi bật như: ủng hộ Quỹ vì người nghèo, Quỹ từ thiện, Quỹ nạn nhân chất độc da cam; xây dựng nhà Đại đoàn kết, nhà tình thương; góp phần chăm lo cho các đối tượng chính sách. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên phối hợp với đoàn xã Nghĩa Thành và đoàn xã Suối Nghệ thăm hỏi và tặng quà thương binh liệt sĩ, bà mẹ Việt Nam Anh Hùng và trao 20 học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn xã Nghĩa Thành trong tháng 05/2024.



Sonadezi Châu Đức đã triển khai hỗ trợ đăng ký mua nhà ở xã hội trong dự án Nhà ở xã hội - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với quy mô 210 căn hộ cho người khó khăn căn cứ theo Điều 78 Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Điều 29, 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Ngoài ra, trong tháng 9 vừa qua, Sonadezi Châu Đức đã ủng hộ 2,5 tỷ đồng nhằm chia sẻ những mất mát, hỗ trợ đồng bào miền Bắc khắc phục thiệt hại do cơn bão số 3 (bão Yagi) gây ra.



## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG)

Công ty luôn coi trọng việc bảo vệ môi trường như một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững, bởi đây không chỉ là yêu cầu cấp thiết của xã hội mà còn là yếu tố then chốt gắn liền với hoạt động đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp. Nhận thức được tầm quan trọng của vấn đề này, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các chính sách và quy định về môi trường, từ đó xây dựng niềm tin vững chắc với cổ đông, khách hàng, cộng đồng và xã hội. Để hiện thực hóa mục tiêu này, Công ty tập trung vào các khía cạnh sau:

Công ty hướng đến sự phát triển hài hòa giữa lợi ích kinh tế và các giá trị xã hội, bao gồm bảo vệ môi trường, thực hiện trách nhiệm xã hội, hỗ trợ cộng đồng và thúc đẩy bình đẳng giới.

### PHÁT TRIỂN KINH DOANH BỀN VỮNG



Công ty luôn nỗ lực đảm bảo và cân bằng lợi ích cho tất cả các bên, bao gồm cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác kinh doanh, cơ quan quản lý Nhà nước, nhân viên và cộng đồng xã hội.

### CÂN BẰNG LỢI ÍCH CHO CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN



### XỬ LÝ RÁC THẢI VÀ CHẤT THẢI

Công ty không ngừng nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, biến nhận thức thành hành động tự giác của mỗi cá nhân. Đồng thời, Công ty đã xây dựng các công trình và sản phẩm thân thiện với môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, và phát triển mảng xanh trong Khu công nghiệp Châu Đức.

### CHỨNG NHẬN ISO 14001:2015 VÀ QUY HOẠCH HẠ TẦNG PHỤC VỤ CỘNG ĐỒNG

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được tổ chức Bureau Veritas cấp chứng nhận ISO 14001:2015 về Hệ thống quản lý môi trường vào đầu năm 2019. Bên cạnh đó, Công ty còn quy hoạch và phát triển các dịch vụ hạ tầng phục vụ cộng đồng như khu vui chơi giải trí, trường học, bệnh viện, công viên và cây xanh, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn và quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành.



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

## TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Trong hoạt động phát triển sản xuất kinh doanh, Ban Lãnh đạo Công ty luôn quan tâm, thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định, thủ tục pháp lý về bảo vệ môi trường cho các dự án mà Công ty đang phát triển.

Công tác bảo vệ môi trường đối với Công ty không chỉ là trách nhiệm pháp luật mà còn là đối với thế hệ mới tương lai, là trách nhiệm đối với đất nước, xã hội. Theo đó, ông Nguyễn Văn Tuấn - Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện chỉ đạo xây dựng các chính sách bảo vệ môi trường phù hợp và xem đây là ưu tiên hàng đầu của Sonadezi Châu Đức đối với môi trường và xã hội.



Trong năm Công ty đã có các chính sách, hoạt động giảm thiểu tác hại đến môi trường như:

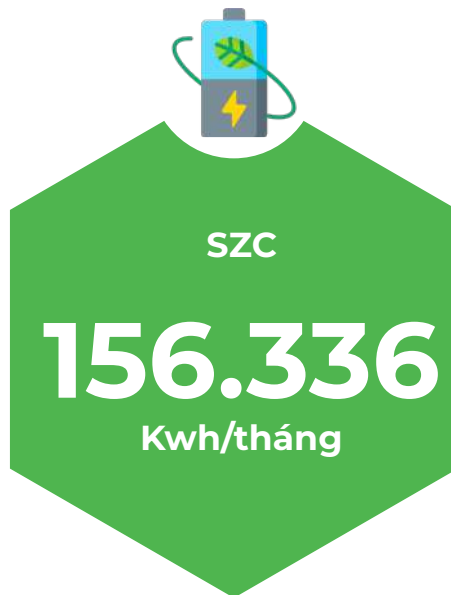
- Vận hành ổn định Trạm xử lý nước thải tập trung KCN, đạt tiêu chuẩn đầu ra Cột A Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN: 14:2008/BTNMT;
- Hoàn tất xây dựng đưa vào vận hành Hệ thống quan trắc, lấy mẫu tự động truyền tín hiệu liên tục về Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Hoàn tất đưa vào vận hành Bể ứng phó sự cố môi trường có thể tích 33.000 m<sup>3</sup>;
- Treo băng rôn hưởng ứng ngày môi trường thế giới;
- Hoạt động tuyên truyền quảng bá hình ảnh Công ty trên báo Tạp chí môi trường - Tổng cục môi trường.

## QUẢN LÝ CHẤT THẢI

- Hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước hoặc môi trường: Nhà máy xử lý nước thải số 02 với 2 module số 1 và 2 có tổng công suất 4.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm;
- Hệ thống xử lý rác nội bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn xử lý chất thải rắn hoặc Công ty có hợp đồng với chính quyền địa phương/công ty xử lý rác công cộng: Thực hiện ký kết hợp đồng số 183/HĐDV ngày 31/03/2022 về việc giao đơn vị cung ứng dịch vụ thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt và hợp đồng số 04/2022/HĐ-Sonadezi Châu Đức-BQLKCN về việc thu gom, vận chuyển, lưu giữ và xử lý CTNH tại văn phòng làm việc và Trạm XLNT tập trung số 2 KCN Châu Đức.

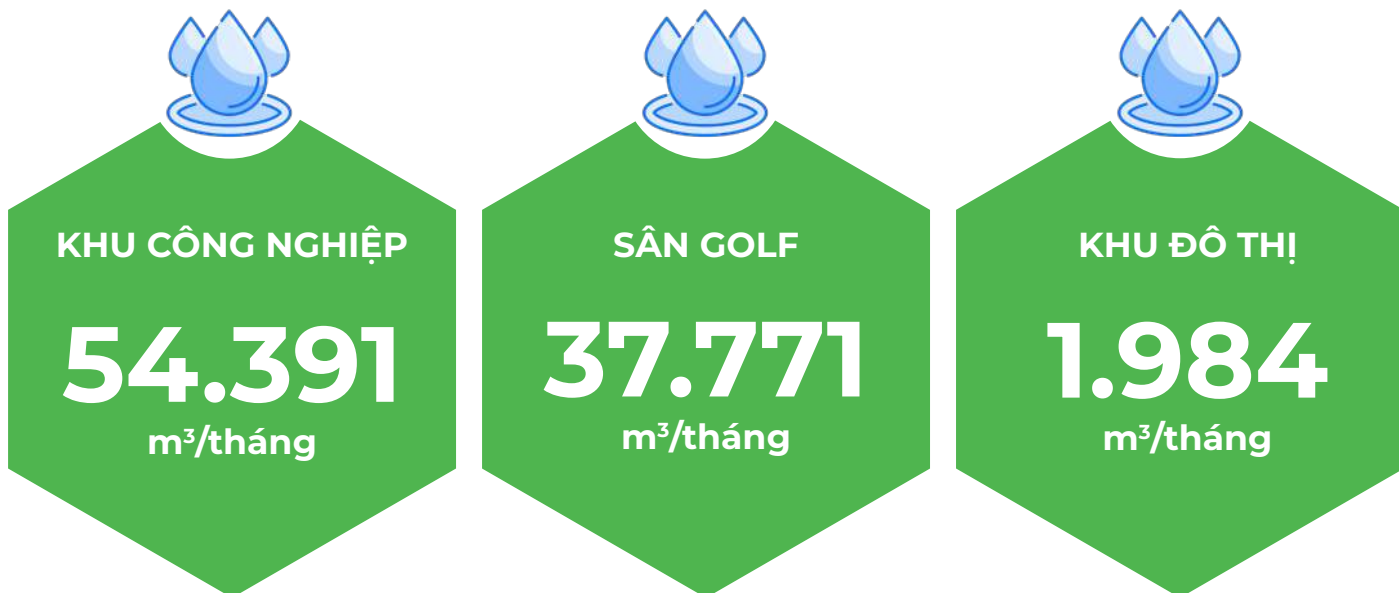
## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG



(\*) Lượng điện tiêu thụ trung bình từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024

### TIÊU THỤ NƯỚC



(\*) Lượng nước cấp sử dụng trung bình từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024

### TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2024, Công ty đã tuân thủ tốt các quy định về môi trường, đảm bảo thu gom xử lý các chất thải. Nhờ vậy trong nhiều năm qua, không có hoạt động nào của Công ty bị các cơ quan Nhà nước xử phạt về vấn đề môi trường.



# THỰC HIỆN BÁO CÁO KẾT QUẢ QUAN TRẮC VÀ CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

## GIẢI ĐOẠN THI CÔNG XÂY DỰNG THEO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Thông số và vị trí giám sát chất lượng môi trường không khí

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Xung quanh khu vực thi công	Tiếng ồn/Bụi, NO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , CO,	2 mẫu/lần	2 lần/năm
2	Trong khu vực thi công xây dựng	Bụi, C <sub>x</sub> H <sub>y</sub> ,		



## GIẢI ĐOẠN HOẠT ĐỘNG THEO GIẤY XÁC NHẬN HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH MÔI TRƯỜNG

Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Giám sát tự động, liên tục nước thải sau xử lý	Lưu lượng đầu vào và ra, nhiệt độ, pH, TSS, Amoni và COD	đo liên tục	5 phút/lần
2	Giám sát nước thải sau xử lý	Nhiệt độ, pH, độ màu, TSS, BOD <sub>5</sub> , COD, tổng Nitơ, tổng Photpho, NH <sub>3</sub> , S <sup>2-</sup> , Fe, Cd, Ni, Pb, Cu, Zn, Cr(VI), Cr (III), As, Hg, Mn, tổng Xyanua, tổng Phenol, Florua, clo dư, tổng dầu mỡ khoáng, Coliform, Clorua, tổng hoạt độ phóng xạ, tổng hoạt độ phóng xạ	1	4
3	Giám sát nước thải sau xử lý	Tổng PCB, tổng hóa chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ, tổng hóa chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	1	1

## THỰC HIỆN BÁO CÁO KẾT QUẢ QUAN TRẮC VÀ CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

### GIAI ĐOẠN HOẠT ĐỘNG THEO GIẤY PHÉP XẢ THẢI

#### Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước mặt theo giấy phép xả thải

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Sông Xoài (02 vị trí cách điểm xả thải vào nguồn tiếp nhận 500m về phía thượng nguồn và hạ nguồn, 01 vị trí ngay tại cửa xả KCN)	pH, BOD <sub>5</sub> , COD, DO, TSS, N-NH <sub>4</sub> <sup>+</sup> , Cl <sup>-</sup> , F <sup>-</sup> , NO <sub>2</sub> <sup>-</sup> , NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> , P-PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup> , CN <sup>-</sup> , As, Cd, Pb, Cr <sup>6+</sup> , Tổng Crom, Cu, Zn, Ni, Mn, Hg, Fe, Chất hoạt động bề mặt, Aldrin, Benzene hexachloride (BHC), Dieldrin, Tổng Dichloro diphenyl trichloroethane (DDTS), Heptachlor & Heptachlorepoxyde, Tổng Phenol, Tổng dầu, mỡ (oils & grease), Tổng các bon hữu cơ, Coliform, E.coli	1 mẫu/lần	4 lần/năm

#### Thông số và vị trí giám sát chất lượng nước thải trước và sau xử lý

STT	Vị trí	Thông số	Số mẫu/lần	Tần suất (lần/năm)
1	Nước thải đầu vào Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức	Nhiệt độ, pH, Độ màu, COD, BOD <sub>5</sub> , TSS, N-NH <sub>3</sub> , Pb, Cd, Cr <sup>6+</sup> , Cr <sup>3+</sup> , Cu, Zn, Fe, S <sup>2-</sup> , N <sub>tổng</sub> , P <sub>tổng</sub> , Dầu mỡ khoáng, As, Hg, CN <sup>-</sup> , Ni, Mn, Coliform, Chất hoạt động bề mặt, Clo dư, Tổng Phenol, F <sup>-</sup> , PCB	1 mẫu/lần	4 lần/năm
2	Nước thải đầu ra Trạm XLNT số 02 KCN Châu Đức			

## BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Hiện tại, Công ty chưa có các hoạt động huy động vốn thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, SZC rất quan tâm và luôn theo dõi các thông tin về hoạt động này. Trong tương lai, SZC sẽ tích cực tham gia khi có các buổi hội thảo hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời tìm kiếm cơ hội hướng đến phát hành trái phiếu xanh và xây dựng báo cáo về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp (ESG), từ đó đề ra giải pháp khắc phục và xây dựng kế hoạch hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động phát triển bền vững của Công ty.

06

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN KIỂM SOÁT

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN





CHỨNG NHẬN  
*In recognition*

STCP SONADEZI CHÂU ĐỨC

SZC

50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam, 2024  
*Top 50 Listed Companies 2024*

VIỆT NAM  
**Forbes**

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ		Số lượng CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		Tại công ty	Tại công ty khác		
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT - NĐD vốn Tổng Công ty	<ul style="list-style-type: none"> <li>TV HĐQT, Phó TGĐ Tổng Công ty CP phát triển khu Công nghiệp;</li> <li>TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành;</li> <li>TV HĐQT, Tổng GD Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.</li> </ul>	-	-
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc - NĐD vốn Tổng Công ty	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP phát triển khu Công nghiệp;</li> <li>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành</li> </ul>	14.400	0,008%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận</li> </ul>	-	-
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổng Giám đốc và TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành;</li> <li>TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận;</li> <li>TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai</li> </ul>	-	-
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	<ul style="list-style-type: none"> <li>TV HĐQT Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2;</li> <li>TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Hóa An;</li> <li>TV HĐQT Công ty CP Phước Hòa FICO</li> </ul>	-	-
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	<ul style="list-style-type: none"> <li>Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát</li> </ul>	-	-
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trưởng Ban Nhân sự Tổng Công ty CP phát triển khu Công nghiệp</li> </ul>	-	-



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty có Ban Kiểm toán nội bộ là đơn vị trực thuộc Hội đồng quản trị.

Từ ngày 27/04/2022, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức bổ nhiệm Bà Phạm Thị Kim Hòa, Trưởng Ban kiểm soát, kiêm nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị, thời gian bổ nhiệm theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị (2022-2027).

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Với vai trò là cơ quan quản lý Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động xây dựng các chiến lược phát triển cho từng thời điểm, giai đoạn của Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nhằm thực hiện thắng lợi các kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã họp 05 lần với thành phần tham gia như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	5/5	100%
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	5/5	100%
3	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	5/5	100%
4	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	5/5	100%
5	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	5/5	100%
6	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	3/5	60%
7	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	5/5	100%





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị trực tiếp quản lý, chỉ đạo, giao nhiệm vụ và giám sát Tổng Giám đốc điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT.

Các hoạt động của Tổng Giám đốc đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản để kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty và theo quy định.

Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo HĐQT định kỳ, tham gia các cuộc họp để báo cáo tình hình và xin ý kiến chỉ đạo cho những công việc nằm ngoài phạm vi, quyền hạn.

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã giám sát Tổng Giám đốc triển khai các hoạt động như sau:

Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 05/04/2024;

Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo kế hoạch được ĐHĐCĐ duyệt...;

Hoàn tất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768 và UBND tỉnh Đồng Nai đã có quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư;

Hoàn tất thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 04/05/2024: Tăng vốn điều lệ do phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;

Hoàn tất thủ tục chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2024;

Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng thuê đất, hợp đồng thi công, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng bảo vệ và các giao dịch khác... với các bên có liên quan của Công ty theo đúng quy định.



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	02/QĐ-SZC-HĐQT	08/01/2024	QĐ thành lập tổ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án nhà liên kế GĐ 1- KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
2	03/QĐ-SZC-HĐQT	09/01/2024	QĐ thông qua ký hợp đồng Dịch vụ bảo vệ các Trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 trong thời gian chờ thu phí với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	100%
3	04/QĐ-SZC-HĐQT	10/01/2024	QĐ thông qua giá bán 128 căn (đợt 1) Nhà ở liên kế Giai đoạn 2 – KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
4	08/QĐ-SZC-HĐQT	18/01/2024	QĐ thông qua giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với các cổ đông hiện hữu là Người nội bộ và Người có liên quan của Người nội bộ	100%
5	10/QĐ-SZC-HĐQT	18/01/2024	QĐ đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ năm 2023 đối với Người Quản lý Công ty	100%
6	11/QĐ-SZC-HĐQT	18/01/2024	QĐ công nhận danh hiệu thi đua năm 2023 đối với Người Quản lý Công ty	100%
7	12/QĐ-SZC-HĐQT	18/01/2024	QĐ chi thù lao bổ sung, chi khen thưởng theo kết quả đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ năm 2023 đối với Người Quản lý Công ty	100%
8	01/NQ-SZC-HĐQT	22/01/2024	Nghị quyết thông qua gia hạn thời gian phân phối CP cho cổ đông hiện hữu	100%
9	25/QĐ-SZC-HĐQT	30/01/2024	QĐ hỗ trợ Quỹ "Vì Người nghèo" tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu năm 2024	100%
10	02/NQ-SZC-HĐQT	30/01/2024	Nghị quyết điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua và thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	100%



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	26/QĐ-SZC-HĐQT	01/02/2024	QĐ hỗ trợ kinh phí tổ chức các hoạt động mừng Xuân Giáp Thìn năm 2024 trên địa bàn huyện Châu Đức	100%
12	03/NQ-SZC-HĐQT	02/02/2024	Nghị quyết chốt danh sách người sở hữu chứng khoán để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024	100%
13	29/QĐ-SZC-HĐQT	05/02/2024	QĐ xử lý hợp đồng thuê lại đất, các Phụ lục hợp đồng và xử lý các khoản công nợ liên quan của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	100%
14	30/QĐ-SZC-HĐQT	05/02/2024	QĐ xử lý hợp đồng thuê lại đất, các Phụ lục hợp đồng, Biên bản làm việc và xử lý các khoản công nợ liên quan của Công ty CP Nhựa Bảo Vân	100%
15	31/QĐ-SZC-XNĐT	06/02/2024	QĐ phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án nhà liên kế giai đoạn 1 - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
16	04/NQ-SZC-HĐQT	26/02/2024	Nghị quyết thông qua báo cáo của Người đại diện vốn Công ty CP Sonadezi Châu Đức tại Công ty CP Cấp nước Châu Đức	100%
17	35/QĐ-SZC-HĐQT	27/02/2024	QĐ thông qua phương án vay vốn và tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN7 TP.HCM	100%
18	36/QĐ-SZC-HĐQT	28/02/2024	QĐ cử lại nhân sự đại diện vốn của Công ty CP Sonadezi Châu Đức tại Công ty CP Cấp nước Châu Đức	100%
19	40/1/QĐ-SZC-HĐQT	29/02/2024	QĐ thông qua dự thảo Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ năm 2023	100%





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	44/QĐ-SZC-HĐQT	07/03/2024	QĐ thông qua ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai Dự án Nhà liên kế tuyến phố thương mại - KDC Sonadezi Hữu Phước với người có liên quan (Ông Phan Hoàng Nam - con trai Ông Phan Đình Thám, TV HĐQT)	100%
21	45/QĐ-SZC-HĐQT	07/03/2024	QĐ thông qua ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	100%
22	53/QĐ-SZC-HĐQT	13/03/2024	QĐ thông qua giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu là Tổ chức có liên quan của Công ty	100%
23	05/NQ-SZC-HĐQT	14/03/2024	QĐ thông qua kế hoạch lao động và quỹ lương năm 2024	100%
24	54/QĐ-SZC-HĐQT	14/03/2024	QĐ ban hành Quy chế Lựa chọn nhà thầu tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
25	06/NQ-SZC-HĐQT	19/03/2024	Nghị quyết thông qua các báo cáo của Người đại diện vốn SZC tại doanh nghiệp khác	100%
26	61/QĐ-SZC-HĐQT	20/03/2024	QĐ chốt danh sách người sở hữu trái phiếu để thực hiện thanh toán lãi trái phiếu định kỳ	100%
27	07/NQ-SZC-HĐQT	29/03/2024	Nghị quyết thông qua chủ trương ký hợp đồng với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sở hữu trí tuệ)	100%
28	08/NQ-SZC-HĐQT	02/04/2024	Nghị quyết thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
29	09/NQ-SZC-HĐQT	02/04/2024	Nghị quyết thông qua dự thảo báo cáo về tình hình triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty để trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
30	11/NQ-SZC-HĐQT	05/04/2024	Nghị quyết thông qua giao dịch cổ phiếu Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ với Công ty	100%
31	12/NQ-SZC-HĐQT	09/04/2024	Nghị quyết chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt	100%
32	79/QĐ-SZC-HĐQT	11/04/2024	QĐ triển khai chính sách bán hàng sản phẩm nhà ở liên kế đợt 1 giai đoạn 2 - Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
33	82/QĐ-SZC-HĐQT	15/04/2024	QĐ Áp dụng chính sách bán hàng sản phẩm Nhà liên kế Shophouse giai đoạn 2 cho các sản phẩm Shophouse còn lại giai đoạn 1 - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
34	13/NQ-SZC-HĐQT	15/04/2024	Nghị quyết thông qua kết quả chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
35	89/QĐ-SZC-HĐQT	23/04/2024	QĐ chi Quỹ công tác cơ quan hữu quan nhân dịp Lễ 30/04 & 01/05/2024	100%
36	92/QĐ-SZC-HĐQT	26/04/2024	QĐ thông qua chủ trương thực hiện giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan 2024	100%
37	100/QĐ-SZC-HĐQT	08/05/2024	QĐ chọn Công ty kiểm toán để thực hiện soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	100%



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
38	127.2024/QĐ-SZC- HĐQT	07/06/2024	QĐ về việc chốt danh sách người sở hữu trái phiếu để thực hiện thanh toán lãi trái phiếu định kỳ	100%
39	140.2024/QĐ-SZC- HĐQT	24/06/2024	QĐ về việc tiếp tục áp dụng chính sách bán hàng cho sản phẩm nhà liên kế tuyến phố thương mại (Shophouse) GĐ2-Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
40	141.2024/QĐ-SZC- HĐQT	24/06/2024	QĐ về việc chi tiền thưởng đối với thành viên HĐQT và thành viên BKS không chuyên trách nhân kỷ niệm 17 năm ngày thành lập Công ty (26/06/2007-26/06/2024)	100%
41	145.2024/QĐ-SZC- HCNS	28/06/2024	QĐ về việc miễn nhiệm chức danh Phó TGĐ Công ty đối với Ông Đinh Ngọc Thuận	100%
42	148.2024/QĐ-SZC- HCNS	01/07/2024	QĐ bổ nhiệm chức danh Phó TGĐ Công ty Ông Hoàng Văn Chi	100%
43	169.2024/QĐ-SZC- HĐQT	31/07/2024	QĐ về việc điều chỉnh đơn giá Phí quản lý đối với các hình thức thuê đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn tại KCN Châu Đức	100%
44	171.2024/QĐ-SZC- HĐQT	01/08/2024	QĐ về việc thành lập Phòng Giám sát	100%
45	172.2024/QĐ-SZC- HĐQT	01/08/2024	QĐ về việc điều chỉnh tên Ban Quản lý Dự án KCN Châu Đức thành Ban Dự án	100%
46	173.2024/QĐ-SZC- HĐQT	01/08/2024	QĐ về việc điều chỉnh tên Xí nghiệp Đô thị Châu Đức thành Ban Đô thị	100%
47	174.2024/QĐ-SZC- HĐQT	01/08/2024	QĐ về việc điều chỉnh cơ cấu tổ chức phòng, ban, xí nghiệp trực thuộc Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
48	183/2.2024/QĐ-SZC- HCNS	01/08/2024	QĐ về việc ban hành Quy chế lương, thù lao, thưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
49	183/3.2024/QĐ-SZC- HCNS	01/08/2024	QĐ về việc điều chỉnh nhân sự Hội đồng Lương, thưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
50	186.2024/QĐ-SZC- HĐQT	08/08/2024	QĐ thực hiện khoản bảo lãnh tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV) - Chi nhánh Đồng Nai	100%
51	203.2024/QĐ-SZC- ĐT	29/08/2024	QĐ phê duyệt giá bán 210 căn nhà ở Xã hội thuộc dự án ĐTXD Nhà ở Xã hội (GĐ1) - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
52	14.2024/NQ-SZC- HĐQT	13/09/2024	Nghị quyết về việc ủng hộ đồng bào khắc phục thiệt hại sau bão	100%
53	264.2024/QĐ-SZC- HĐQT	30/10/2024	QĐ về việc thay đổi nội dung đăng ký đầu tư với Dự án KĐT Châu Đức	100%
54	276.2024/QĐ-SZC- ĐT	08/11/2024	QĐ phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi; ĐTXD Trường Mẫu giáo (SK-1) - KDC Sonadezi Hữu Phước	100%
55	287.2024/QĐ-SZC- HCNS	21/11/2024	QĐ điều chỉnh nhân sự Ban phòng chống tham nhũng, lãng phí Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
56	288.2024/QĐ-SZC- HCNS	21/11/2024	QĐ điều chỉnh nhân sự Hội đồng Thi đua, khen thưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
57	289.2024/QĐ-SZC- HCNS	21/11/2024	QĐ điều chỉnh nhân sự Hội đồng Thẩm định sáng kiến Công ty CP Sonadezi Châu Đức.	100%
58	305/1.2024/QĐ-SZC- HĐQT	29/11/2024	QĐ điều chỉnh, bổ sung chính sách và khung giá dịch vụ golf tại sân Golf CĐ đối với CLB Golf Lãnh đạo Báo chí phía Nam (SPL)	100%
59	15.2024/NQ-SZC- HĐQT	04/12/2024	Nghị quyết về việc thực hiện phương án mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu riêng lẻ đã phát hành năm 2021 của SZC	100%



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH TRONG NĂM

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
60	319.2024/QĐ-SZC- HCNS	05/12/2024	QĐ ban hành Quy chế thi đua, khen thưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức	100%
61	330.2024/QĐ-SZC- HĐQT	16/12/2024	QĐ về việc ký hợp đồng Thuê vận hành Nhà máy Xử lý nước thải KCN Châu Đức 6 tháng đầu năm 2025 (từ ngày 01/01/2025- 30/06/2025)	100%
62	331.2024/QĐ-SZC- HĐQT	16/12/2024	QĐ về việc ký Phụ lục hợp đồng Dịch vụ bảo vệ tài sản và an ninh trật tự tại các TTP thuộc Dự án BOT đường 768 với Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	100%
63	337.2024/QĐ-SZC- HĐQT	20/12/2024	QĐ tổ chức thăm hỏi, chúc tết các đơn vị hữu quan nhân dịp Tết Ất Tỵ 2025	100%
64	338.2024/QĐ-SZC- HĐQT	20/12/2024	QĐ phê duyệt giá cho thuê đất công nghiệp, đất kho bãi và giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn năm 2025	100%
65	339.2024/QĐ-SZC- HĐQT	20/12/2024	QĐ thông qua chủ trương thực hiện giao dịch, hợp đồng với các bên có liên quan năm 2025	100%
66	340.2024/QĐ-SZC- HĐQT	20/12/2024	QĐ thông qua kế hoạch kiểm toán năm 2025 của Ban kiểm toán nội bộ	100%
67	345.2024/QĐ-SZC- HĐQT	23/12/2024	QĐ ký hợp đồng dịch vụ bảo vệ văn phòng Công ty năm 2025 với Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi	100%
68	351.2024/QĐ-SZC- HĐQT	25/12/2024	QĐ đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ năm 2024 đối với Người quản lý Công ty	100%
69	352.2024/QĐ-SZC- HĐQT	25/12/2024	QĐ công nhận danh hiệu thi đua năm 2024 đối với Người quản lý Công ty	100%
70	356.2024/QĐ-SZC- HĐQT	27/12/2024	QĐ chi thù lao bổ sung, chi thưởng theo danh hiệu thi đua năm 2024 đối với Người Quản lý Công ty	100%



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VÀ KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP Sonadezi Châu Đức nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) gồm 02 người gồm ông Nguyễn Văn Lương và ông Trần Hào Hiệp. Trong năm 2024, các thành viên HĐQT độc lập đã phối hợp với các thành viên HĐQT thực hiện tổ chức các cuộc họp của HĐQT họp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

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

- Trong năm 2024, mặc dù gặp nhiều khó khăn trong việc thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai các dự án tại công ty, tuy nhiên HĐQT đã có những chỉ đạo sát sao, tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHCĐ giao. HĐQT cũng đã giao nhiệm vụ cho Chủ tịch HĐQT hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án như Khu đô thị, sân Golf và BOT đường 768...
- Ban Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch được giao, thực hiện tốt các quy định hiện hành, thường xuyên và kịp thời báo cáo, xin ý kiến HĐQT các vấn đề thuộc thẩm quyền để HĐQT xem xét, ra quyết định.

### DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm TGD
3	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành
4	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành
6	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập
7	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập
8	Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS
9	Trịnh Thị Hoa	Thành viên BKS
10	Lê Đức Thuận	Thành viên BKS
11	Nguyễn Minh Tân	Phó TGD
12	Hoàng Văn Chi	Phó TGD
13	Trần Trung Chiến	Phó TGD
14	Nguyễn Thị Ngọc Mai	Thư ký Công ty/Người phụ trách quản trị công ty



## BAN KIỂM SOÁT

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tính đến ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết		Tổng số cổ phần
			Đại diện sở hữu	Cá nhân	
1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban kiểm soát	6,84%	-	12.312.000
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	-
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	-

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm vừa qua, ban kiểm soát thực hiện 03 cuộc họp nhằm đánh giá công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và giám sát công tác quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của các phòng/ban theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng Ban kiểm soát	3/3	100%
2	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%
3	Ông Lê Đức Thuận	Thành viên Ban kiểm soát	3/3	100%



## BAN KIỂM SOÁT

### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG

Trong năm 2024, các thành viên của ban kiểm soát đã nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ giám sát hoạt động của Công ty theo đúng điều lệ quy định thông qua các hoạt động:

- Giám sát tính hợp pháp, tính hệ thống và trung thực trong công tác kế toán, sổ kế toán, trong nội dung báo cáo tài chính, các phụ lục và tài liệu liên quan.
- Tham dự các cuộc họp thường kỳ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị Công ty.
- Nêu ý kiến về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Lập và gửi báo cáo đánh giá kiến nghị cho ĐHĐCĐ

### SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

- Tham dự các cuộc họp của Công ty, nêu các ý kiến của Ban kiểm soát về các vấn đề liên quan.
- Phối hợp với các phòng ban, xí nghiệp trực thuộc Công ty lập các báo cáo theo quy định.
- Định kỳ tiến hành phối hợp soát xét báo cáo tài chính quý, 6 tháng, năm và cho ý kiến để hoàn thiện BCTC của Công ty.
- Trưởng BKS tham dự các cuộc họp HĐQT định kỳ hàng quý.



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Lương, thưởng + khác	Tổng thu nhập
1	Đình Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	206	-	<b>206</b>
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc	176	1.214,834	<b>1.527,360</b>
3	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT độc lập	186	-	<b>186</b>
4	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT độc lập	186	-	<b>186</b>
5	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT không điều hành	186	-	<b>186</b>
6	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT không điều hành	186	-	<b>186</b>
7	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT không điều hành	186	-	<b>186</b>
8	Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS	-	837,293	<b>837,293</b>
9	Trịnh Thị Hoa	Thành viên BKS	103	-	<b>103</b>
10	Lê Đức Thuận	Thành viên BKS	103	-	<b>103</b>
11	Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	-	1.073,963	<b>1.073,963</b>
12	Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	-	1.052,285	<b>1.052,285</b>
13	Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	-	400,883	<b>400,883</b>
14	Trần Ngọc Tông	Kế toán trưởng	-	842,821	<b>842,821</b>



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
<b>I NGƯỜI NỘI BỘ</b>							
1	Nguyễn Thị Thanh Hằng	Người nội bộ (Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ)	0	0%	15.000	0,0083%	Mua
2	Trần Ngọc Tòng	Người nội bộ (Kế toán trưởng)	2.000	0,0011%	0	0%	Bán
3	Nguyễn Minh Tân	Người nội bộ (Phó Tổng Giám đốc, người được ủy quyền công bố thông tin)	19.200	0,0107%	74.915	0,0416%	Mua
4	Nguyễn Văn Tuấn	Người nội bộ (Thành viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc)	9.600	0,0053%	14.400	0,008%	Mua
5	Trần Trung Chiến	Người nội bộ (Phó Tổng Giám đốc)	2.400	0,0013%	3.600	0,002%	Mua
6	Nguyễn Thị Ngọc Mai	Người nội bộ (Thư ký Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty)	4.440	0,0025%	38.660	0,0215%	Mua

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐỐI VỚI CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
<b>II NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ</b>							
1	Phạm Minh Thành	Anh ruột của Bà Phạm Thị Kim Hòa – Trưởng BKS	0	0%	8.400	0,0047%	Mua
2	Đỗ Thanh Trúc	Vợ của Ông Nguyễn Minh Tấn – Phó TGD	9.000	0,005%	13.500	0,0075%	Mua
3	Phạm Thị Anh Thi	Em ruột của ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT	8.000	0,0044%	12.000	0,0067%	Mua
4	Phạm Trọng Lập	Bố ruột của Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên Hội đồng Quản trị	54.000	0,03%	81.000	0,045%	Mua
5	Lương Minh Hiền	Vợ của Ông Trần Trung Chiến – Phó Tổng Giám đốc	13.200	0,0073%	19.800	0,011%	Mua
6	Phan Hoàng Nam	Con ruột của Ông Phan Đình Thám – Thành viên Hội đồng Quản trị	240	0,0001%	360	0,0002%	Mua
7	Lê Xuân Đồng	Anh rể của Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng - Thành viên Ban KTNB	0	0%	10.200	0,0057%	Mua

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHQĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Tổ chức liên quan của SDV	Số GCNĐKDN: 3601635899 Ngày cấp: 29/04/2009 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, P An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	01/2024	QĐ số 03/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 09/01/2024	Ký hợp đồng Dịch vụ bảo vệ các Trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 trong thời gian chờ thu phí
					12/2024	QĐ số 331.2024/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 16/12/2024	Ký Phụ lục hợp đồng Dịch vụ bảo vệ tài sản và an ninh trật tự tại các Trạm thu phí thuộc Dự án BOT đường 768
					12/2024	QĐ số 345.2024/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 23/12/2024	Ký HĐ bảo vệ nhà VP Châu Đức năm 2025
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người nội bộ (Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc)			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 4.800 CP)



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
3	Ông Trần Ngọc Tòng	Người nội bộ (Kế toán trưởng)			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 1.000 CP)
					01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 9.600 CP)
4	Ông Nguyễn Minh Tân	Người nội bộ (Phó Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền CBTT)			4/2024	NQ số 11/ NQ-SZC- HĐQT ngày 05/04/2024	Giao dịch cổ phiếu, số lượng 46.115 CP, giá trị giao dịch 922.300.000 đồng
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo HĐ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và HĐ góp vốn dự án nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	Ông Trần Trung Chiến	Người nội bộ (Phó Tổng Giám đốc)			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 1.200 CP)
6	Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai	Người nội bộ (Thư ký Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty)			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 2.220 CP)
					4/2024	NQ số 11/ NQ-SZC- HĐQT ngày 05/04/2024	Giao dịch cổ phiếu, số lượng 36.000 CP, giá trị giao dịch 720.000.000 đồng
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo HĐ góp vốn dự án nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
7	Ông Phạm Trọng Lập	Người liên quan của Ông Phạm Anh Tuấn – TV HĐQT			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 1.000 CP)
8	Bà Lương Minh Hiền	Người liên quan của Ông Trần Trung Chiến - PTGD			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 9.600 CP)
9	Bà Phạm Thị Anh Thi	Người liên quan của Ông Phạm Anh Tuấn – TV HĐQT			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 4.000 CP)
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
10	Bà Đỗ Thanh Trúc	Người liên quan của Ông Nguyễn Minh Tân - PTGD			01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 4.500 CP)
					01/2024	QĐ số 08/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 18/01/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 120 CP)
11	Ông Phan Hoàng Nam	Người liên quan của Ông Phan Đình Thám - TV HĐQT			3/2024	QĐ số 44/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 07/03/2024	Ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai Dự án Nhà liên kế tuyến phố thương mại (Xây dựng nhà thô) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (Căn LH29-01)
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
					3/2024	QĐ số 45/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 07/03/2024	- Ký hợp đồng Lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường KCN Châu Đức; - Ký Hợp đồng lập Báo cáo công tác bảo vệ môi trường sân golf Châu Đức
12	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3600890938 Ngày cấp: 15/05/2007, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 8, cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Hợp đồng thuê vận hành Nhà máy Xử lý nước thải tập trung KCN Châu Đức và các phụ lục đính kèm; - Nhận cổ tức
					12/2024	QĐ số 330.2024/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 16/12/2024	Ký hợp đồng Thuê vận hành Nhà máy Xử lý nước thải KCN Châu Đức 6 tháng đầu năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 - 30/06/2025)

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
					3/2024	QĐ số 53/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 13/03/2024	Giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 28.104.000 CP)
13	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Cổ đông lớn; Tổ chức liên quan của Ông Đinh Ngọc Thuận – Chủ tịch HĐQT; Ông Nguyễn Văn Tuấn – TV HĐQT; Ông Trần Ngọc Tông - KTT	Số GCNĐKDN: 3600335363 Ngày cấp: 06/05/2021 (thay đổi lần 5) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hoà 1, TP.Biên Hoà, Đồng Nai	4/2024	NQ số 07/ NQ-SZC- HĐQT ngày 29/03/2024	Ký hợp đồng chuyển giao đơn đối với 5 đơn đăng ký nhãn hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhãn hiệu theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 4-0425688
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí quản lý, tiền thuê mặt bằng công nghiệp theo Hợp đồng thuê đất đã ký; - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có); - Trả cổ tức



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
14	Công ty CP Sonadezi Long Thành	- Cổ đông lớn; - Tổ chức liên quan của Ông Đinh Ngọc Thuận – Chủ tịch HĐQT; Ông Nguyễn Văn Tuấn – TV HĐQT, TGD; Ông Phạm Anh Tuấn – TV HĐQT; Bà Trịnh Thị Hoa – TV BKS	Số GCNĐKDN: 3600649539 Ngày cấp: 13/12/2023 (thay đổi lần 16) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	KCN Long Thành, huyện Long Thành, Đồng Nai	3/2024	QĐ số 53/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 13/03/2024	Giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 6.048.000 CP)
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có) - Mua xăng dầu - Trả cổ tức
15	Ông Lê Xuân Đông	Người liên quan của Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng - TV Ban Kiểm toán nội bộ			4/2024	NQ số 11/ NQ-SZC- HĐQT ngày 05/04/2024	Giao dịch cổ phiếu, số lượng 10.200 CP, giá trị giao dịch 204.000.000 đồng

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
16	Công ty CP Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp do Tổng Công ty Sonadezi nắm giữ 51% vốn góp	Số GCNĐKDN: 3600334112 Ngày cấp: 17/07/2023 (thay đổi lần 9) Nơi cấp: Sở KHĐT Đồng Nai	Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai	3/2024	QĐ số 53/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 13/03/2024	Giao dịch quyền mua cổ phiếu đổi với cổ đông hiện hữu (số lượng 420.000 CP)
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Trả cổ tức
17	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty con của Tổng Công ty Sonadezi; Tổ chức liên quan của Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT	Số GCNĐKDN: 3600259296 Ngày cấp: 26/09/2022 (thay đổi lần 8) Nơi cấp: Sở KHĐT Đồng Nai	CMT8, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	3/2024	QĐ số 53/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 13/03/2024	Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 57.006 CP)
					Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Trả phí sử dụng nước theo Hợp đồng sử dụng nước đã ký - Mua nước uống đóng chai - Trả cổ tức
18	Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng	Người nội bộ (Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ)			4/2024	NQ số 11/ NQ-SZC- HĐQT ngày 05/04/2024	Giao dịch cổ phiếu, số lượng 15.000 CP, giá trị giao dịch 300.000.000 đồng

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
19	Ông Phạm Minh Thành	Người liên quan của Bà Phạm Thị Kim Hòa - Trưởng Ban Kiểm soát, Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ			4/2024	NQ số 11/ NQ-SZC- HĐQT ngày 05/04/2024	Giao dịch cổ phiếu, số lượng 8.400 CP, giá trị giao dịch 168 triệu đồng
20	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3603474037 Ngày cấp: 01/07/2017, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Tầng 1, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Giao dịch thuê văn phòng và các Phụ lục hợp đồng thuê văn phòng tại Tầng 9 Cao ốc Sonadezi. - Trả phí thuê mặt bằng văn phòng; Phí quản lý; Phí đậu xe; Tiền điện...



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHQĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
21	Công ty CP Sonadezi An Bình	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi; Bà Phạm Thị Kim Hòa – Trưởng BKS (đến tháng 04/2024)	Số GCNĐKDN: 3600449307 Ngày cấp: 12/01/2000, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 113-116 lô C2, đường 9, Khu dân cư An Bình, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí xử lý nước thải, phí sử dụng nước, phí quản lý... theo các HĐ đã ký từ các năm trước - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có) - Thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh Nhà Shophouse – Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước - Thực hiện các giao dịch phát sinh từ Hợp đồng thi công tại sân golf Châu Đức

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
22	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3601867699 Ngày cấp: 06/05/2022 (thay đổi lần 5) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐQT (nếu có) - Nhận cổ tức
23	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết trực tiếp của Tổng Công ty với tỷ lệ vốn góp 40%	Số GCNĐKDN: 3600510590 Ngày cấp: 25/10/2001 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 09, đường Huỳnh Văn Nghệ, KP 4, Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư Nhà ở xã hội – KDC Sonadezi Hữu Phước - Trả cổ tức

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
24	Trường cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết trực tiếp của Tổng Công ty với tỷ lệ vốn góp 40%	Số GCNĐKDN: 3600788797 Ngày cấp: 01/03/2006 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 1 Đường 6A, KCN Biên Hòa 2, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Chi phí tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn
25	Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2	Tổ chức liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương - TV HĐQT; Công ty con của Tổng Công ty	Số GCNĐKDN: 3600259560 Ngày cấp: 19/06/2023 (Thay đổi lần 14) Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	H22, đường Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí quản lý, phí sử dụng nước, tiền thuê đất... theo các hợp đồng đã ký - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐTĐ (nếu có) - Thực hiện HĐ hợp tác đầu tư Shop house, Nhà liên kế, Nhà ở xã hội – KDC Sonadezi Hữu Phước



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
26	Công ty CP Cấp nước Châu Đức	Tổ chức liên quan của Ông Nguyễn Minh Tân – PTGD, Người được UQ CBTT	Số GCNĐKDN: 3500823617 Ngày cấp: 03/06/2021 Nơi cấp: Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	KCN Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	- Thu phí quản lý theo HĐĐTĐ đã ký - Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐTĐ (nếu có) - Trả tiền sử dụng nước theo hợp đồng cấp nước tại KCN đô thị Châu Đức - Nhận cổ tức
27	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Tổ chức liên quan của Tổng Công ty Sonadezi	Số GCNĐKDN: 3600274914 Ngày cấp: 07/08/2008, Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Bửu Long, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các công việc liên quan đến Hợp đồng thi công Hệ thống điện chiếu sáng Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
28	Công ty CP Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết do Tổng Công ty Sonadezi nắm giữ 30% vốn góp	Số GCNĐKDN: 3600451024 Ngày cấp: 01/03/2000 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	KCN Biên Hòa 1, đường số 7, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Trả cổ tức
29	Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết do Tổng Công ty Sonadezi nắm giữ 36% vốn góp	Số GCNĐKDN: 3600322445 Ngày cấp: 01/11/2005 Nơi cấp: Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai	Số 121, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Trả cổ tức
30	Bà Phạm Thị Kim Hòa	Người nội bộ (Trưởng BKS, Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ Công ty)			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
31	Bà Lê Thị Giang	Người liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương - TV độc lập HĐQT			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (Shophouse) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước
32	Ông Phạm Anh Tuấn	Người nội bộ (Thành viên HĐQT)			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước
33	Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Người liên quan của Ông Đinh Ngọc Thuận - Chủ tịch HĐQT			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC-HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước



# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
34	Ông Nguyễn Văn Lương	Người nội bộ (Thành viên độc lập HĐQT)			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước
35	Bà Nguyễn Phương Hằng	Người nội bộ (Thành viên HĐQT)			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước
36	Ông Phan Hoàng Nam Anh	Người liên quan của Ông Phan Đình Thám – TV HĐQT			Năm 2024	QĐ số 92/ QĐ-SZC- HĐQT ngày 26/04/2024	Thực hiện các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng góp vốn dự án nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

**Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát:**

Không có

**Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:**

*Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo)*

Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐĐ (nếu có); Nhận cổ tức - Công ty CP Sonadezi Long Bình (Ông Phạm Anh Tuấn là TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình đến tháng 03/2024);

Giao dịch quyền mua CP đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 57.006 CP); Trả phí sử dụng nước theo Hợp đồng sử dụng nước đã ký; Mua nước uống đóng chai; Trả cổ tức - Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (Ông Trần Trung Chiến là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai đến tháng 04/2023; Ông Phạm Anh Tuấn là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai);

Giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 28.104.000 CP); Ký hợp đồng chuyển giao đơn đối với 5 đơn đăng ký nhãn hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhãn hiệu theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 4-0425688; Thu phí quản lý, tiền thuê mặt bằng công nghiệp theo Hợp đồng thuê đất đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có); Trả cổ tức - Tổng Công ty CP Phát triển KCN (Ông Đinh Ngọc Thuận - TV HĐQT, Phó TGĐ; Ông Nguyễn Văn Tuấn - TV HĐQT Tổng Công ty);

Giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 6.048.000 CP); Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có); Mua xăng dầu; Trả cổ tức - Công ty CP Sonadezi Long Thành (Ông Nguyễn Văn Tuấn – Chủ tịch HĐQT; Ông Phạm Anh Tuấn - TV HĐQT, TGĐ; Ông Đinh Ngọc Thuận - TV HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành);

Thu phí quản lý, phí sử dụng nước, tiền thuê đất... theo các hợp đồng đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐĐ (nếu có); Thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư Shophouse, Nhà liên kế, Nhà ở xã hội – KDC Sonadezi Hữu Phước - Công ty CP Phát Triển Đô Thị Công Nghiệp Số 2 (Ông Nguyễn Văn Lương là TV HĐQT D2D);

Thu phí quản lý theo hợp đồng thuê đất đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐĐ (nếu có); Trả tiền sử dụng nước theo hợp đồng cấp nước tại KCN đô thị Châu Đức; Nhận cổ tức – Công ty CP Cấp nước Châu Đức (Ông Nguyễn Minh Tân là TV HĐQT Công ty CP Cấp nước Châu Đức).

# CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

### Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

*Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành*

Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan HĐĐTĐ (nếu có); Nhận cổ tức - Công ty CP Sonadezi Long Bình (Bà Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT SZB là Người liên quan của Ông Trần Trung Chiến – Phó TGĐ Sonadezi Châu Đức);

Ký hợp đồng Lập báo cáo kết quả quan trắc môi trường và công tác bảo vệ môi trường Khu công nghiệp Châu Đức; Ký Hợp đồng lập Báo cáo công tác bảo vệ môi trường sân golf Châu Đức; Hợp đồng thuê vận hành Nhà máy Xử lý nước thải tập trung KCN Châu Đức và các phụ lục đính kèm; Nhận cổ tức với Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Bà Lương Minh Hiền - Chủ tịch HĐQT SDV là Người liên quan của Ông Trần Trung Chiến – Phó TGĐ Sonadezi Châu Đức);

Giao dịch quyền mua cổ phiếu đối với cổ đông hiện hữu (số lượng 6.048.000 CP); Thu phí quản lý, phí sử dụng nước... theo các hợp đồng đã ký; Ký các phụ lục, biên bản và hồ sơ liên quan hợp đồng thuê đất (nếu có); Mua xăng dầu; Trả cổ tức với Công ty CP Sonadezi Long Thành (Bà Lê Thị Giang – Phó Tổng Giám đốc SZL là Người liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương – TV HĐQT Sonadezi Châu Đức).

*Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác:*

Không có

## ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

HĐQT, BKS, Ban TGĐ, người lao động và người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ các quy định về quản trị công ty, thực hiện tốt chính sách pháp luật, tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh đúng ngành nghề đã đăng ký và cho phép, chấp hành tốt các quy định, chủ trương chỉ đạo của cấp thẩm quyền và của các sở, ban ngành trong tỉnh.



# SONADEZI CHAU ĐỨC

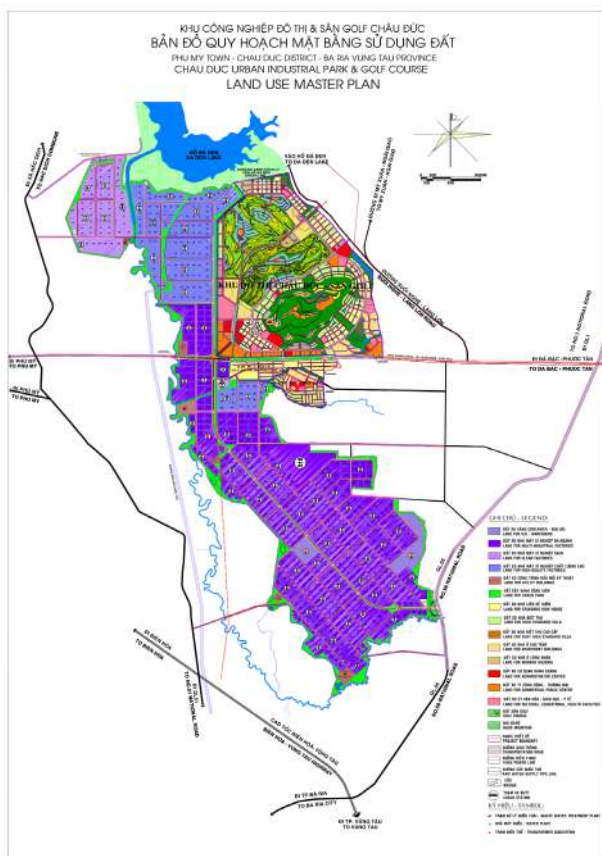
MEMBER OF SONADEZI

**INDUSTRIAL**  
SONADEZI CHAU ĐỨC

**COMMERCIAL**  
SONADEZI CHAU ĐỨC

**RESIDENTIAL**  
SONADEZI CHAU ĐỨC

**GOLF COURSE**  
SONADEZI CHAU ĐỨC





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN







RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature  
147-147Bis Hai Bà Trưng  
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026  
contact\_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Số: 70/2025/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM

## 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 Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2025

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phân 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 ngoài Việt Nam.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức bao gồm:** Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo kiểm toán độc lập, Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 - 31/12/2024 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 - 31/12/2024.
- Nội dung văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:** Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính Năm 2024 đã được Kiểm toán như sau:

ĐVT: Đồng				
STT	Nội dung	Năm 2024	Năm 2023	Tỷ lệ
1	Doanh thu	910.893.900.401	835.995.798.365	Tăng 9%
2	Chi phí	536.293.097.891	569.118.511.094	Giảm 5,8%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	302.127.157.852	218.873.291.512	Tăng 38%

Lý do:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 52.736.992.851 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 6,4% so với cùng kỳ năm 2023. Chi phí giá vốn dịch vụ giảm 27.772.389.807 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 6% so với cùng kỳ năm 2023. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 134%, chi phí tài chính giảm 25% so với cùng kỳ năm 2023. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 21,4% so với cùng kỳ năm 2023. Từ biến động doanh thu và chi phí như trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 38% so với cùng kỳ năm trước.

Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn),

**Link báo cáo:** <https://sonadezichauduc.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh-nam-2024-da-duoc-kiem-toan.html> hoặc xem tại [https://file.fpts.com.vn/FileStore2/File/EzIR/UploadFile/News/2025/03/11/File\\_1\\_6361\\_20250310\\_-\\_SZC\\_-\\_BCTC\\_SZC\\_2024\\_VN.pdf](https://file.fpts.com.vn/FileStore2/File/EzIR/UploadFile/News/2025/03/11/File_1_6361_20250310_-_SZC_-_BCTC_SZC_2024_VN.pdf)

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025  
XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



*Nguyễn Văn Tuấn*





SONADEZI  
CHAUDUC  
MEMBER OF SONADEZI

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

---



Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



0251 8860 788



[chauduc@sonadezichauduc.com.vn](mailto:chauduc@sonadezichauduc.com.vn)



[www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn)