

Số: 75SDV-KTTC

Đồng Nai, ngày 03 tháng 10 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Kính gửi:

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

I. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

- Mã chứng khoán: SDV
- Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Sonadezi, số 01, đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 0251 8890888
- E-mail: sdv@sonadezi-sdv.com.vn

II. Nội dung thông tin công bố:

1. Thông báo ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi vào ngày 03/10/2025 tại đường dẫn <http://www.sonadezi-sdv.com.vn>

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

Tài liệu đính kèm:

- Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Anh Dũng

Đồng Nai, ngày 03 tháng 10 năm 2025

THÔNG BÁO
(Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu)

**Kính gửi: Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam –
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh**

Tên Tổ chức đăng ký chứng khoán: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Trụ sở chính: Tầng 8, Toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường
Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 02518890888 Số Fax: 02518890199

Chúng tôi thông báo đến Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (VSDC) ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán sau:

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Mã chứng khoán: SDV

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Sàn giao dịch: UPCOM

Ngày đăng ký cuối cùng: **17/10/2025**

1. Lý do và mục đích: Thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm

2. Nội dung cụ thể:

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 5.000.000 cổ phiếu

- Giá phát hành: 25.000 đồng/cổ phiếu

- Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phiếu mới).

- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết:

+ Nguyên tắc làm tròn cổ phiếu: cổ phiếu phát hành theo tỷ lệ 1:1 nên không có cổ phiếu lẻ do làm tròn.

+ Phương án cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua: Cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua phát sinh (nếu có),

HĐQT thực hiện chào bán cho các đối tượng khác theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. Số cổ phiếu chào bán theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:

+ Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 24/10/2025 đến ngày 18/11/2025.

+ Quyền mua được chuyển nhượng 01 lần duy nhất. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 200 cổ phần, sẽ được hưởng 200 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.

- Quy định về chứng khoán đặt mua:

+ Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 24/10/2025 đến ngày 20/11/2025

+ Chứng khoán đặt mua là loại tự do chuyển nhượng.

- Địa điểm thực hiện:

+ Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

+ Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, Tầng 8, Toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:

+ Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

+ Số TK: 110100909379

+ Nơi mở TK: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) – Chi nhánh KCN Biên Hoà.

Đề nghị VSDC lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng nêu trên qua hệ thống cổng giao tiếp điện tử của VSDC.

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK HN;
- Lưu...



*** Tài liệu đính kèm**

- Nghị quyết HĐQT số 22 ngày 03/10/2025 về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi;
- Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 334/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/09/2025.
- Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng.

Số: 22/NQ-SDV-HĐQT

Đồng Nai, ngày 03 tháng 10 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**V/v chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 08/NQ-SDV-HĐQT ngày 15/04/2025;
- Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 334/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/9/2025;
- Căn cứ báo cáo số 03/BC-SDV-P.KD về việc lộ trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi ngày 03/10/2025

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty thông qua, cụ thể như sau:

1. Ngày đăng ký cuối cùng: 17/10/2025 (Thứ sáu)
2. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 5.000.000 cổ phiếu
3. Giá chào bán: 25.000 đồng/cổ phiếu
4. Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới chào bán thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị). Cổ phiếu quỹ không được phân bổ quyền mua.
5. Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được chào bán hết do cổ đông không thực hiện quyền mua:

- Nguyên tắc làm tròn cổ phiếu: cổ phiếu phát hành theo tỷ lệ 1:1 nên không có cổ phiếu lẻ do làm tròn.
- Phương án cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua: Cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua phát sinh (nếu có), HĐQT thực hiện chào bán cho các đối tượng khác theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. Số cổ phiếu chào bán theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

6. Quy định về chuyển nhượng quyền mua:

- Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 24/10/2025 đến ngày 18/11/2025.
- Quyền mua được phép chuyển nhượng 01 lần duy nhất. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 200 cổ phần, sẽ được hưởng 200 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 100 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.

7. Quy định về chứng khoán đặt mua

- Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 24/10/2025 đến ngày 20/11/2025.
- Chứng khoán đặt mua là loại tự do chuyển nhượng.

8. Địa điểm thực hiện:

- Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, Tầng 8, Toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

9. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Tên tài khoản: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- Số tài khoản: 11010090909379
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank)
– Chi nhánh KCN Biên Hoà.

Điều 2: Hiệu lực thi hành và Tổ chức thực hiện:

Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban có liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- CBTT;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Lương Minh Hiền

BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

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

Số: 334 /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2025

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

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

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Chào bán Chứng khoán.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SONADEZI SERVICES JOINT – STOCK COMPANY;

– Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, đường 1, Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 3600890938 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 05 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 14 tháng 07 năm 2025;

– Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi được chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng);
3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;
4. Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 5.000.000 cổ phiếu (Năm triệu cổ phiếu);
5. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán tính theo mệnh giá: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng);
6. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;
7. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
8. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán UP.

Điều 3. Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình lập hồ sơ phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này, đồng thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ.

Điều 4. Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. / *TM*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Văn Thu

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600890938 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 15/05/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 14/07/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 334/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 3 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ... tháng ... năm ..., tại:

Tổ chức chào bán: **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI**



Trụ sở chính: Tầng 8, Toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 02518890888

Fax: 02518890199

Website: <https://news.sonadezi-sdv.com.vn/>

Tổ chức tư vấn: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP**



Trụ sở chính: Tầng 8, Toà nhà Hapro, 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 944 6666

Fax: (024) 3944 6969

Website: <https://upstock.com>

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Anh Dũng

Chức vụ: Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật

Số điện thoại: 0935754078

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600890938 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 15/05/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 14/07/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Mã cổ phiếu:	SDV
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)
Giá chào bán:	25.000 đồng/cổ phiếu (Hai mươi lăm nghìn đồng/cổ phiếu)
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	5.000.000 cổ phiếu (Năm triệu cổ phiếu)
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

Trụ sở : 02 Trường Sơn, Phường 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : (028) 3547 2972 **Fax:** (028) 3547 2970
Website : <https://a-c.com.vn>
Email : banbientap@a-c.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**Công ty cổ phần Chứng khoán UP**

Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Hapro, 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội
Điện thoại: (024) 3 944 6666 **Fax:** (024) 3944 6969
Website: <https://upstock.com>

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
1. Tổ chức phát hành	6
2. Tổ chức tư vấn	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế	7
2. Rủi ro về luật pháp	12
3. Rủi ro đặc thù	13
4. Rủi ro về đợt chào bán	13
5. Rủi ro pha loãng	14
6. Rủi ro quản trị công ty	15
7. Rủi ro khác	16
III. CÁC KHÁI NIỆM	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	18
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	18
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	22
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành	25
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	27
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	33
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	35
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác	35
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	36
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	37
10. Hoạt động kinh doanh	37
11. Chính sách đối với người lao động	59
12. Chính sách cổ tức	62
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	62
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	62
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	62
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	62
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	63
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	63

2. Tình hình tài chính.....	67
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	77
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	78
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	81
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	81
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	81
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	87
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	110
1. Loại cổ phiếu	110
2. Mệnh giá cổ phiếu	110
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	110
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	110
5. Giá chào bán dự kiến.....	110
6. Phương pháp tính giá.....	110
7. Phương thức phân phối.....	110
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	112
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	112
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	113
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	114
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	114
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	114
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	114
15. Các loại thuế có liên quan.....	114
17. Thông tin về các cam kết.....	115
18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	115
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	115
1. Mục đích chào bán.....	115
2. Phương án khả thi.....	115
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án	119
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	122
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	124
1. Tổ chức kiểm toán	124
2. Tổ chức tư vấn.....	124
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	125
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	127
XIII. PHỤ LỤC.....	127

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng số 1: Ngành nghề kinh doanh chi tiết của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	19
Bảng số 2: Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty	23
Bảng số 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 18/03/2025	36
Bảng số 4: Cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ	40
Bảng số 5: Cơ cấu Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty (Hợp nhất)	40
Bảng số 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ	42
Bảng số 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty (Hợp nhất)	42
Bảng số 8: Tình hình tài sản cố định Công ty mẹ	43
Bảng số 9: Tình hình tài sản cố định Công ty (Hợp nhất)	43
Bảng số 10: Tình hình tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 31/12/2024	44
Bảng số 11: Tình hình tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 31/12/2024	44
Bảng số 12: Chi tiết doanh thu và lợi nhuận của Công ty theo từng thị trường	44
Bảng số 13: Các máy móc, thiết bị bổ sung giai đoạn 2022-2024	50
Bảng số 14: Các Hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết đến thời điểm hiện tại 51	
Bảng số 15: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2023, 2024 và đến thời điểm hiện tại	54
Bảng số 16: Tình hình hoạt động của các doanh nghiệp cùng ngành	56
Bảng số 17: Cơ cấu lao động của Công ty	59
Bảng số 18: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Quý II/2025	63
Bảng số 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty (Hợp nhất) giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Quý II/2025	63
Bảng số 20: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty	68
Bảng số 21: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ	68
Bảng số 22: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)	68
Bảng số 23: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ	68
Bảng số 24: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)	69
Bảng số 25: Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Quý II/2025	70
Bảng số 26: Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Quý II/2025	70
Bảng số 27: Số dư các khoản phải thu Công ty mẹ	71
Bảng số 28: Số dư các khoản phải thu Công ty (Hợp nhất)	71
Bảng số 29: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn	71
Bảng số 30: Số dư các khoản phải trả Công ty mẹ	72
Bảng số 31: Số dư các khoản phải trả Công ty (Hợp nhất)	73

Bảng số 32: Số dư hàng tồn kho của Công ty mẹ.....	74
Bảng số 33: Số dư hàng tồn kho của Công ty (Hợp nhất).....	74
Bảng số 34: Số dư các khoản phải nộp theo luật định của Công ty mẹ	74
Bảng số 35: Số dư các khoản phải nộp theo luật định của Công ty (Hợp nhất).....	75
Bảng số 36: Số dư các Quỹ Công ty mẹ.....	75
Bảng số 37: Số dư các Quỹ (Hợp nhất).....	75
Bảng số 38: Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ	76
Bảng số 39: Chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất.....	76
Bảng số 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty mẹ năm 2025.....	79
Bảng số 41: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Hợp nhất năm 2025	79
Bảng số 42: Các tài liệu pháp lý để triển khai dự án theo quy định.....	119
Bảng số 43: Tiến độ triển khai dự án Khu XLCT Quang Trung đến thời điểm hiện tại.....	120
Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam.....	8
Hình 2: Tốc độ tăng CPI các tháng năm 2023 và 2024 so với cùng kỳ năm trước.....	10
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty	25
Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị của Công ty.....	27

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi****Bà: Lương Minh Hiền****Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị****Ông: Trần Anh Dũng****Chức vụ: Tổng Giám đốc****Ông: Nguyễn Hoàng Dương****Chức vụ: Kế toán trưởng**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán UP**Ông: Hoàng Văn Bộ****Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Ngân hàng****Đầu tư**

Giấy Ủy quyền số 09/2025/GUQ-UPSC ngày 11/09/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của CTCP Chứng khoán UP

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán UP tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 60/2024/TVPHCP/UPS-SDV ngày 15/11/2024 với Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi cung cấp.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái..., các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của các loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp khắc phục mức độ ảnh hưởng của các rủi ro kinh tế đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành của doanh nghiệp.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Thu nhập bình quân đầu người gia tăng sẽ ảnh hưởng lớn đến sức cầu của người dân đối với tiêu dùng, qua đó tác động lên nhu cầu sử dụng.

Tăng trưởng kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Nhìn chung, khi nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại.

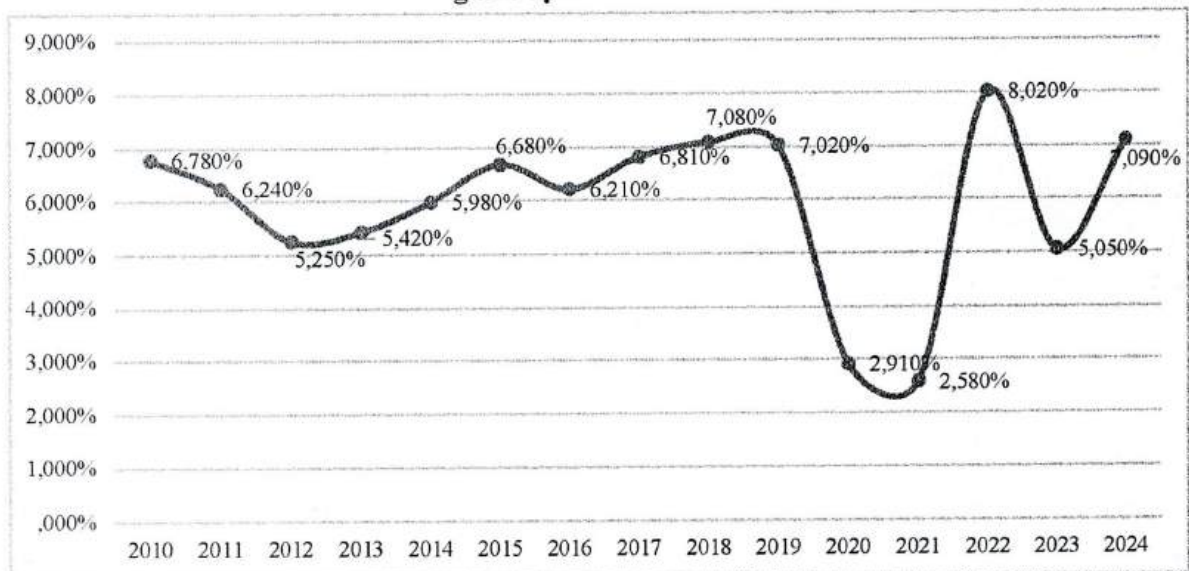
Từ sau khi chính thức gia nhập tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tuy nhiên, Đại dịch Covid-19 xuất hiện trên toàn cầu năm 2020-2021 đã tác động làm suy giảm tăng trưởng GDP của Việt Nam năm trong giai đoạn này. Ngay sau đại dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam năm 2022 đã bắt đầu khôi phục trở lại và đạt mức tăng trưởng GDP 8,02%, mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do được hỗ trợ bởi mức nền tăng trưởng thấp trong giai đoạn Covid-19.

Năm 2023, kinh tế Việt Nam giảm tốc do sự sụt giảm nhu cầu ngoài nước lẫn trong nước, Kinh tế Mỹ, châu Âu suy yếu trong khi đây là các thị trường xuất khẩu chính của Việt Nam. Kim ngạch xuất khẩu hàng hoá năm 2023 ước đạt 355,5 tỷ USD giảm 4,4% so với năm trước kim ngạch nhập khẩu hàng hoá ước đạt 327,5 tỷ USD, giảm 8,9% so với năm trước. Năm 2023, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 3.423,5 tỷ đồng tăng 6,2% so với năm trước trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua, GDP năm 2023 của Việt Nam tăng 5,05% so với năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng GDP của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023.

Sang năm 2024, trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi nhưng kinh tế Việt Nam đã đạt được tăng trưởng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (Quý I tăng 5,98%, Quý II tăng 7,25%, Quý III tăng 7,43%, Quý IV tăng 7,55%). Tính chung

GDP cả năm 2024 tăng 7,09%. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hoá năm 2024 đạt 786,29 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 14,3%, nhập khẩu tăng 16,7%. Cán cân thương mại hàng hoá xuất siêu 24,77 tỷ USD. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm trước, trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2024 ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước. Nhìn chung, kinh tế của Việt Nam trong năm 2024 đạt được kết quả tích cực, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam giai đoạn 2010-2024



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Năm 2025, Quốc Hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP của Việt Nam khoảng từ 6,5% đến 7,0%, phấn đấu khoảng 7,0% đến 7,5%. Tuy nhiên, Chính phủ đặt mục tiêu phấn đấu tốc độ tăng trưởng GDP năm 2025 đạt trên 8% hoặc cao hơn trong điều kiện thuận lợi. Một số tổ chức quốc tế Ngân hàng Thế giới (WB) và Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) cũng dự báo triển vọng tăng trưởng tích cực cho Việt Nam. Theo ADB, tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2025 có thể đạt 6,6% nhờ sự phục hồi mạnh mẽ trong sản xuất, thương mại và các biện pháp tài khoá hỗ trợ. Tương tự, WB nâng dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam lên 6,5% trong năm 2025.

Năm 2025 Chính phủ và các bộ, ngành quyết liệt hoàn thiện thể chế, chính sách, nhằm gỡ bỏ những điểm nghẽn, rào cản của tăng trưởng: Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch,... góp phần đẩy mạnh hơn các động lực tăng trưởng truyền thống như đầu tư, tiêu dùng, xuất nhập khẩu... Dự kiến năm 2025 Chính phủ sẽ bố trí 800.000 tỷ đồng cho đầu tư công, tập trung vào các dự án hạ tầng trọng điểm, như đường cao tốc, sân bay Long Thành, hệ thống cảng biển và đường sắt cao tốc Bắc - Nam. Từ đó tạo nhiều dư địa cho việc gia tăng thêm nợ vay của Chính phủ và thúc đẩy chi tiêu đầu tư công, tiêu dùng trong nước.

Những diễn biến chung của nền kinh tế, cũng như ngành, lĩnh vực hoạt động luôn ảnh hưởng tới sự phát triển của các thành phần kinh tế. Khi nền kinh tế ở chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh sẽ là động lực để phát triển doanh nghiệp và ngược lại sẽ là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Cho nên, Công ty cũng sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ từ việc nền kinh tế trong nước và thế giới biến động. Vì vậy, Trong năm 2025 và những năm tiếp theo Ban lãnh đạo Công ty luôn cập nhật tình hình kinh tế - xã hội vĩ mô, nhằm xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với những thay đổi của tình hình kinh tế trong nước cũng như trên thế giới...

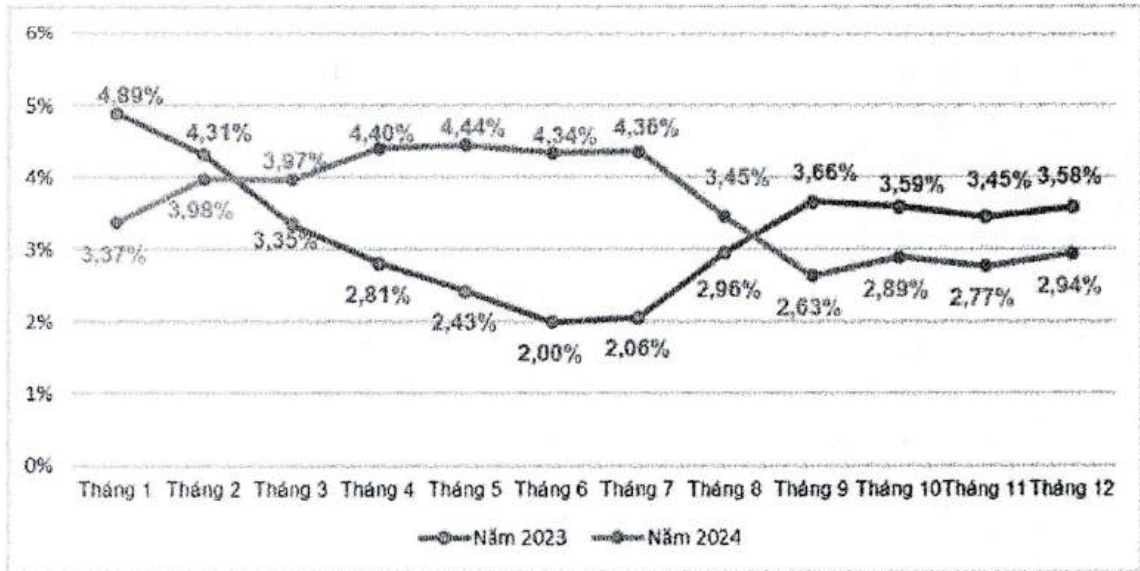
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cung cấp các dịch vụ môi trường và dịch vụ khu công nghiệp. Hoạt động của doanh nghiệp phụ thuộc vào các yếu tố kinh tế như đầu tư công, sự phát triển của các khu công nghiệp trên địa bàn. Đây là một cơ hội mà SDV cần nắm bắt và có sự chuẩn bị để đẩy mạnh hoạt động và có những bước đột phá trong kết quả kinh doanh.

1.2. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố trong những năm gần đây, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đã hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao.

Năm 2024, xung đột quân sự, biến động chính trị, bất ổn tiếp tục leo thang tại một số nước; kinh tế, thương mại toàn cầu phục hồi chậm, thiếu vững chắc; tổng cầu, đầu tư sụt giảm; tỷ giá, lãi suất biến động khó lường. Thiên tai, hạn hán, bão lũ, biến đổi khí hậu ngày càng nghiêm trọng, tác động nặng nề tới phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của người dân. Xu hướng cắt giảm lãi suất của một số ngân hàng Trung ương lớn trên Thế giới tiếp tục mở rộng do lạm phát đang tiến gần đến mục tiêu 2%. Ngày 12/12/2024, Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) lần thứ tư trong năm giảm lãi suất thêm 0,25 điểm phần trăm xuống còn 3%/năm. Ngày 18/12/2024, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) cũng tiếp tục cắt giảm lãi suất 0,25 điểm phần trăm xuống còn 4,25%-4,5%/năm. Trong tháng 11/2024, lạm phát của Mỹ tăng 2,7% so với cùng kỳ năm trước; khu vực sử dụng đồng tiền chung châu Âu tăng 2,2%, trong đó Tây Ban Nha tăng 2,4%; Đức tăng 2,2%; Pháp tăng 1,3%. Tại châu Á, lạm phát tháng 11/2024 của Ấn Độ tăng 5,5%; Nhật Bản tăng 2,9%; Phi-li-pin tăng 2,5%; In-đô-nê-xi-a tăng 1,6%; Hàn Quốc tăng 1,5%. Lạm phát của Việt Nam được kiểm soát ở mức phù hợp để hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế, CPI tháng 12/2024 tăng 2,94% so với cùng kỳ năm trước.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Hình 2: Tốc độ tăng CPI các tháng năm 2023 và 2024 so với cùng kỳ năm trước


(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Trái ngược với xu hướng các tháng trong năm 2023, CPI 5 tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm trước có xu hướng tăng cao dần, từ mức 3,37% của tháng Một lên mức cao nhất 4,44% vào tháng Năm. Từ tháng Bảy đến nay, CPI có xu hướng giảm dần, từ mức tăng 4,36% của tháng 7/2024 xuống 2,94% vào tháng 12/2024.

Tính chung năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng giá khi giá gạo trong nước tăng theo giá gạo xuất khẩu, thiên tai bão lũ và nhu cầu tiêu dùng tăng trong dịp Lễ, Tết cùng với giá thịt lợn tăng; nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng; giá dịch vụ y tế, bảo hiểm y tế được điều chỉnh tăng theo lương cơ sở.

Kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi trong năm 2025 do tác động của các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng cùng với nhu cầu tiêu dùng hàng hóa và dịch vụ tăng sẽ đẩy giá cả hàng hóa lên cao. Nhận thức rõ điều này, lạm phát luôn là chỉ số được Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi quan tâm và theo dõi chặt chẽ để đưa ra các điều chỉnh kịp thời đối với hoạt động của mình.

1.3. Lãi suất

Lãi suất là biến số kinh tế nhạy cảm, sự thay đổi của lãi suất sẽ tác động làm thay đổi hành vi sản xuất và tiêu dùng của xã hội. Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí đi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của ngành đó.

Theo Tổng cục Thống kê, tính đến 30/11/2024, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm 0,44%/năm so với cuối năm 2023. Trước đó, lãi suất cho vay đã giảm khoảng 2,5% trong năm 2023. Lãi suất cho vay bình quân bằng đồng Việt Nam của ngân hàng thương mại đối với các khoản vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 6,7-9,0%/năm.

Trong kết quả điều tra xu hướng kinh doanh quý I/2025 đối với toàn bộ các tổ chức tín dụng và chi nhánh ngân hàng nước ngoài do Vụ Dự báo, Thống kê (NHNN) vừa công bố cũng cho thấy xu hướng về mặt bằng lãi suất huy động VND duy trì tương đối ổn định, trong khi mặt bằng lãi suất cho vay giảm so với cuối năm 2023, nhất quán với kỳ vọng của các tổ chức tín dụng tại cuộc điều tra cùng kỳ năm trước và quý trước. Tuy nhiên, các tổ chức tín dụng dự kiến có thể điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất huy động và cho vay khoảng 0,2-0,3 điểm phần trăm trong năm 2025.

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), thặng dư cán cân thanh toán của Việt Nam năm 2024 ước đạt 3% GDP, giảm so với mức 5,8% GDP của năm 2023 và dự kiến sẽ tiếp tục thu hẹp trong năm 2025. Trong khi đó, bộ đệm để ứng phó với áp lực tỷ giá là dự trữ ngoại hối đã hao hụt đáng kể vào năm 2024. Do đó, sự cạn kiệt này khiến tỷ giá dễ bị biến động hơn trước những biến động của đồng USD. Tuy nhiên, về mặt tích cực, thặng dư thương mại mạnh mẽ của Việt Nam và lượng vốn FDI thực hiện tăng 7,1 % so với cùng kỳ sẽ là những yếu tố hỗ trợ cho VND.

Để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Công ty có thể thực hiện thông qua các biện pháp như: Ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp, tối ưu hoá việc sử dụng vốn, tăng vòng quay đồng tiền, ưu tiên thanh toán nợ trước hạn đối với các khoản vay có lãi suất cao, cơ cấu lại các khoản vay từ lãi suất cao xuống lãi suất thấp.

Trong giai đoạn hiện nay, mặt bằng lãi suất đang duy trì ở mức thấp là điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam nói chung và của SDV nói riêng. Vì vậy, các rủi ro tài chính liên quan đến lãi suất trong thời điểm hiện tại nằm trong tầm kiểm soát của Công ty.

1.4. Tỷ giá

Việc điều hành chính sách tỷ giá hối đoái của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng như tỷ giá hối đoái trên thị trường sẽ tác động đến hiệu quả hoạt động của Công ty. Hiện chính sách điều hành tỷ giá theo hướng linh hoạt nhằm đáp ứng những yêu cầu từ bối cảnh thương mại và đầu tư quốc tế, tăng cường ký kết các hiệp định thương mại tự do.

Sự ổn định của tỷ giá hối đoái được duy trì nhờ các yếu tố hỗ trợ như: (i) Cơ chế tỷ giá trung tâm và các công cụ điều tiết thị trường ngoại hối đang dần phát huy được hiệu quả, hạn chế hành vi đầu cơ, găm giữ ngoại tệ; (ii) Nguồn cung ngoại tệ tương đối dồi dào do cán cân thương mại tiếp tục thặng dư, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng trưởng khả quan; (iii) Hầu hết các đồng tiền trong rổ tính tỷ giá trung tâm của Ngân hàng Nhà nước đều lên giá so với đồng USD đã giúp giải tỏa sức ép lên tỷ giá USD/VND. Tại bảng thống kê trên, dự trữ ngoại hối của Mỹ đạt 242,68 tỷ USD, đứng thứ 14 trong bảng thống kê, trong đó dự trữ vàng chiếm khoảng 11 tỷ USD, dữ liệu ngày 15/03/2024; dự trữ ngoại hối của Việt Nam đạt trên 93 tỷ USD, dữ liệu ngày 01/03/2024, đứng thứ 31 trong bảng thống kê.

Tại ngày 31/12/2024 Ngân hàng Nhà nước niêm yết tỷ giá trung tâm ở mức 24.335 VND/USD, tăng 8 đồng so với phiên liền trước. Tỷ giá trần lên mức 25.551 VND/USD, cao

nhất kể từ đầu năm. Tỷ giá mua giao ngay và tỷ giá bán giao ngay được giữ nguyên niêm yết lần lượt ở mức 23.400 VND/USD và 25.450 VND/USD. Trên thị trường liên ngân hàng, tỷ giá chốt phiên cuối cùng của năm 2024 với mức 25.485 VND/USD, tăng 18 đồng so với phiên 30/12. Các ngân hàng thương mại niêm yết tỷ giá USD/VND mua/bán ở mức 25.221 – 25.551 VND/USD, cao nhất năm 2024. Tỷ giá trên thị trường tự do đi ngang trong phiên cuối cùng của năm 2024 sau khi tăng mạnh 90 đồng ở cả hai chiều mua vào và bán ra vào hôm 30/12, giao dịch tại 25.750 VND/USD và 25.850 VND/USD. Tại phiên giao dịch ngày 08/02/2025 Ngân hàng Nhà nước công bố tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với USD tăng 37 đồng, hiện ở mức 24.462 đồng, tỷ giá tham khảo tại Sở giao dịch Ngân hàng Nhà nước mua vào - bán ra giữ nguyên, hiện ở mức: 23.400 đồng - 25.450 đồng.

Trong năm 2024, NHNN cũng công bố chính sách điều hành tỷ giá, ngoại hối với mục tiêu xuyên suốt trong điều hành chính sách tiền tệ, trong đó có điều hành tỷ giá của NHNN là kiểm soát lạm phát, giữ ổn định kinh tế vĩ mô, tạo môi trường thuận lợi để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế bền vững trong trung và dài hạn. NHNN tiếp tục duy trì sự ổn định của tỷ giá để tạo lập khuôn khổ vĩ mô ổn định cho phát triển kinh tế bền vững.

Dự báo trong năm 2025 tỷ giá USD/VND tiếp tục bị tác động bởi các chính sách kinh tế của Tổng thống Mỹ Donald Trump. Cụ thể, chính sách giảm thuế cho các đối tượng thu nhập cao của ông Trump dự kiến sẽ làm gia tăng thâm hụt ngân sách của Mỹ, điều này có thể dẫn đến việc Chính phủ Mỹ phải phát hành trái phiếu với lãi suất cao để ổn định tài chính.

SDV hiện nay không có nghiệp vụ kinh doanh ngoại hối, đồng thời hoạt động kinh doanh của SDV không gắn trực tiếp doanh thu và chi phí với ngoại tệ, do vậy những biến động của tỷ giá giữa Đồng Việt Nam và các đồng ngoại tệ khác không ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động kinh doanh của SDV.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hiện đang đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các bộ luật về thuế quan, và các quy định pháp luật khác của Việt Nam. Đặc biệt, các quy định về thuế có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí của Công ty. Rủi ro luật pháp phát sinh khi Công ty không thực hiện đúng hoặc không kịp thời cập nhật áp dụng những thay đổi của các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Là đơn vị hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực dịch vụ khu công nghiệp, môi trường, vệ sinh công nghiệp, vận tải, xử lý nước thải, hoạt động kinh doanh của SDV chịu ảnh hưởng bởi Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở,... Do vậy, đề hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách. Đồng thời, nghiên cứu các quy

định, chính sách về các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty đang cung cấp để nhằm hạn chế những rủi ro về mặt pháp lý trong hoạt động kinh doanh.

3. Rủi ro đặc thù (ngành, lĩnh vực hoạt động...)

Với đặc thù là doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực môi trường, hoạt động của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những rủi ro đặc thù của ngành.

3.1. Rủi ro cạnh tranh

CTCP Dịch vụ Sonadezi hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp, vệ sinh công nghiệp, xử lý nước thải và vận tải nội bộ – những lĩnh vực đang ngày càng có nhiều doanh nghiệp tư nhân và vốn ngoại tham gia. Cạnh tranh gay gắt đến từ cả các đối thủ nội địa có giá thành thấp, lẫn các doanh nghiệp có công nghệ cao, mô hình quản lý tiên tiến. Áp lực cạnh tranh khiến SDV cần liên tục đầu tư nâng cao chất lượng dịch vụ, giữ chân khách hàng và duy trì thị phần trong hệ thống Khu công nghiệp Sonadezi cũng như mở rộng ra ngoài hệ sinh thái hiện có.

3.2. Rủi ro biến động giá

Do đặc thù hoạt động liên quan đến nguyên vật liệu đầu vào như nhiên liệu vận tải, hóa chất xử lý nước thải, chi phí lao động,... SDV dễ bị ảnh hưởng bởi biến động giá cả thị trường. Giá xăng dầu, giá nguyên liệu đầu vào tăng đột biến hoặc chi phí nhân công thay đổi theo chính sách tiền lương có thể làm giảm biên lợi nhuận nếu công ty không kịp thời điều chỉnh đơn giá dịch vụ. Trong khi đó, đặc thù các hợp đồng dịch vụ thường có thời hạn dài và mức giá cố định, khiến SDV gặp khó khăn trong việc chuyển phần chi phí tăng thêm sang cho khách hàng trong ngắn hạn.

3.3. Rủi ro về ngành nghề

Môi trường hiện nay đang là vấn đề đáng quan tâm không chỉ Việt Nam mà còn của cả thế giới. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là Công ty cung cấp dịch vụ về môi trường vì vậy luôn ý thức được trách nhiệm của mình đối với môi trường. Công ty chú trọng việc sử dụng các loại hóa chất dùng trong xử lý rác thải, để tránh dùng quá liều, để lại dư lượng trong đất gây ra tình trạng ô nhiễm đất, ô nhiễm môi trường xung quanh. Tuy nhiên trong quá trình thu gom và vận chuyển rác thải thì việc gây ra mùi hôi là điều không thể tránh khỏi.

Mặt khác, SDV cũng thận trọng trong việc bảo vệ môi trường bằng cách lựa chọn cho mình nguồn cung cấp nguyên vật liệu đáng tin cậy để giảm thiểu rủi ro mua hàng kém chất lượng, hàng có khả năng cao gây hại đến môi trường. Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực môi trường đô thị, Công ty chịu tác động trực tiếp của yếu tố khí hậu. Tình hình thời tiết diễn biến phức tạp sẽ làm ảnh hưởng đến việc tiếp nhận và xử lý rác thải, gây gián đoạn hoạt động kinh doanh của công ty.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Thành công của đợt chào bán phụ thuộc vào nhiều yếu tố, không chỉ các vấn đề nội tại của cổ phiếu như sự hấp dẫn giá cổ phiếu, cổ tức, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, mà còn bị chi phối bởi kỳ vọng của nhà đầu tư, tương quan ngành

và các thay đổi lớn mang yếu tố thị trường. Do đó, Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi không thể đảm bảo đợt chào bán sẽ thành công. Tuy nhiên, do uy tín của Công ty trên thị trường, cùng với kết quả tài chính lành mạnh, an toàn và định hướng phát triển bền vững, cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi dự kiến sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn cho các nhà đầu tư. Việc chào bán này, tuy mang lại cơ hội tăng cường năng lực tài chính và phát triển hoạt động đầu tư, song cũng tiềm ẩn một số rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả huy động vốn cũng như hiệu quả sử dụng vốn sau đó. Các rủi ro chính được xác định như sau:

Trước hết, về phía hoạt động chào bán, công ty có thể đối mặt với rủi ro không huy động đủ vốn như kỳ vọng nếu tỷ lệ cổ đông thực hiện quyền mua thấp. Điều này có thể xuất phát từ tâm lý thận trọng của nhà đầu tư, điều kiện thị trường không thuận lợi hoặc mức giá chào bán chưa hấp dẫn so với thị giá cổ phiếu. Bên cạnh đó, việc tăng số lượng cổ phiếu lưu hành có thể dẫn đến pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền lợi của các cổ đông không tham gia, đồng thời gây áp lực giảm giá cổ phiếu trong ngắn hạn. Diễn biến bất lợi từ thị trường tài chính hoặc chính sách vĩ mô tại thời điểm chào bán cũng có thể ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả huy động vốn.

Liên quan đến Dự án huy động vốn, Công ty cũng có thể gặp phải một số rủi ro như chậm tiến độ hoặc phát sinh chi phí đầu tư vượt kế hoạch do vướng mắc về thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng, hoặc biến động giá cả nguyên vật liệu, nhân công. Trong một số trường hợp, dự án có thể không đạt được hiệu quả tài chính như kỳ vọng do thay đổi trong điều kiện thị trường, khó khăn trong vận hành hoặc áp lực cạnh tranh. Ngoài ra, các yếu tố pháp lý như điều chỉnh quy hoạch, thay đổi chính sách đầu tư hoặc cơ chế ưu đãi cũng có thể ảnh hưởng đến tính khả thi và hiệu quả của dự án. Đặc biệt, nếu dự án cần thời gian dài để tạo ra dòng tiền, công ty có thể đối mặt với áp lực tài chính trong ngắn hạn, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thường xuyên hoặc khả năng thanh toán nợ. Để giảm thiểu các rủi ro nêu trên, công ty sẽ chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý cho dự án, xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cụ thể với các kịch bản ứng phó phù hợp, đồng thời tăng cường minh bạch thông tin để tạo sự tin tưởng cho cổ đông và nhà đầu tư.

5. Rủi ro pha loãng

Đối với đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của SDV, lưu ý với các Nhà đầu tư về rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: 5.000.000 cổ phiếu.
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 25.000 đồng/cổ phiếu.

Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, cổ đông và nhà đầu tư cần lưu ý về việc pha loãng như sau:

❖ Pha loãng giá cổ phiếu:

Cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Vì thế, giá giao dịch của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo tỷ lệ chào bán và giá chào bán tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (“ngày giao dịch không hưởng quyền”). Giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá cổ phiếu SDV (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + (i \times PR)}{(1 + i)}$$

Trong đó:

$PR(t-1)$: Giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền

i : Tỷ lệ vốn tăng

PR : Giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch của cổ phiếu SDV tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 30.000 đồng/cổ phiếu. Theo phương án chào bán dự kiến, giá cổ phiếu bán thêm cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phiếu, trong đó, tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu là 1:1, tương ứng tỷ lệ chào bán thêm là 100%, giá cổ phiếu SDV sẽ bị pha loãng.

Giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được tính như sau:

$$\text{Giá điều chỉnh} = \frac{30.000 + (100\% \times 25.000)}{1 + 100\%} = 27.500 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

❖ Rủi ro pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu (EPS):

Công thức tính:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}^1}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm}}$$

Khi công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay như kỳ vọng.

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng lợi nhuận và tăng trưởng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên một cổ phần giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi hoạt động kinh doanh của công ty đạt kết quả tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

❖ Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu:

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu - Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu có thể sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán thì giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ giảm.

6. Rủi ro quản trị công ty

¹ Công ty không có cổ phiếu ưu đãi

Rủi ro quản trị Công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, gây thiệt hại cho Công ty, người lao động và cổ đông của Công ty. Rủi ro quản trị Công ty có thể xuất phát từ năng lực quản trị yếu kém, biến động thị trường, thay đổi văn bản luật, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác quản trị tài chính, năng suất lao động,... Trường hợp, Hội đồng quản trị Công ty quản lý không hiệu quả, thiếu minh bạch, không kịp thời phát hiện những rủi ro do hành vi sai phạm của Ban điều hành sẽ gây ra rủi ro và ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, những thông tin liên quan đến quản trị Công ty như cơ cấu cổ đông, mối quan hệ sở hữu giữa các nhóm cổ đông Công ty, giữa các thành viên HĐQT, Ban điều hành và các bên liên quan, quan hệ của cổ đông với Công ty,... cũng là yếu tố gây ra rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động Công ty, quyền lợi của cổ đông, người lao động.

Để khắc phục rủi ro về quản trị, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi luôn hoàn thiện các thể chế hoạt động, năng lực quản lý, trình độ chuyên môn của HĐQT, Ban điều hành nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành, giám sát trong hoạt động kinh doanh. Thực hiện đúng chủ trương, kế hoạch hoạt động kinh doanh đã trình và được ĐHĐCĐ thông qua. Bên cạnh đó, Công ty không ngừng hoàn thiện website, thực hiện công bố, cập nhật thông tin thường xuyên tới cổ đông, thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông làm cầu nối giữa cổ đông và Công ty. Đồng thời, Công ty cũng ký kết hợp đồng với các đơn vị tư vấn nhằm hỗ trợ Công ty trong công tác quản trị, quan hệ nhà đầu tư, tư vấn tổ chức Đại hội đồng cổ đông theo quy định của pháp luật.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án đối với sự phát triển của Công ty. Vì vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...)

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố,... nếu có gây thiệt hại về tài sản, con người và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho các tài sản, hàng hóa của Công ty và của khách hàng để hạn chế bớt các rủi ro này.

Năm 2024 xảy ra những hiện tượng thời tiết cực đoan biến đổi khí hậu toàn cầu gây nên. Trái đất nóng lên, hạn hán và lũ lụt thường xuyên xảy ra gây ra những tác động nghiêm trọng đến con người. Trong bối cảnh chung, Công ty cũng đã áp dụng linh hoạt các hình thức làm việc, tổ chức lại hoạt động sản xuất cho phù hợp với các quy định của Chính phủ cũng như diễn biến khó lường của thiên tai, dịch bệnh.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
- Bản Cáo Bạch	Bản Cáo Bạch này là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về cổ phiếu chào bán, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư cổ phiếu
- BCTC	Báo Cáo Tài Chính
- BTNMT	Bộ Tài nguyên Môi trường
- CTCP	Công ty Cổ phần
- ĐHĐCĐ	Đại Hội Đồng Cổ Đông
- Điều Lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Phát Hành
- HĐQT	Hội Đồng Quản Trị
- KCN	Khu công nghiệp
- KTT	Kế Toán Trưởng
- SDV	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- SGDCK	Sở Giao Dịch Chứng Khoán
- TGĐ	Tổng Giám Đốc
- TMCP	Thương mại cổ phần
- TTCK	Thị trường Chứng khoán
- TP	Thành phố
- UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- UBND	Ủy Ban Nhân Dân
- UPSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán UP
- VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
- XLCT	Xử lý chất thải

Các từ ngữ, khái niệm khác (nếu có) được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/02/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài : SONADEZI SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt : SDV
Mã cổ phiếu : SDV
Sàn giao dịch : UpCOM
Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600890938 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 15 tháng 05 năm 2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 14/07/2025
Trụ sở chính : Tầng 8, Toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại : 02518890888
Fax : 02518890199
Website : <https://www.sonadezi-sdv.com.vn/>
Logo : 
Vốn điều lệ : 50.000.000.000 (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)
(tại thời điểm 31/12/2024)
Đại diện theo pháp luật : Ông **Trần Anh Dũng** – Tổng Giám đốc Công ty
Ngân hàng mở tài khoản : TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) – Chi nhánh KCN Biên Hoà
Số tài khoản: 110100909379

Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Thu gom rác thải không độc hại;
- + Xử lý và tiêu hủy rác độc hại;
- + Thoát nước và xử lý nước thải;
- + Dịch vụ tư vấn về kỹ thuật môi trường và tài nguyên;
- + Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

Ngành nghề kinh doanh chi tiết của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

[Phần này của trang được cố ý bỏ trống]

Bảng số 1: Ngành nghề kinh doanh chi tiết của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động <i>Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar - không kinh doanh tại trụ sở)</i>	5610
2	Quảng cáo (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7310
3	Điều hành tua du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7912
4	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)</i>	5510
6	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương đầu tư)	3821
7	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương đầu tư)	3822
8	Thoát nước và xử lý nước thải (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	3700
9	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ tư vấn về kỹ thuật môi trường và tài nguyên. - Tư vấn (trừ tư vấn thiết kế), thi công lắp đặt công trình đường ống cấp thoát nước. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7490
10	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
11	Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương đầu tư)	3811 (Chính)

12	Phá dỡ	4311
13	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
14	Sửa chữa máy móc, thiết bị <i>Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì máy móc thiết bị ngành môi trường và ngành công - nông - ngư nghiệp (không sửa chữa, bảo trì tại trụ sở).</i>	3312
15	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
16	Cho thuê xe có động cơ <i>Chi tiết: Dịch vụ cho thuê xe du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>	7710
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014)	6810
18	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
19	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
20	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>Chi tiết: Bán buôn máy móc thiết bị ngành môi trường và ngành công - nông - ngư nghiệp</i>	4659
21	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ quản lý cao ốc văn phòng, nhà cao tầng. - Dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	8299
22	Đại lý du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7911
23	Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương đầu tư)	3812
24	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải <i>Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>	5229
25	Lắp đặt hệ thống điện	4321
26	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống <i>Chi tiết: Bán buôn hoa và cây</i>	4620

27	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	4933
28	Chuẩn bị mặt bằng	4312
29	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	5621
30	Khai thác, xử lý và cung cấp nước <i>Chi tiết: Kinh doanh nước sạch phục vụ công nghiệp và dân dụng. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>	3600
31	Xây dựng nhà để ở	4101
32	Xây dựng nhà không để ở	4102
33	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét <i>Chi tiết: Khai thác đá, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động khai thác khi có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)</i>	810
34	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7120
35	Xây dựng công trình đường sắt	4211
36	Xây dựng công trình đường bộ	4212
37	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> <i>- Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại. (trừ phế liệu độc hại, phế thải nguy hại, phế liệu nhập khẩu gây ô nhiễm môi trường; không chứa phế liệu tại trụ sở, 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).</i> <i>- Bán buôn phân bón vi sinh, mùn vi sinh từ hoạt động hoạt động xử lý rác thải. (không chứa hàng tại trụ sở)</i>	4669
38	Xây dựng công trình điện	4221
39	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
40	Truyền tải và phân phối điện (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương đầu tư và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	3512
41	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
42	Xây dựng công trình công ích khác	4229
43	Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ	2012
44	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7990

45	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
46	Tái chế phế liệu	3830
47	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí)	4322
48	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
49	Xây dựng công trình thủy	4291
50	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
51	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
52	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
53	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
54	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Năm 1990, Tổng công ty Sonadezi (tiền thân là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa) được thành lập với lĩnh vực hoạt động là đầu tư và phát triển khu công nghiệp (KCN). Từ thực tế triển khai nhiệm vụ duy tu, sửa chữa KCN Biên Hòa 1 và quá trình đầu tư, xây dựng các KCN mới, thu hút đầu tư, Sonadezi nhận thấy nhu cầu của các nhà đầu tư không chỉ là thuê đất và hạ tầng để xây dựng nhà máy sản xuất mà trong suốt quá trình tìm hiểu, thực hiện các thủ tục đầu tư, triển khai dự án, tuyển dụng lao động và đi vào sản xuất, kinh doanh, nhà đầu tư cần có một chuỗi dịch vụ hỗ trợ.

Để tạo môi trường đầu tư thuận lợi và tăng giá trị mang đến cho khách hàng, trong giai đoạn từ năm 1996 - 2000, Sonadezi đã quyết định thành lập 3 xí nghiệp dịch vụ để quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng KCN, chăm sóc khách hàng và bảo vệ môi trường, bao gồm Xí nghiệp hạ tầng KCN Biên Hòa 2, Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu, Xí nghiệp Quản lý Môi trường. Các xí nghiệp này có nhiệm vụ cung cấp những dịch vụ cần thiết để nhà đầu tư trong KCN yên tâm hoạt động.

Hướng đến mục tiêu chuyên nghiệp hóa các lĩnh vực hoạt động, Sonadezi đã tách mảng dịch vụ KCN và dịch vụ môi trường để thành lập Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi (SDV) vào năm 2007. Với mục tiêu phát triển, mở rộng ngành nghề kinh doanh của Tổ hợp Sonadezi, đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường tại các KCN và góp phần thực hiện chủ trương của chính quyền tỉnh Đồng Nai về chuyển dịch cơ cấu kinh tế, ưu tiên phát triển lĩnh vực dịch vụ và bảo vệ môi trường, Sonadezi quyết định thành lập Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi với nhiệm vụ cung cấp các dịch vụ KCN, dịch vụ môi trường một cách chuyên nghiệp và đa dạng.

Theo đề nghị của Sonadezi tại báo cáo số 143/BC-PTKCN-DV ngày 07/03/2007, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 2092/UBND-KT ngày 26/03/2007 chấp thuận chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi với vốn điều lệ 50 tỷ đồng.

Các cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm Công ty Phát triển KCN Biên Hòa và một số đơn vị thành viên trong Tổ hợp Sonadezi như Công ty Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa, Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2, Công ty CP Sonadezi Long

Thành, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Cấp nước Đồng Nai, Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai, Công ty Đầu tư Xây dựng Vật liệu Đồng Nai, Công ty CP Xây dựng Sonadezi và một số cổ đông khác.

Ngày 15/5/2007, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi chính thức thành lập, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600890938 với ngành nghề kinh doanh chính là dịch vụ KCN, khu dân cư; dịch vụ môi trường; dịch vụ bảo vệ; dịch vụ nhà hàng, khách sạn; dịch vụ quảng cáo, tiếp thị.

Bảng số 2: Những cột mốc phát triển quan trọng của Công ty

Những cột mốc phát triển quan trọng	
2009	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tiếp tục triển khai Dự án Khu xử lý chất thải với các dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý, tái chế, tái sử dụng và tiêu hủy chất thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại. Tháng 05/2009, đầu tư 100% vốn thành lập công ty con - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi.
2010 - 2011	Năm 2010, Công ty đã đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, Công ty Cổ phần Xăng dầu Vĩnh Phú. Năm 2011, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi chính thức giao dịch đầu tiên trên thị trường UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SDV
2012 - 2014	Xây dựng và duy trì hệ thống Quản lý chất lượng (QLCL) phù hợp. Tiêu chuẩn Việt Nam (TCVN) ISO 17025 cho dịch vụ Phân tích thí nghiệm (PTTN) và ISO 9001 cho dịch vụ Xử lý nước thải (XLNT). Tháng 12/2014, Công ty nhận Giấy chứng nhận ISO 14001 cho dịch vụ XLNT, Xử lý chất thải (XLCT); ISO 9001 cho dịch vụ XLNT, XLCT và tư vấn môi trường do tổ chức Bureau Veritas Certification VN cấp.
2015 -2016	Tháng 07/2015, Công ty đã được cấp phép để đưa vào hoạt động hạng mục lò đốt chất thải công nghiệp - công suất 1 tấn/giờ, giúp tăng trưởng trên 50% công suất XLCT tại Khu XLCT Quang Trung. Quý 2/2016, Công ty đã đưa vào vận hành trạm tái chế chất thải làm phân compost được đầu tư bài bản theo công nghệ Châu Âu, công suất 200 tấn/ngày.
2017	Tháng 04/2017, hoàn tất xây dựng Trạm xử lý nước rỉ rác công suất 200m3/ngày đêm. Công ty tiếp tục đầu tư để hoàn thiện hạ tầng dự án Khu XLCT Quang Trung. Đồng thời, tiếp tục duy trì, nâng cao chất lượng dịch vụ, phục vụ khách hàng nhằm tạo những bước phát triển thị trường trong lĩnh vực xử lý chất thải trong giai đoạn sắp tới. Tháng 2/2017, Công ty cũng tiếp nhận thêm rác sinh hoạt tại huyện Tân Phú, khối lượng tiếp nhận trung bình 42 tấn/ngày. Tháng 12/2017, Công ty cũng tiếp nhận thêm rác sinh hoạt tại huyện Vĩnh Cửu, khối lượng tiếp nhận trung bình 72 tấn/ngày.
2018	Ngày 10/7/2018, Công ty đã được Bộ Tài nguyên Môi trường cấp Giấy phép XLCT nguy hại (Cấp lần 2), mã số 5.100 VX; trong đó nổi bật là nội dung mở rộng địa bàn hoạt động từ tỉnh Đồng Nai ra vùng Đông Nam Bộ, bổ sung ô

	chôn lấp hợp vệ sinh số 5 và nâng cao công suất trạm tái chế chất thải làm mùn compost từ 200 tấn/ngày lên 400 tấn/ngày. Tháng 7/2018, Công ty cũng tiếp nhận thêm rác thải sinh hoạt của địa bàn Huyện Trảng Bom với khối lượng 180 tấn/ngày.
2019	Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Tài nguyên và Môi trường, trong năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi đã tiếp nhận rác sinh hoạt thêm 200 tấn/ngày từ TP. Biên Hòa, nâng tổng khối lượng rác sinh hoạt tiếp nhận tại địa phương này lên 300 tấn/ngày. Tháng 5/2019, Công ty cũng tiếp nhận thêm rác sinh hoạt tại huyện Long Thành, khối lượng tiếp nhận trung bình 120 tấn/ngày. Tháng 12/2019, Công ty tiếp nhận thêm rác sinh hoạt tại huyện Nhơn Trạch, khối lượng 140 tấn/ngày. Nâng tổng công suất tiếp nhận rác thải sinh hoạt lên 800 tấn/ngày.
2020	Ngày 14/01/2021, Công ty đã được Bộ Tài nguyên môi trường cấp Giấy phép xử lý chất thải nguy hại (Cấp lần 3), mã số 5.100. VX, trong đó nổi bật là được cấp mới cho các hạng mục xử lý ngâm tẩy súc rửa kim loại, nhựa và tái chế chất thải. Ngoài ra, Công ty được cấp bổ sung vào giấy phép các ô chôn lấp hoàn thành xây dựng trong năm nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và khách hàng. Công ty tiếp tục nâng công suất tiếp nhận rác tại TP. Biên Hòa lên 594 tấn/ngày. Nâng tổng công suất tiếp nhận rác thải sinh hoạt lên 1.000 tấn/ngày.
2021	Với năng lực xử lý chất thải y tế theo giấy phép được cấp và thực hiện công văn số 2743/BTNMT-TCMT ngày 21/5/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, công văn số 5361/STNMT-CCBVMT ngày 14/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn thực hiện quản lý, xử lý chất thải trong phòng, chống dịch Covid-19, SDV đã tiếp nhận, xử lý chất thải y tế lây nhiễm, chất thải sinh hoạt từ các khu cách ly, khu phong tỏa trong thời gian phòng, chống dịch Covid-19. Tháng 6/2021, Công ty cũng tiếp nhận thêm rác sinh hoạt tại huyện Cẩm Mỹ, khối lượng tiếp nhận trung bình 40 tấn/ngày. Nâng tổng công suất tiếp nhận rác thải sinh hoạt lên 1.200 tấn/ngày.
2022	Hoàn thành việc cung ứng dịch vụ Khảo sát, lập phương án và thực hiện di dời Bãi chôn lấp rác Liên Kim Sơn với chủ đầu tư là Công ty CP Đô Thị Amata Long Thành; Ngoài ra, kết quả thực hiện đánh giá định kỳ cho thấy, hệ thống quản lý chất lượng và môi trường của Công ty vẫn duy trì hiệu quả đáp ứng yêu cầu tiêu chuẩn, yêu cầu luật định và yêu cầu khác của các bên liên quan, và nhà máy số 2 KCN Giang Điền cũng phù hợp các yêu cầu tiêu chuẩn đánh giá; đầu năm 2023, Nhà máy XLNT Giang Điền – Giai đoạn 2 đã được công nhận phù hợp với những yêu cầu của tiêu chuẩn quản lý ISO 9001:2015 và 14001:2015 Ngày 30/12/2022, Công ty đã được cấp Giấy phép Môi trường số 402/GPMTBTNMT cho Khu XLCT Quang Trung.
2023	Công ty đã ban hành kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường tại khu xử lý chất thải Quang Trung tại quyết định số 88/QĐ-SDVKS&TVMT vào ngày 16/6/2023. Đồng thời, công khai trên trang thông tin điện tử theo quy

	định tại khoản 3, Điều 110 Nghị định Số 08/2023 Ngày 22/12/2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi được Bộ tài nguyên và Môi trường cấp giấy phép môi trường số 525/GPMT-BTNMT cho Khu xử lý chất thải Quang Trung với thời hạn 07 năm.
2024	Ngày 17/9/2024, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2972/QĐ-BTNMT của Dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung. Từ đó là cơ sở để Công ty hoàn thành các khâu khảo sát, thiết kế cơ sở các công trình tái chế, hạng mục xử lý để chuẩn bị triển khai điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung.

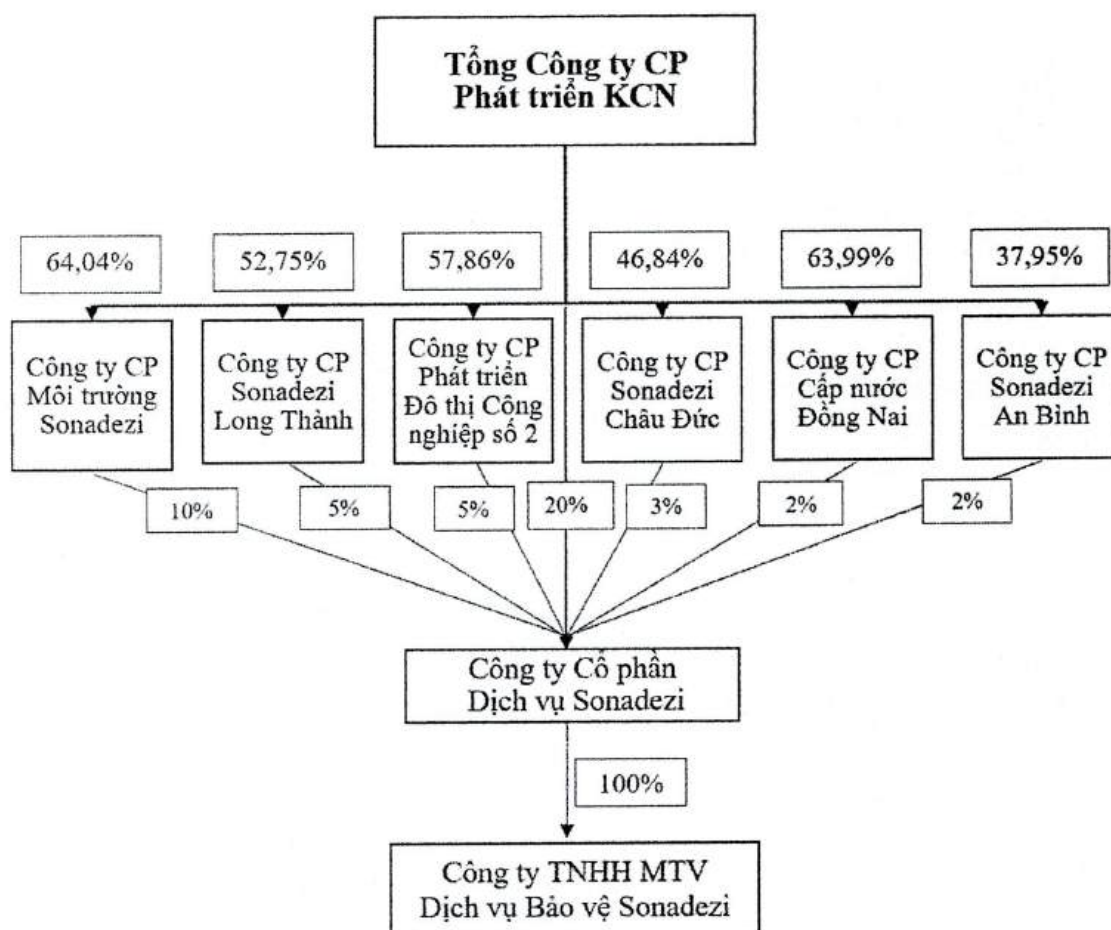
Nguồn: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Cơ cấu Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Cơ cấu tổ chức của Công ty được thể hiện tại sơ đồ như sau:

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ) có Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là công ty con gián tiếp. Tính đến ngày 31/12/2024, SNZ có tỷ lệ vốn góp trực tiếp tại SDV là 20%, tỷ lệ quyền biểu quyết tại SDV là 47%. Do SNZ có thể quyết định bầu và bổ nhiệm đa số các thành viên HĐQT của SDV, theo quy định tại Khoản 1 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020, SNZ là Công ty mẹ của SDV.

Thông tin chung về SNZ như sau:

Trụ sở : Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ : 3.765.000.000.000 đồng

Điện thoại : 0251-8860 561

Website : <https://sonadezi.com.vn/vi/>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010.

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và khu dân cư; Đầu tư theo hình thức BT, BOT các công trình giao thông; Tổng thầu

xây dựng công trình (tổng thầu EPC), tư vấn khảo sát, thiết kế, tư vấn giám sát và thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Khai thác, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, xử lý và cung cấp nước, kinh doanh vật tư, thiết bị ngành nước; Cung cấp dịch vụ khách sạn, nhà hàng, vệ sinh công nghiệp, bảo trì sửa chữa hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh cầu cảng, bến bãi, kho tàng và các dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; Thoát nước và xử lý nước thải; thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải, tái chế phế liệu; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác; Đầu tư tài chính, kinh doanh tài chính, chứng khoán.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi có 01 công ty con là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS). Công ty được thành lập theo Nghị định 52/2008/NĐ-CP về quản lý kinh doanh dịch vụ bảo vệ và được Sở Kế hoạch – Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3601635899 ngày 29/04/2009. Tính đến ngày 31/12/2024, SDV sở hữu 100% vốn góp tại SSS.

Thông tin chung về Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi như sau:

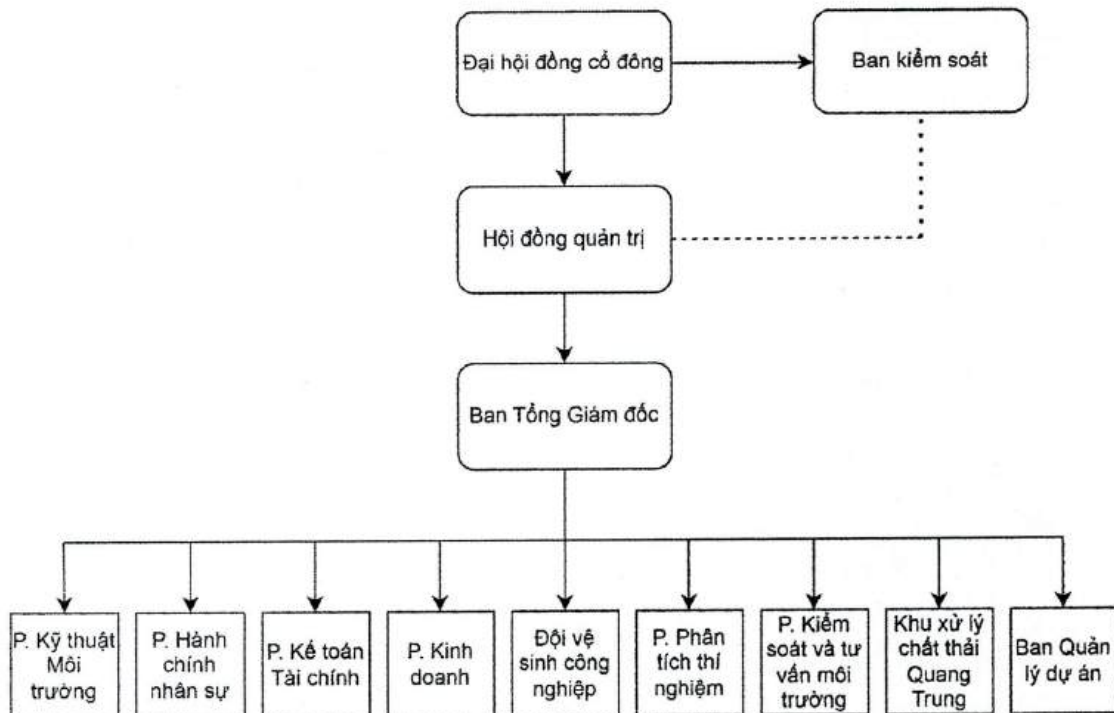
Địa chỉ : 22B, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, tỉnh Đồng Nai
Vốn điều lệ : 2.000.000.000 đồng
Điện thoại : 02513995988

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 3601635899 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 29/4/2009, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/08/2022.

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ bảo vệ.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi thiết lập cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần trên cơ sở tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan.

Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Các Phòng/Ban/Đơn vị chức năng.

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có quyền đưa ra quyết định cao nhất trong công ty. Đại hội đồng cổ đông có quyền quyết định những vấn đề quan trọng có ảnh hưởng tới Công ty, thuộc quyền hạn theo quy định của Luật pháp và Điều lệ Công ty. Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông và thực hiện biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị hiện tại có 07 thành viên, trong đó có 06 thành viên là Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành. Đây là cơ quan quản lý Công ty được Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ giám sát, chỉ đạo Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Quyền và nghĩa vụ khác của Hội đồng quản trị được định rõ trong quy định về Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cũng như các quy chế nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị hiện tại bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT
Phạm Trần Hòa Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên HĐQT không điều hành
Trần Anh Dũng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Trần Văn Giàu	Thành viên HĐQT không điều hành
Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên HĐQT không điều hành
Lê Xuân Sâm	Thành viên HĐQT không điều hành
Phí Thị Lệ Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành

4.3. Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát (“BKS”) là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty, kiểm tra việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các Báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết.

Hiện tại, Ban Kiểm soát Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Phan Thị Ngân	Trưởng Ban Kiểm soát
Đặng Thị Thúy Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
Nguyễn Mai An	Thành viên Ban Kiểm soát

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo, chỉ đạo các hoạt động kế hoạch, tổ chức cán bộ, tài chính, xây dựng cơ bản, phát triển dự án và đối ngoại. Đồng thời, Tổng Giám đốc còn trực tiếp phụ trách Ban Quản lý dự án, Phòng Kinh doanh, Phòng Hành chính Nhân sự của Công ty.

Hiện tại, Ban Điều hành của Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Trần Anh Dũng	Tổng Giám đốc
Huỳnh Phú Hào	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Lý	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc
Trần Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Dương	Kế toán trưởng

4.5. Các phòng ban chức năng

❖ **Phòng Kỹ thuật Môi trường**

Phòng Kỹ thuật Môi trường là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty, thực hiện công việc quản lý, tổ chức vận hành các công trình xử lý nước thải, có chức năng:

- Kiểm tra, giám sát chất lượng nước thải của khách hàng và nước thải trước, sau xử lý tại các công trình xử lý nước thải.
- Vận hành và đề xuất các giải pháp khắc phục sự cố cũng như công tác duy tu bảo dưỡng tại các nhà máy.
- Tham gia vào quy trình xử lý chất thải: tiếp nhận danh mục chất thải và quy trình xử lý chất thải từ Bộ phận kiểm soát và phân tích thí nghiệm để tổ chức xử lý.
- Xem xét yêu cầu về xử lý nước thải, chất thải của khách; cập nhật và cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến các quy định của Nhà nước, của Công ty về môi trường.
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về dịch vụ xử lý nước thải và chương trình kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải của Công ty;
- Tổ chức thực hiện dịch vụ xử lý nước thải tại các Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các Khu công nghiệp theo quy định của Công ty và các yêu cầu luật định.

❖ **Phòng Hành chính – Nhân sự**

Phòng Hành chính – Nhân sự là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác quản trị hành chính – nhân sự của toàn Công ty.

Quản lý lao động của Công ty theo đúng các chế độ chính sách, Bộ Luật lao động hiện hành và tổ chức thực hiện các chính sách quản trị nguồn nhân lực cho Công ty

- Tổ chức xây dựng và quản lý định mức lao động, đơn giá tiền lương, quỹ tiền lương, tiền thưởng, trả lương và thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng pháp luật hiện hành, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty trong thỏa ước lao động tập thể, quy chế nội bộ do Công ty ban hành.
- Lập phương án: quy hoạch cán bộ, tuyển dụng đào tạo cán bộ, điều động và bố trí sắp xếp cán bộ phù hợp với tình hình phát triển của Công ty trong từng thời kỳ, đảm bảo chế độ, môi trường làm việc cho nhân viên.
- Lập phương án: quy hoạch cán bộ, tuyển dụng đào tạo cán bộ, điều động và bố trí sắp xếp cán bộ phù hợp với tình hình phát triển của Công ty trong từng thời kỳ, đảm bảo chế độ, môi trường làm việc cho nhân viên.
- Đề xuất các hình thức quản lý công nhân viên vi phạm Hợp đồng lao động, an toàn vệ sinh thực phẩm, PCCC,...
- Xây dựng, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quy chế phân cấp quản lý trong Công ty.

❖ **Phòng Kế toán – Tài chính**

Phòng Tài Kế toán – Tài chính là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác kế toán của Công ty. Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc xây dựng định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty, xây dựng chiến lược, kế hoạch hàng năm, đề xuất các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Quản lý các hoạt động trong lĩnh vực Tài chính – Kế toán

- Thực hiện công tác tài chính - kế toán; kiểm tra, giám sát các khoản thu chi tài chính, các nghĩa vụ thu nợ, thanh toán nợ; quản lý, sử dụng tài sản,...
- Tổng hợp, phân tích thông tin, số liệu kế toán; đề xuất các giải pháp tài chính nhằm tham mưu cho Ban Lãnh đạo để đưa ra những quyết định quản trị có liên quan.
- Tổ chức, xây dựng kế hoạch đầu tư, kế hoạch sử dụng, huy động vốn có hiệu quả; quản lý tài chính của các dự án đầu tư trong toàn Công ty.
- Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn và định mức kinh tế - kỹ thuật, hệ thống các chỉ tiêu đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Chỉ đạo công tác hạch toán giá thành, hạch toán kế toán và phân tích hiệu quả kinh tế hoạt động sản xuất kinh doanh trong toàn Công ty; Công tác lập báo cáo tài chính, quyết toán thuế.
- Hoàn thiện chính sách tài chính - kế toán, thường xuyên cập nhật văn bản chế độ quy định của nhà nước về lĩnh vực tài chính kế toán, thuế và lĩnh vực kinh doanh của công ty.
- Thực hiện quan hệ ngoại giao với các ngân hàng, các cơ quan quản lý Nhà nước về tài chính - kế toán, thuế, cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương.

❖ **Phòng Kinh doanh**

Phòng Kinh doanh là phòng chuyên môn nghiệp vụ, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty. Các chức năng của Phòng Kinh doanh gồm:

- Tổng hợp và tham mưu việc quản trị hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tổ chức và thực hiện công tác bán hàng và chăm sóc khách hàng; tổ chức thực hiện các hoạt động quảng bá các sản phẩm, dịch vụ;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các dịch vụ, dự án và chương trình kinh doanh mới của Công ty.

❖ **Đội vệ sinh công nghiệp**

Đội vệ sinh công nghiệp là đơn vị chức năng, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng cụ thể sau:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các giải pháp phát triển dịch vụ vệ sinh công nghiệp của Công ty;
- Tổ chức thực hiện dịch vụ vệ sinh công nghiệp theo Giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty và nội dung hợp đồng ký với khách hàng.

❖ **Phòng phân tích thí nghiệm**

Phòng Phân tích thí nghiệm là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng:

- Tổ chức thực hiện công tác lấy mẫu, phân tích mẫu nước thải, chất thải theo các quy định hiện hành đối với các hoạt động xử lý nước thải, xử lý chất thải của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các hoạt động và dịch vụ phân tích thí nghiệm theo lĩnh vực hoạt động của Công ty được phép thực hiện;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty về kỹ thuật, công thức xử lý nước thải, chất thải.

❖ **Phòng Kiểm soát & Tư vấn môi trường**

Phòng Kiểm soát và Tư vấn môi trường là Phòng chuyên môn nghiệp vụ, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng cụ thể sau:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty để Ban Tổng Giám đốc chỉ đạo thực hiện nhằm đáp ứng và tuân thủ các quy định về môi trường (hoặc có liên quan) của các dịch vụ: xử lý nước thải, quản lý chất thải, xử lý chất thải, tư vấn môi trường, phân tích thí nghiệm...;
- Tổ chức thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định về môi trường trong phạm vi cung cấp dịch vụ xử lý nước thải, quản lý chất thải, tư vấn môi trường, phân tích thí nghiệm của Công ty;
- Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng, áp dụng và duy trì hiệu lực Hệ thống quản lý chất lượng và môi trường của Công ty phù hợp với các tiêu chuẩn ISO 9001; ISO 14001 và các Tiêu chuẩn quốc tế khác theo yêu cầu và định hướng của Công ty trong từng thời kỳ (nếu có);
- Tổ chức thực hiện dịch vụ tư vấn môi trường theo quy định của Công ty và các yêu cầu pháp luật.

❖ **Khu xử lý chất thải Quang Trung**

Khu xử lý chất thải Quang Trung là đơn vị trực thuộc của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, có chức năng:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về tổ chức thực hiện, quản lý và kinh doanh dịch vụ tiếp nhận, vận chuyển và xử lý chất thải của Công ty;
- Quản lý vận hành Khu xử lý chất thải Quang Trung; tổ chức thực hiện dịch vụ tiếp nhận, quản lý và xử lý chất thải tại Khu xử lý chất thải Quang Trung và các công trình xử lý chất thải khác theo quy định của Công ty và các yêu cầu luật định;
- Tổ chức dịch vụ vận hành các hạng mục xử lý chất thải của khách hàng, đảm bảo theo đúng quy định của Hợp đồng và các yêu cầu luật định;
- Nghiên cứu, đề xuất và tổ chức thực hiện các dịch vụ kinh doanh mới, các công nghệ mới đáp ứng nhu cầu của thị trường và định hướng của Công ty về dịch vụ xử lý chất thải.

❖ **Ban Quản lý dự án**

Ban quản lý dự án là Ban chuyên môn nghiệp vụ, trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong công tác quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung và các dự án khác của Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và công tác quản lý đất đai của Công ty theo quy định hiện hành;
- Thực hiện công tác đầu tư XDCB và các thủ tục pháp lý về quản lý đất đai tại Dự án Khu XLCT Quang Trung;
- Quản lý và tổ chức triển khai thực hiện dự án đã được phê duyệt theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước;
- Chịu trách nhiệm lập kế hoạch, khảo sát và tổ chức thực hiện công tác xây dựng cơ bản trong phạm vi công ty.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty mẹ	: Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)
Mã cổ phiếu	: SNZ
Sàn giao dịch	: UpCOM
Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010
Trụ sở chính	Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại	: (+84) 251 8860 561 - 8860 562
Website	: https://sonadezi.com.vn/vi/
Vốn điều lệ đăng ký (tại thời điểm 31/12/2024)	: 3.765.000.000.0000 đồng
Vốn điều lệ thực góp (tại thời điểm 31/12/2024)	: 3.765.000.000.0000 đồng
Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và khu dân cư; Đầu tư theo hình thức BT, BOT các công trình giao thông; Tổng thầu xây dựng công trình (tổng thầu EPC), tư vấn khảo sát, thiết kế, tư vấn giám sát và thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Khai thác, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, xử lý và cung cấp nước, kinh doanh vật tư, thiết bị ngành nước; Cung cấp dịch vụ khách sạn, nhà hàng, vệ sinh công nghiệp, bảo trì sửa chữa hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh cầu cảng, bến bãi, kho tàng và các dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; Thoát nước và xử lý nước thải; thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải, tái chế phế liệu; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác; Đầu tư tài chính, kinh doanh tài chính, chứng khoán.
Vốn góp tại SDV tại thời điểm 31/12/2024	: 10.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại SDV tại thời điểm 31/12/2024	: 20%
Tỷ lệ biểu quyết tại SDV tại thời điểm 31/12/2024	: 20%

5.2. Danh sách Công ty con hoặc những Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.2.1. Danh sách Công ty con

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)

- Địa chỉ: 22B, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 3601635899 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 29/04/2009, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/08/2022
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
- Vốn điều lệ thực góp: 2.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 100%

5.2.2. Danh sách Công ty liên doanh liên kết

Trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại, Công ty không có Công ty liên doanh liên kết theo Báo cáo tài chính năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán của Công ty.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi được thành lập theo sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai tại công văn số 2092/UBND-KT ngày 26/03/2007. Theo Điều lệ của Công ty đã được các Cổ đông sáng lập thông qua ngày 24/04/2007, Vốn điều lệ của Công ty là 50 tỷ đồng, được góp trong 2 năm từ tháng 5/2007 đến tháng 4/2008 theo 02 đợt.

Quá trình góp vốn của Công ty:

❖ **Góp vốn lần đầu:** 26.350.000.000 đồng

Ngay khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 15/05/2007, các cổ đông của công ty đã tiến hành góp vốn đợt 01, tổng số vốn góp là 26.350.000.000 đồng tương ứng 2.635.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng cổ phần.

Trong đó:

STT	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần
I	Cổ đông sáng lập	11	1.525.000
II	Cổ đông khác	266	1.110.000
1	Cổ đông tổ chức	-	-
2	Cổ đông cá nhân	266	1.110.000
	Cộng	277	2.635.000

❖ **Góp vốn lần hai:** 50.000.000.000 đồng

Các cổ đông đã hoàn tất việc góp vốn đợt 02 theo đúng Điều lệ công ty và vốn chủ sở hữu của Công ty đã đủ 50 tỷ đồng theo đúng vốn điều lệ đã đăng ký. Tổng số vốn góp là 50.000.000.000 đồng tương ứng 5.000.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng cổ phần.

Trong đó:

STT	Cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần
I	Cổ đông sáng lập	11	2.800.000
II	Cổ đông khác	258	2.200.000
1	Cổ đông tổ chức	-	-
2	Cổ đông cá nhân	258	2.200.000
	Cộng	269	5.000.000

Trong thời gian từ tháng 5/2007 tới tháng 4/2008, CTCP Dịch vụ Sonadezi đã thực hiện 2 đợt góp vốn để thành lập công ty với số vốn điều lệ là 50 tỷ đồng từ 269 cổ đông, bao gồm 11 cổ đông sáng lập và 258 cổ đông khác. Như vậy, theo quy định của Luật Chứng khoán 2006, đây là đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và việc chào bán cần được đăng ký tới UBCKNN.

Tuy nhiên, SDV đã thực hiện việc chào bán mà không xin cấp phép từ UBCKNN tại thời điểm thực hiện.

Căn cứ Công văn số 2517/UBCK-TT ngày 11/11/2009, UBCKNN đã yêu cầu Công ty: *“tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về đợt chào bán chứng khoán ra công chúng không tuân theo quy định pháp luật về chứng khoán và các khiếu nại, khiếu kiện của các cổ đông liên quan đến các đợt phát hành đó; báo cáo các cổ đông về việc chào bán chứng khoán không tuân thủ pháp luật tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.”*

SDV đã thực hiện thông qua nội dung thông báo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng không tuân thủ quy định về pháp luật chứng khoán tới ĐHĐCĐ năm 2010 được tổ chức ngày 14/05/2010 và đã được ĐHĐCĐ thông qua việc chào bán và không có khiếu nại, khiếu kiện nào về đợt chào bán nêu trên.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS) do Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi góp vốn thành lập, đồng thời nắm giữ 100% vốn điều lệ của Công ty.

Phương thức thực hiện khoản góp vốn: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi với số vốn đầu tư giá trị là 2.000.000.000 đồng.

Đơn vị	Giấy CN ĐKDN	Địa chỉ	HĐKD chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi (SSS)	3601635899	22B, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ	2.000.000.000	100%

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông của Công ty đến thời điểm 18/03/2025 của Công ty như sau:

Bảng số 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 18/03/2025

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	Phổ thông	194	4.992.900	99,86
1	Tổ chức	Phổ thông	10	2.471.300	49,43
2	Cá nhân	Phổ thông	184	2.521.600	50,43
II	Cổ đông nước ngoài	Phổ thông	7	7.100	0,14
1	Cá nhân	Phổ thông	6	5.600	0,11
2	Tổ chức	Phổ thông	1	1.500	0,03

STT	Đối tượng	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
III	Cổ phiếu quỹ	Phổ thông	0	0	0
Tổng cộng			201	5.000.000	100

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty do VSDC chốt)

Cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ của SDV theo danh sách chốt ngày 18/03/2025 như sau:

STT	Cổ đông	SLCP sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng công ty cổ phần phát triển khu công nghiệp	1.000.000	10.000.000.000	20,000%
2	Công ty CP Môi trường Sonadezi	500.000	5.000.000.000	10,000%
3	Công ty CP Sonadezi Long Thành	250.000	2.500.000.000	5,000%
4	Công ty CP Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	250.000	2.500.000.000	5,000%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty do VSDC chốt)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi:

Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác:

Đến thời điểm hiện tại, Công ty không còn các loại chứng khoán nào khác.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phiếu đối với cổ đông là người nước ngoài. Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 31/2024/NĐ-CP ngày 26/03/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Theo Văn bản số 1018/UBCK-PTTT ngày 2/3/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của Công ty, tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty là 0%.

Tại ngày 21/7/2025, theo Công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài của VSDC, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 7.100 cổ phiếu, tương đương 0,142% vốn điều lệ.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi đang hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ môi trường và dịch vụ khu công nghiệp với các dịch vụ chính như sau:

a. Dịch vụ môi trường

Đây là dịch vụ truyền thống của Công ty, thực hiện các dịch vụ về môi trường cho các công ty trong các Khu công nghiệp và mở rộng hơn là những Công ty bên ngoài với đội ngũ cán bộ - nhân viên lành nghề đã được đào tạo chính quy, chuyên sâu và có kinh nghiệm về các chuyên ngành hóa công nghệ, hóa phân tích, vi sinh, kỹ thuật công nghệ môi trường, kỹ thuật điện, xử lý nước thải và vận hành hệ thống xử lý nước thải, xử lý chất thải và vận hành hệ thống xử lý chất thải... Công ty cũng đã xây dựng một Phòng thí nghiệm chuyên về nghiên cứu, phân tích trong các lĩnh vực: nước cấp, nước thải, không khí, chất thải; và Phòng thí nghiệm được công nhận theo Quyết định số 258/QĐ-CNCL ngày 26/06/2008 Quyết định mở rộng phạm vi công nhận Phòng thí nghiệm số 503/QĐ-CNCL ngày 13/10/2008 do Văn phòng công nhận chất lượng thuộc Tổng cục Tiêu chuẩn đo lường chất lượng cấp; Đạt Chứng chỉ công nhận Phòng thí nghiệm theo ISO/IEC 17025:2005 mang mã số VILAS 310. SDV đã xây dựng và áp dụng tiêu chuẩn ISO/IEC 17025, ISO 9001, ISO 14001 VÀ OHSAS 18001 cho các dịch vụ của Công ty nói chung và đặc biệt là các dịch vụ bảo vệ môi trường nói riêng.

Các loại hình dịch vụ môi trường bao gồm:

❖ Dịch vụ tư vấn môi trường

- Phân tích nước (nước thải, nước mặt, nước ngầm), khí thải (khí môi trường xung quanh, khí thải công nghiệp).
- Lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), Bản cam kết bảo vệ môi trường, Đề án bảo vệ môi trường, Báo cáo giám sát môi trường cho các doanh nghiệp, các Khu công nghiệp.
- Lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục xin cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Tổ chức huấn luyện đào tạo, truyền thông về lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Tư vấn các vấn đề liên quan đến lĩnh vực môi trường: các quy định, quản lý, phân loại, thu gom chất thải... tại doanh nghiệp.
- Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và thi công xây dựng các công trình cấp nước, xử lý nước thải chất thải.
- Mua bán, sửa chữa, bảo trì máy móc thiết bị môi trường.
- Các dịch vụ khác liên quan đến việc bảo vệ môi trường.

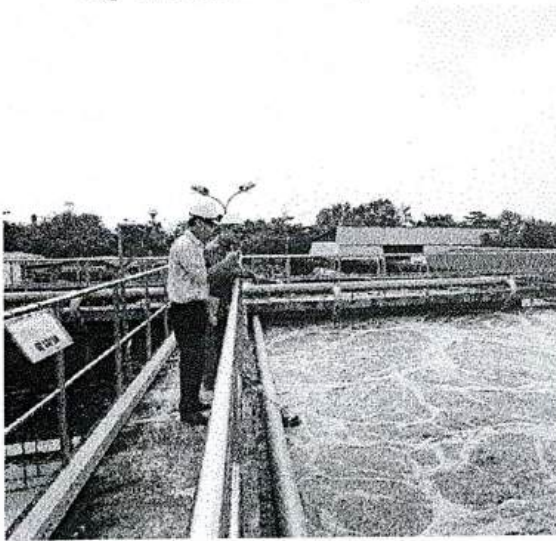
❖ Dịch vụ xử lý nước thải

- Xử lý các loại nước thải công nghiệp phát sinh trong quá trình sản xuất.
- Quản lý và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung của các Khu công nghiệp, hệ thống xử lý sơ bộ của doanh nghiệp.

❖ Dịch vụ xử lý chất thải

- Xử lý các loại chất thải sinh hoạt, công nghiệp nguy hiểm và đô thị.
- Thu gom, phân loại, đóng gói và vận chuyển chất thải, rác thải.
- Đầu tư, quản lý và vận hành khu xử lý rác thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp.
- Tư vấn công tác quản lý chất thải nguy hại.
- Lập hồ sơ xin cấp Sổ đăng ký quản lý chủ nguồn thải chất thải nguy hại.

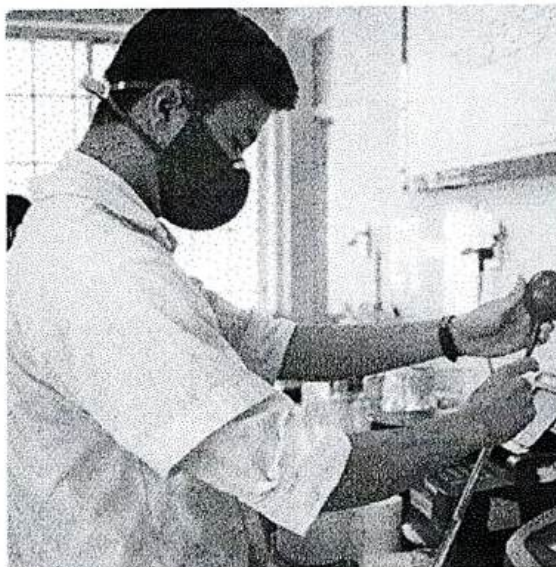
- Lập báo cáo tình hình quản lý chất thải của Chủ nguồn thải chất thải nguy hại.



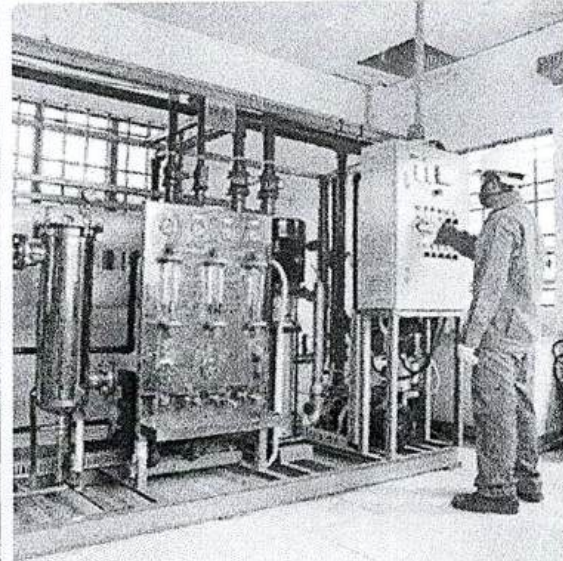
Xử lý nước thải



Xử lý chất thải



Kiểm soát và phân tích thí nghiệm



Dịch vụ khu công nghiệp

b. Dịch vụ khu công nghiệp

- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ bảo vệ: Ngày 01/05/2009, Công ty SDV chính thức thành lập Công ty con là Cty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi. Công ty Dịch vụ bảo vệ Sonadezi hiện là nhà cung cấp chuyên nghiệp dịch vụ bảo vệ các Khu Công nghiệp, khu dân cư, nhà máy... Các đối tác hiện nay đơn cử như là KCN Biên Hòa 1,2; KCN Gò Dầu; KCN Châu Đức; KCN Xuân Lộc; khu dân cư An Bình...



Dịch vụ bảo vệ khu công nghiệp

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra liên tục và không mang tính thời vụ.

10.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ của Công ty

a) Cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty:

Bảng số 4: Cơ cấu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Cơ cấu Doanh thu thuần	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT	Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT	Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT
-	Doanh thu xử lý nước thải công nghiệp và xử lý chất thải	405.126	94	452.097	96	22.981	96
-	Doanh thu hoạt động khác	25.469	6	21.289	4	894	4
	Tổng cộng	430.596	100	473.387	100	23.876	100

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 5: Cơ cấu Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Cơ cấu Doanh thu thuần	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT	Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT	Giá trị (tr. đồng)	%/ DTT
-	Doanh thu xử lý nước thải công nghiệp và xử lý chất thải	405.126	87	452.097	89	229.811	90
-	Doanh thu hoạt động khác	58.770	13	56.197	11	26.054	10
	Tổng cộng	463.896	100	508.295	100	255.865	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

🌿 Về Doanh thu xử lý chất thải và nước thải

Năm 2024, doanh thu từ dịch vụ xử lý nước thải công nghiệp và xử lý chất thải ghi nhận mức tăng 11,59% so với năm 2023. Trong đó, doanh thu từ dịch vụ xử lý nước thải đạt 147.427 triệu đồng, còn doanh thu từ dịch vụ xử lý chất thải đạt 304.670 triệu đồng, cả hai đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm trước.

Năm 2024, nhờ sự gia tăng trong khối lượng chất thải và nước thải tiếp nhận, sản lượng xử lý thực tế vượt kế hoạch năm. Cụ thể, tổng khối lượng chất thải tiếp nhận và xử lý tăng 7,4% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chủ yếu đến từ lượng chất thải rắn sinh hoạt. Đối với nước thải, sản lượng trung bình tiếp nhận tại các nhà máy đạt 44.680m³/ngày đêm, tăng 17,6% so với năm 2023, cho thấy sự ổn định trong hoạt động xử lý và khả năng đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng của thị trường.

Hiện tại, Công ty đang vận hành 8 Nhà máy XLNT tập trung (07 Nhà máy thuộc tỉnh Đồng Nai và 01 Nhà máy thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); cung cấp dịch vụ cho gần 500 doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty đã cung cấp các dịch vụ liên quan đến thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp cho gần 320 khách hàng trên 28 Khu công nghiệp. Bên cạnh đó, công ty đang trong quá trình tìm hiểu, nghiên cứu các công nghệ mới để chuyển đổi giảm thiểu chất thải chôn lấp, gia tăng tỷ lệ chất thải được tái chế dẫn tới hạn chế các nguồn khách hàng nói chung và khách hàng có bùn thải công nghiệp nói riêng do sự cạnh tranh gay gắt về giá và tài nguyên chôn lấp.

🌿 Về Doanh thu hoạt động khác

Năm 2024, doanh thu từ hoạt động khác đạt 56.197 triệu đồng, giảm nhẹ 4,4% so với cùng kỳ năm trước (58.770 triệu đồng), chiếm 11,06% tổng doanh thu thuần của Công ty. Nguyên nhân chính bao gồm việc một số hợp đồng tư vấn phải điều chỉnh giảm giá trị thực hiện, đồng thời nhiều hợp đồng theo tiến độ chưa đến thời điểm nghiệm thu, dẫn đến việc doanh thu chưa được ghi nhận trong năm. Dù đối mặt với những thách thức, Công ty vẫn duy trì chiến lược nâng cao chất lượng dịch vụ, mở rộng thị trường và tìm kiếm khách hàng mới, nhằm đảm

Trang | 41

bảo tăng trưởng bền vững và duy trì vị thế cạnh tranh trong tương lai.

Mặc dù có sự sụt giảm trong một số hạng mục, dịch vụ phân tích thí nghiệm vẫn đạt 1.397 triệu đồng, tương ứng 133,8% kế hoạch đề ra, cho thấy sự tăng trưởng vượt kỳ vọng trong lĩnh vực này. Tổng số lượng mẫu thí nghiệm thực hiện trong năm đạt 17.777 mẫu, trong đó mẫu nội bộ chiếm gần 90%, tăng khoảng 7% so với cùng kỳ năm 2023. Sự gia tăng này phản ánh nhu cầu kiểm soát chất lượng và giám sát môi trường ngày càng cao, đồng thời thể hiện sự chủ động của Công ty trong việc nâng cao năng lực phân tích và ứng dụng công nghệ vào hoạt động kiểm định môi trường. Mặc dù là dịch vụ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty, phòng thí nghiệm đóng vai trò lớn trong việc hỗ trợ và gia tăng giá trị cho các dịch vụ trọng tâm khác và góp phần đa dạng hóa các sản phẩm dịch vụ của Công ty.

Bảng số 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Lợi nhuận gộp	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG	Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG	Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG
-	Lợi nhuận từ xử lý nước thải công nghiệp và xử lý chất thải	43.822	91	53.994	92	30.589	95
-	Lợi nhuận từ hoạt động khác	4.473	9	4.423	8	1.758	5
	Tổng cộng	48.295	100	58.417	100	32.347	100

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Lợi nhuận gộp	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG	Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG	Giá trị (tr.đồng)	%/ LNG
-	Lợi nhuận từ xử lý nước thải công nghiệp và xử lý chất thải	43.822	83	53.994	86	30.589	91
-	Lợi nhuận từ hoạt động khác	9.292	17	8.481	14	2.910	9
	Tổng cộng	53.114	100	62.475	100	33.498	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

10.2. Tài sản

10.2.1. Tình hình tài sản cố định của Công ty

Bảng số 8: Tình hình tài sản cố định Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
I	Tài sản hữu hình	337.239	136.700	338.294	114.002	339.507	105.079
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	200.287	101.314	200.287	91.251	200.473	85.520
2	Máy móc thiết bị	123.177	31.530	124.232	19.675	125.259	16.860
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.132	3.838	11.132	3.073	11.132	2.699
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.395	-	1.395	-	2.642	-
5	Tài sản cố định hữu hình khác	1.248	19	1.248	3	-	-
II	Tài sản vô hình	358	57	358	30	358	22
1	Chương trình phần mềm	358	57	358	30	358	22
	Tổng cộng	337.597	136.757	338.652	114.032	339.865	105.101

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 9: Tình hình tài sản cố định Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
I	Tài sản hữu hình	337.891	136.700	338.945	114.002	340.159	105.079
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	200.287	101.314	200.287	91.251	200.473	114.953
2	Máy móc thiết bị	123.177	31.530	124.232	19.675	125.259	16.860
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.715	3.838	11.715	3.073	11.714	2.699
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.464	-	1.464	-	2.711	-
5	Tài sản cố định hữu hình khác	1.248	19	1.248	3	-	-
II	Tài sản vô hình	358	57	358	30	358	22
1	Chương trình phần mềm máy tính	358	57	358	30	358	22

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
	Tổng cộng	338.249	136.757	339.303	114.032	340.517	105.101

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

10.2.2. Tình hình tài sản lớn của Công ty

Bảng số 10: Tình hình tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 30/06/2025 (riêng)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	200.473	85.520	42,7%
2	Máy móc thiết bị	125.259	16.860	13,5%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.132	2.699	24,2%

(Nguồn: BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 11: Tình hình tài sản lớn của Công ty tại thời điểm 30/06/2025 (hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	200.473	114.953	42,7%
2	Máy móc thiết bị	125.259	16.860	13,5%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.714	2.699	23,0%

(Nguồn: BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

10.3. Thị trường hoạt động

Bảng số 12: Chi tiết doanh thu và lợi nhuận của Công ty theo từng thị trường

Đơn vị tính: Triệu đồng

Các tiêu chí theo thị trường		31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
		Giá trị	Giá trị	Giá trị
Doanh thu thuần	Nội địa	430.595	473.386	238.755
	Xuất khẩu	-	-	-
	Tổng cộng	430.595	473.386	238.755
Lợi nhuận gộp	Nội địa	48.295	58.416	32.346
	Xuất khẩu	-	-	-
	Tổng cộng	48.295	58.416	32.346

(Nguồn: SDV)

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp

dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Đề trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực dịch vụ môi trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Công ty đã tập trung vào công tác đầu tư, được thực hiện theo đúng quy trình, đáp ứng SXKD. Công ty thực hiện việc kiểm tra, rà soát các thiết bị phục vụ hoạt động của từng phòng ban và các đội vệ sinh, cân đối điều chỉnh hợp lý và xác định cần phải đầu tư mạnh hơn nữa để đáp ứng yêu cầu của từng địa điểm.

Các khoản đầu tư lớn của doanh nghiệp trong năm bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung với diện tích 130 ha, là một trong những khu xử lý chất thải có quy mô lớn đầu tiên tại tỉnh Đồng Nai được đầu tư bài bản, liên hoàn và khép kín, sử dụng công nghệ tiên tiến và hiện đại với tổng vốn đầu tư hơn 647 tỷ đồng tại thời điểm bắt đầu thực hiện. Hiện nay, SDV đang thực hiện các thủ tục cần thiết xin cấp phép điều chỉnh dự án đầu tư này với tổng mức đầu tư điều chỉnh 1.200 tỷ đồng.

- Năm 2025, Công ty đã và đang đầu tư các hạng mục mới, theo dự án đầu tư điều chỉnh được phê duyệt nhằm gia tăng hơn nữa uy tín, thị phần và doanh thu của Công ty.

- Đối với dự án Nhà máy điện rác Quang Trung, đến nay theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó tại Phụ lục XII – các dự án năng lượng tái tạo, đối với dự án Nhà máy điện rác Quang Trung, công suất 7,5MW là dự án ưu tiên đầu tư. Đến nay, ban triển khai dự án của Công ty vẫn đang xúc tiến nhiều chương trình gấp gáp, tìm hiểu các đối tác, nhà đầu tư để có thể đề xuất lựa chọn công nghệ và hình thức đầu tư phù hợp.

10.4.1. Dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi làm chủ đầu tư xây dựng và vận hành Dự án Khu xử lý chất thải (XLCT) Quang Trung với quy mô 129,405 ha đặt tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai, trong đó bao gồm 02 tiểu dự án thành phần là Tiểu dự án Khu xử lý chất thải (diện tích khoảng 90,505 ha) và Tiểu dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng và tái chế chất thải (diện tích khoảng 38,9 ha).

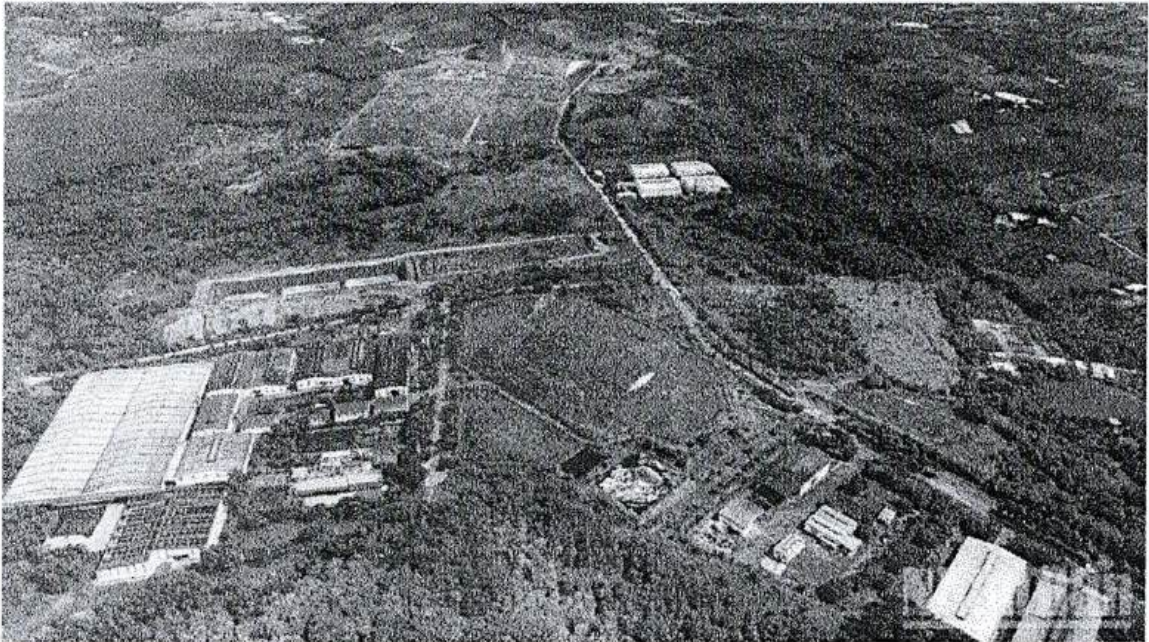
Dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung là một trong những khu xử lý chất thải đầu tiên tại Đồng Nai được đầu tư bài bản, liên hoàn và khép kín có quy mô lớn, sử dụng công nghệ tiên tiến và hiện đại với tổng vốn đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng. Khu XLCT Quang Trung đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 2267/QĐ-BTNMT ngày 27/11/2009, số 1142/QĐ-BTNMT ngày 17/06/2014 và 2738/QĐ-BTNMT ngày 04/09/2018. Việc quản lý chất thải hiện được quản lý theo Giấy phép môi trường số 625/GPMTBTNMT cấp ngày 22/12/2023.

Đến hết năm 2024, Công ty đã thi công hoàn thành nhiều hạng mục theo kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản, như:

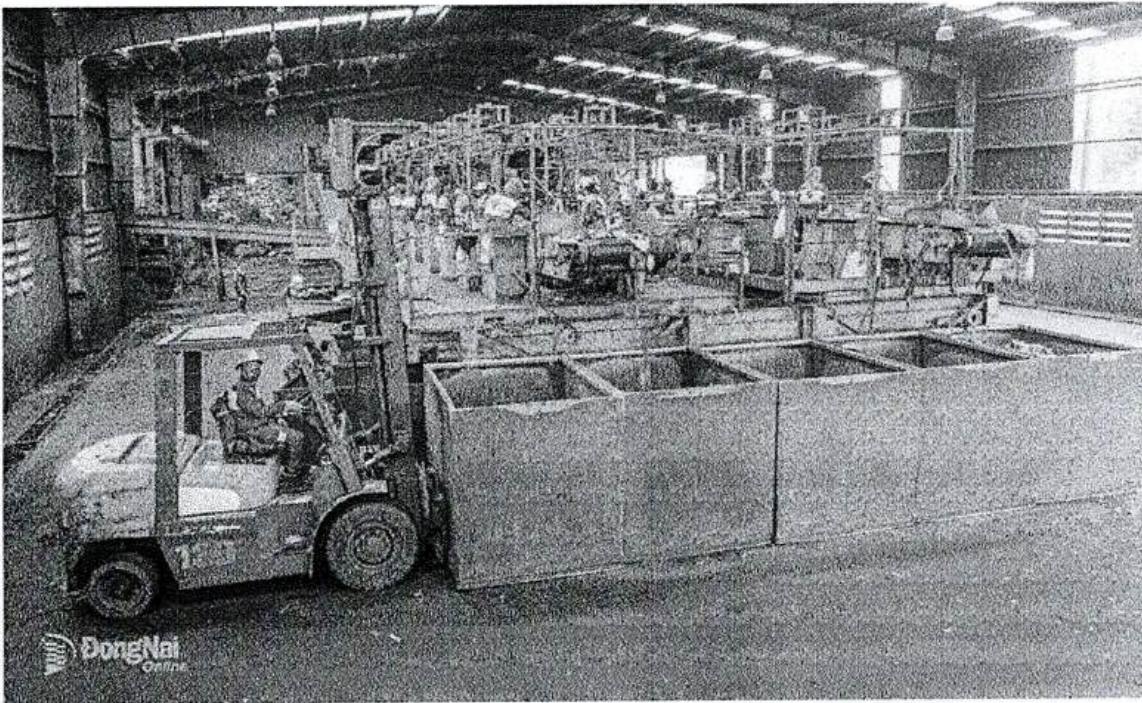
- + 01 ô chôn lấp an toàn 567;
- + Hệ thống hấp thụ khí NH₃ trạm xử lý nước thải tập trung;
- + Hệ thống chống sét đánh thẳng khu vực ô chôn lấp;

- + Hoàn thành các thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung;
- + Hoàn thành các khâu khảo sát, thiết kế cơ sở và thẩm duyệt công nghệ các công trình tái chế; các hạng mục xử lý, ô chôn lấp hợp vệ sinh để chuẩn bị triển khai điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung;
- + Hoàn tất phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường điều chỉnh;
- + Hoàn tất các thủ tục cần thiết để hoàn thiện hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung, địa điểm: xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai; Ngày 07/01/2025, Đại hội đồng cổ đông đã họp và thông qua việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, trong đó có nội dung điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án là 1.210 tỷ đồng;

Một số hình ảnh của Khu xử lý chất thải Quang Trung:



[Phần này của trang được cố ý bỏ trống]



Tiểu dự án Khu xử lý chất thải

Tính đến năm 2024, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi đã đầu tư hạ tầng và các hạng mục tương đối đầy đủ đối với Tiểu dự án Khu xử lý chất thải để đáp ứng yêu cầu thu gom, lưu trữ và xử lý các loại CTNH, chất thải công nghiệp không nguy hại và chất thải sinh hoạt từ các khách hàng bằng các phương pháp: xử lý hóa lý chất thải lỏng, hóa rắn CTNH trước khi đưa vào chôn lấp, thiêu đốt bằng lò đốt chất thải, chế biến mùn compost, chôn lấp hợp vệ sinh, chôn lấp an toàn, sơ chế và tái chế chất thải.

(1) Các hạng mục, công trình của Khu xử lý đã hoàn thành xây dựng theo Quyết định ĐTM số 2738/QĐ-BTNMT và theo Giấy phép môi trường số 525/GPMT-BTNMT ngày 22/12/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp:

1. Trạm tái chế chất thải làm phân compost, công suất 1.200 tấn/ngày.
2. Bãi chôn lấp hợp vệ sinh, 14 ô chôn lấp hợp vệ sinh (gồm các ô số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 và 14) tổng diện tích 119.000 m².
3. Lò đốt chất thải công nghiệp nguy hại và không nguy hại, công suất 24 tấn/ngày.
4. Bãi chôn lấp an toàn, 04 ô chôn lấp chất thải nguy hại (gồm các ô số 01, 02, 03 và 04) tổng diện tích 13.060 m².
5. Trạm xử lý hóa lý chất thải lỏng, công suất 100 tấn/ngày.
6. Trạm xử lý hóa rắn, công suất 20 tấn/ngày.
7. Hệ thống xử lý bóng đèn huỳnh quang, công suất 1.728 kg/ngày.
8. Hệ thống ngâm tẩy và súc rửa kim loại, nhựa; công suất 48 tấn/ngày.
9. Hệ thống phá dỡ ắc quy, công suất 12 tấn/ngày.
10. Hệ thống súc rửa bao bì, công suất 5,5 tấn/ngày.

11. Kho lưu giữ chất thải công nghiệp thông thường và nguy hại; công suất 02 kho diện tích 3.024 m²/kho, 01 kho 200 m², 01 kho 300 m².

12. Trạm xử lý nước thải tập trung, công suất 200 m³/ngày (hệ thống số 1).

(2) Các hạng mục của khu xử lý chất thải Quang Trung sau khi điều chỉnh đầu tư bổ sung, nâng công suất: Các hạng mục xử lý dự kiến đầu tư tiếp theo/đầu tư mới cho giai đoạn sau năm 2024:

1. Bãi chôn lấp hợp vệ sinh, bổ sung 3 ô chôn lấp trên tổng số 17 ô chôn lấp với tổng diện tích các ô là 210.630 m².

2. Bãi chôn lấp an toàn, gồm 6 ô chôn lấp còn lại trong tổng 13 ô chôn lấp với tổng diện tích các ô là 34.660 m².

3. Hệ thống sản xuất gạch không nung từ rác thải vô cơ, công suất 300 tấn/ngày.

4. Hệ thống tái chế nhựa, công suất 36 tấn/ngày.

5. Hệ thống xử lý chất thải bằng phương pháp kỵ khí, công suất 100 tấn/ngày.

6. Hệ thống sản xuất viên nén RDF, công suất 192 tấn/ngày.

7. Hệ thống sản xuất phân bón hữu cơ - khoáng - NPK, công suất 72 tấn/ngày (24 tấn/ca (8 giờ), hoạt động 3 ca/ngày).

8. Hệ thống tháo dỡ và tiền xử lý linh kiện điện tử, công suất 2 tấn/ngày (tương đương công suất 250 kg/giờ, hoạt động 8 giờ/ca/ngày).

9. Trạm xử lý nước thải tập trung công suất 400 m³/ngày (hệ thống số 1, công suất 200 m³/ngày; hệ thống số 2, công suất 200 m³/ngày).

✦ **Tiểu dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng và tái chế chất thải:**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh, Công ty có đăng ký ngành kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đối với việc kinh doanh bất động sản, công ty đưa thêm danh mục các ngành nghề xử lý tái chế phế liệu và chất thải được đầu tư vào khu vực này như phần tiện ích kinh doanh. Khi các nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất, các nhà đầu tư được sử dụng các hạ tầng, cơ sở dùng chung của Khu Xử lý chất thải Quang Trung và của lô đất cho thuê quyền sử dụng đất. Các hạng mục xử lý, tái chế dùng chung bao gồm:

+ Tái chế phế liệu kim loại như nhôm, sắt, chì; tái chế phế liệu nhựa; tái chế phế liệu thủy tinh; tái chế giấy phế liệu;

+ Xử lý chất thải bằng phương pháp nhiệt như lò đốt chất thải, nhiệt phân chất thải chuyển hóa thành nhiên liệu, lò đốt chất thải chuyển hóa thành điện;

+ Tái chế chất thải như: chưng cất thu hồi dung môi hữu cơ, tái chế cặn dầu, dầu nhớt thải để sản xuất dầu nhớt cấp thấp, tái chế sản xuất thanh đốt từ cặn dầu, tái chế thu hồi kim loại nặng từ bùn thải có chứa kim loại nặng như đồng, sắt, kẽm bằng phương pháp nhiệt, vật lý và hóa học để sản xuất các loại muối kim loại dùng trong sản xuất bột màu, gốm sứ;

+ Xử lý chất thải lỏng có chứa thành phần ô nhiễm vô cơ bằng phương pháp vật lý và hóa học; xử lý và hóa rắn chất thải có thành phần ô nhiễm...; xử lý hóa rắn chất thải có thành phần

Trang | 48

ô nhiễm thấp làm vật liệu xây dựng dùng trong những công trình xây dựng có kiểm soát...;

+ Tái chế chất thải cao su, nhựa.

Đối với Dự án Khu XLCT Quang Trung (bao gồm 2 tiểu dự án), đến hết năm 2024, Công ty đã thi công hoàn thành nhiều hạng mục theo kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản, như:

- 01 ô chôn lấp an toàn 567;

- Hệ thống hấp thụ khí NH₃ trạm xử lý nước thải tập trung;

- Hệ thống chống sét đánh thẳng khu vực ô chôn lấp;

- Hoàn thành các thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung;

- Hoàn thành các khâu khảo sát, thiết kế cơ sở và thẩm duyệt công nghệ các công trình tái chế; các hạng mục xử lý, ô chôn lấp hợp vệ sinh để chuẩn bị triển khai điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung;

- Hoàn tất phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường điều chỉnh;

- Hoàn tất các thủ tục cần thiết để hoàn thiện hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung, địa điểm: xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai; Ngày 07/01/2025, Đại hội đồng cổ đông đã họp và thông qua việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, trong đó có nội dung điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án là 1.210 tỷ;

10.4.2. Dự án Xây dựng trụ sở văn phòng Công ty:

Hiện nay, Công ty đang thuê trụ sở văn phòng tại địa chỉ Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào thị trường, khách hàng tiềm năng trong định hướng phát triển của công ty giai đoạn tiếp theo, Công ty SDV dự kiến xây dựng trụ sở văn phòng Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại địa chỉ số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Tên công trình xây dựng: Tòa nhà trụ sở Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- Địa chỉ xây dựng: số 22B, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai

- Quy mô công trình:
 - Diện tích khu đất : Khoảng 849,7 m².
 - Cấp công trình : Công trình dân dụng Cấp III.
 - Diện tích xây dựng : 369 m².
 - Mật độ xây dựng : 43,43%.
- Diện tích sàn xây dựng: 1.471 m² bao gồm một trệt, một lửng (nhằm tạo cảnh quan và thông thoáng cho khu vực sảnh, khu làm việc cho ban điều hành công ty) và hai lầu.

- Tổng đầu tư xây dựng dự kiến: 14,967 tỷ đồng, trong đó vốn vay chiếm 70%, 30% nguồn vốn tự có.

10.4.3. Đầu tư máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh

Trong năm 2022 - 2024, Công ty đã đầu tư bổ sung thêm một số máy móc thiết bị như sau:

Bảng số 13: Các máy móc, thiết bị bổ sung giai đoạn 2022-2024

STT	Tên thiết bị	Đơn vị	Số Lượng	Giá trị
A	Năm 2022			12.714.478.602
1	Cải tạo văn phòng làm việc - phần xây dựng khu QT	Gói	1	2.919.477.084
2	Thu gom nước thải sinh hoạt Khu Quang trung	HT	1	418.717.238
3	HT Máy ép bùn khung bản, xử lý bùn thải phát sinh trong quá trình v/c-Trạm 200m ³ /ngày - phần hạ tầng	HT	1	3.314.393.767
4	Hồ chứa nước rỉ rác cạnh cụm OCLHVS số 3,4 - Khu QT từ TK 241-TK211 - Hồ H5	Hồ	1	1.654.613.497
5	Mở rộng hồ chứa nước rỉ rác cạnh cụm OCLHVS số 3,4 - Hồ H5	Cái	1	884.223.105
6	Thiết bị đo độ màu vào trạm quan trắc nước thải tự động Sở TNMT-NM Nhơn Trạch	Cái	1	378.906.636
7	Camera HIK VISION DS-7616NI-K1 -IP 16 kênh (1 bộ) - NM Nhơn Trạch	Bộ	1	122.876.000
8	Màn hình Led P10 Full màu ngoài trời - Khu Quang Trung	Bộ	1	169.683.200
9	HT Máy ép bùn khung bản, xử lý bùn thải phát sinh trong quá trình v/c-Trạm 200m ³ /ngày - phần thiết bị	HT	1	905.329.733
10	Camera tại OCLHVS số 5,6,10,13 Khu QT	Bộ	1	53.976.000
11	Đường dây trung thế, hạ thế, TBA số 5 3p - 400kVA ; 4 x 3 x 50kVA 22/0.4kV (khu vực OCLHVS số 12,13)- Khu QT	HT	1	1.814.282.342
12	Phần mềm quản lý Trạm cân Mystic Server - Khu QT	Bộ	1	78.000.000
B	Năm 2023			14.489.939.757
1	Đường tạm PCCC dọc ranh đất sau trạm XLNT 200m ³ /ngày đêm	Đường	1	428.005.986

2	Trạm tái chế chất thải làm phân compost - Xưởng ủ 4.000m ² (NT: 21.7.2023)	Trạm	1	9.651.513.114
3	Thi công bể sục với trạm XLNT 200m ³ ngày/đêm - Khu QT - phân hạ tầng	Bể	1	696.464.151
4	Hồ chứa nước dự trữ H ₂ thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung - nước ri OCLHVS	Hồ	1	2.125.812.006
5	Bộ chiết tách chất hoạt động bề mặt- Phòng PTTN	Bộ	1	48.000.000
6	Cân điện tử 3m x 10 m 40 tấn - Khu QT	Bộ	1	227.000.000
7	Bể sục với trạm XLNT 200m ³ /ngày đêm - phần thiết bị	Bể	1	773.274.500
8	Máy phát điện 250kVA Powered By Cummins - OCLHVS Khu QT	Bộ	1	539.870.000
C	Năm 2024			1.054.619.000
1	Nồi hấp nhiệt ATC -35L(1c)	Cái	1	46.400.000
2	Máy cất nước DISTIL-ON 4D (1c)	Cái	1	57.500.000
3	Máy nung COD DRB 200 (1c)	Cái	1	56.000.000
4	Bộ chung cất Cyanua TL-CYANUA (1c)	Cái	1	70.000.000
5	Bộ chung cất Sulfua TL-FLO (1c) - Phòng PTTN	Cái	1	75.000.000
6	Máy Quang Phổ DR3900-Hach	Cái	1	178.000.000
7	Máy thổi khí ARH150S 30kW/380V/50Hz (2 cái)- GĐ 3- NM Long Thành	Cái	2	437.834.000
8	HT chống sét đánh thẳng - OCLHVS số 8 (NT18/6/24)	HT	1	133.885.000

10.5. Các hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Bảng số 14: Các Hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết đến thời điểm hiện tại

TT	Tên Hợp đồng	Đối tác tham gia	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Thời điểm ký kết	Giá trị (triệu Đồng)	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn
A	Năm 2023							

TT	Tên Hợp đồng	Đối tác tham gia	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Thời điểm ký kết	Giá trị (triệu Đồng)	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn
1	02/2023/HĐ NT.XLCT	Công ty TNHH Hyundai Welding Vina	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	3/1/23	7.808,7	2023	-	Không
2	02-2023/HĐNT.XLCT	Công ty Trách nhiệm hữu hạn KUANG TAI Việt Nam	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	3/1/23	1.922,9	2023	-	Không
3	100-2022/HĐNT.XLCT	Công ty TNHH Quốc tế Kim Bảo Sơn (Việt Nam)	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	1/7/22	3.886,6	2023	-	Không
4	Hợp đồng số 01/HDDVTX LNT/SZL/K D-TT ngày 01/12/2009 và Phụ lục 2023-1 ngày 03/01/2023	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Dịch vụ XLNT	2023	47.233,4	2023	-	Ông Lê Xuân Sâm đang là TV HĐQT của SDV đồng thời là Phó Tổng Giám đốc của SZL; SZL là Cổ đông lớn của SDV; đồng thời là Tổng Giám đốc của SZE; SZE là Cổ đông lớn của SDV.
B	Năm 2024							
1	02/2024/HĐ NT.XLCT	Công ty TNHH Hyundai Welding Vina	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	2/1/24	8.522,5	2024	-	Không
2	06-2024/HĐNT.XLCT	Công ty Trách nhiệm hữu hạn KUANG TAI Việt Nam	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	2/1/24	2.266,9	2024	-	Không

TT	Tên Hợp đồng	Đối tác tham gia	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Thời điểm ký kết	Giá trị (triệu Đồng)	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn
3	82-2024/HĐNT.XLCT	Công ty TNHH Quốc tế Kim Bảo Sơn (Việt Nam)	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	1/7/24	2.513,5	2024	-	Không
4	Hợp đồng số 01/HDDVTX LNT/SZL/K D-TT ngày 01/12/2009 và Phụ lục 2024-1 ngày 02/01/2024	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Dịch vụ XLNT	2024	59.788,7	2024	-	Ông Lê Xuân Sâm đang là TV HĐQT của SDV đồng thời là Phó Tổng Giám đốc của SZL; SZL là Cổ đông lớn của SDV; đồng thời là Tổng Giám đốc của SZE; SZE là Cổ đông lớn của SDV.
C Năm 2025								
1	02/2025/HĐ NT.XLCT	Công ty TNHH Hyundai Welding Vina	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	2025	6.847,7	2025		Không
2	03-2025/HĐNT.XLCT ngày 02/01/2025	Công ty Trách nhiệm hữu hạn KUANG TAI Việt Nam	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	2025	1.710,9	2025		Không
3	82-2024/HĐNT.XLCT	Công ty TNHH Quốc tế Kim Bảo Sơn (Việt Nam)	Vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại	2025	5.549,7	2025		Không
4	Hợp đồng số 01/HDDVTX LNT/SZL/K D-TT ngày	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Dịch vụ XLNT	2025	40.380	2025	-	SZL là Cổ đông lớn của SDV

TT	Tên Hợp đồng	Đối tác tham gia	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Thời điểm ký kết	Giá trị (triệu Đồng)	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn
	01/12/2009 và Phụ lục 2025-1 ngày 29/11/2024							

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Bảng số 15: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2023, 2024 và đến thời điểm hiện tại

Stt	Tên các khách hàng, nhà cung cấp lớn	Sản phẩm dịch vụ	Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng (chưa bao gồm thuế GTGT)	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGD, Phó TGD, cổ đông lớn
A	Năm 2023				
1	Công ty TNHH Thương mại dịch vụ XNK Duy Khương	Xúc, vận chuyển, san ủi, gom gọn, dọn dẹp, thuê xe, thuê vận hành	87.608,2	Năm 2023	Không
2	Công ty TNHH Thiết Vượng	Hóa chất	33.821,4	Năm 2023	Không
3	Công ty TNHH Sixei	Hóa chất	32.184,3	Năm 2023	Không
4	Công ty TNHH thương mại & dịch vụ Minh Đức Thịnh	Hóa chất	9.995,6	Năm 2023	Không
B	Năm 2024				
1	Công ty TNHH TM DV Hoàng Bảo Phát	Xúc, vận chuyển, thuê vận hành	50.981,8	Năm 2024	Không

2	Công ty TNHH kinh doanh Mạnh Hùng Phát	San ủi gom gọn, Bốc, xếp, Ban, thuê xe	26.224,7	Năm 2024	Không
3	Công ty TNHH Thiết Vượng	Hóa chất	34.818,4	Năm 2024	Không
4	Công ty TNHH Sixei	Hóa chất	34.042,9	Năm 2024	Không
5	Công ty TNHH thương mại & dịch vụ Minh Đức Thịnh	Hóa chất	6.034,4	Năm 2024	Không
C	Năm 2025				
1	Công ty TNHH TM DV Hoàng Bảo Phát	Xúc, vận chuyển, thuê vận hành	33.167,5	Năm 2025	Không
2	Công ty TNHH Thiết Vượng	Hóa chất	25.959,9	Năm 2025	Không
3	Công ty TNHH Sixei	Hóa chất	22.922,3	Năm 2025	Không
4	Công ty TNHH thương mại & dịch vụ Minh Đức Thịnh	Hóa chất	4.227,3	Năm 2025	Không

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1 Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Mục tiêu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là trở thành đơn vị vững mạnh trong ngành dịch vụ môi trường tại địa bàn, duy trì tốc độ tăng trưởng trung bình 9%/năm (theo doanh thu 5 năm gần nhất). Công ty sẽ chủ động chuẩn bị nhân lực và tài chính để duy trì hoạt động kinh doanh và đảm bảo vị thế của Công ty trong ngành dịch vụ môi trường tại địa bàn và với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.

Theo Quyết định số 3263/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề án quản lý chất thải rắn sinh hoạt (CTRSH) trên địa bàn tỉnh, một trong các mục tiêu cụ thể là mở rộng mạng lưới thu gom, đảm bảo thu gom toàn bộ lượng CTRSH phát sinh toàn tỉnh, đưa các nội dung quy hoạch quản lý chất thải rắn sinh hoạt, quy hoạch điện rác vào Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 - 2030 định hướng đến năm 2050. Trong đó, tập trung xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại 04 Khu xử lý chất thải Quang Trung, Vĩnh Tân, Túc Trung và Bàu Cạn. Trong lĩnh vực xử lý chất thải, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi được đánh giá là công ty áp dụng công

nghệ vượt trội cho mảng này cùng với đội ngũ cán bộ, kỹ thuật viên phân tích nhiều kinh nghiệm có trình độ cao.

Hiện tại, Công ty đang vận hành 8 Nhà máy XLNT tập trung (07 Nhà máy thuộc tỉnh Đồng Nai và 01 Nhà máy thuộc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); cung cấp dịch vụ cho gần 500 doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty đã cung cấp các dịch vụ liên quan đến thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải công nghiệp cho gần 320 khách hàng trên 28 Khu công nghiệp.

- *Lợi thế về thương hiệu lâu năm:* Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là Công ty có uy tín và năng lực cạnh tranh mạnh trên thị trường. Với hơn 18 năm hình thành và phát triển, đi cùng sự phát triển của các khu công nghiệp tại Đồng Nai từ những ngày đầu tiên, Công ty luôn chiếm ưu thế và nhận được lòng tin của khách hàng. SDV có kinh nghiệm trong việc đảm bảo các dịch vụ liên quan đến môi trường. Chặng đường hơn 18 năm đủ để chứng minh sự phát triển của một doanh nghiệp đã trải qua nhiều biến động khó khăn của nền kinh tế.

- *Lợi thế về quản trị:* Ban lãnh đạo điều hành Công ty đều là những người có nhiều năm kinh nghiệm lâu năm, hầu hết đều gắn bó với Công ty những năm đầu tiên phát triển, đã cùng Công ty vượt qua những biến động của nền kinh tế cũng như những thăng trầm trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, nhân sự Công ty được đào tạo chuyên nghiệp, bài bản và luôn được đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, quản trị, quản lý đạt hiệu quả công việc cao nhất.

- *Thị trường:* Thị trường hoạt động của Công ty là địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong thời gian tới, với chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn của mình, công ty sẽ Tiếp tục nghiên cứu, không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với phạm vi các dịch vụ của Công ty theo từng giai đoạn phát triển; đồng thời, chú trọng đầu tư vào công nghệ phù hợp với nhu cầu thị trường.

- *Tình hình tài chính:* Hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi so với các doanh nghiệp trong cùng ngành hiện đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán như sau:

Bảng số 16: Tình hình hoạt động của các doanh nghiệp cùng ngành

Đơn vị: Đồng

Công ty	Mã CK	Tổng tài sản	Vốn điều lệ	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu thuần	Lợi nhuận sau thuế	ROA (%)	ROE (%)
CTCP Dịch vụ Sonadezi	SDV	411.048,00	411.048	50.000	152.965	508.295	5,40	14,52
CTCP Môi trường Đô thị Đà Nẵng	DNE	152256	152.256	57.736	78.862	270.994	4,45	8,60
CTCP Môi trường và Công trình Đô thị Huế	HEP	273482	273.482	60.000	246.052	325.857	5,27	5,85

CTCP Môi trường Đô thị Quảng Nam	QNU	116651	116.651	68.000	95.052	166.133	2,78	3,41
CTCP Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	THU	168260	168.260	32.978	35.921	276.543	1,75	8,20

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2024 của các doanh nghiệp niêm yết trên thị trường)

10.7.2. Triển vọng phát triển ngành:

Triển vọng phát triển ngành của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi được đánh giá tích cực trong trung và dài hạn, nhờ vào xu hướng mở rộng khu công nghiệp và đô thị vệ tinh tại các tỉnh Đông Nam Bộ như Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Dương. Với vai trò là đơn vị cung cấp dịch vụ vệ sinh công nghiệp, xử lý môi trường, vận hành hạ tầng và vận tải nội khu, SDV có lợi thế khi tận dụng hệ sinh thái của Tổng công ty Sonadezi – một trong những chủ đầu tư Khu công nghiệp lớn nhất miền Nam. Ngoài ra, nhu cầu về dịch vụ môi trường và logistics nội địa đang ngày càng tăng cao nhờ chính sách thu hút FDI mạnh mẽ vào sản xuất – chế biến, giúp SDV có nhiều cơ hội mở rộng phạm vi hoạt động và nâng cao chất lượng dịch vụ theo hướng chuyên nghiệp, bền vững.

10.7.3. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung của thế giới:

Định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tập trung vào cung cấp các dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp như vệ sinh công nghiệp, xử lý môi trường, vận tải nội khu và dịch vụ tiện ích hạ tầng, cho thấy sự phù hợp cao với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

Cụ thể, trong nước, Nhà nước đang đẩy mạnh phát triển khu công nghiệp theo hướng xanh – bền vững – tuần hoàn, với các quy định ngày càng chặt chẽ về xử lý nước thải, chất thải rắn và bảo vệ môi trường (theo Luật Bảo vệ môi trường 2020, Quy hoạch tổng thể quốc gia và các chiến lược phát triển KCN sinh thái). SDV, với thế mạnh sẵn có trong dịch vụ môi trường và hạ tầng kỹ thuật KCN, hoàn toàn phù hợp để đón đầu các yêu cầu này.

Về mặt quốc tế, xu hướng ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị) và chuyển dịch xanh trong chuỗi cung ứng toàn cầu cũng đang buộc các khu công nghiệp và nhà máy phải sử dụng dịch vụ đạt chuẩn môi trường và an toàn. SDV đang từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ, áp dụng công nghệ và cải tiến quản lý, điều này cho thấy sự thích ứng tích cực với các tiêu chuẩn toàn cầu.

Như vậy, định hướng của SDV không chỉ bám sát yêu cầu ngành và chính sách quốc gia, mà còn có khả năng bắt kịp xu hướng phát triển bền vững trong môi trường kinh doanh toàn cầu hiện nay.

10.8. Hoạt động Marketing

Bên cạnh việc tập trung chuyên sâu vào ngành nghề chính và tăng cường đầu tư trang thiết bị hiện đại, kỹ thuật mới, CTCP Dịch vụ Sonadezi cũng rất coi trọng hoạt động Marketing để quảng bá thương hiệu SDV đến các đối tác tiềm năng. Chính sách marketing mà Công ty lựa chọn vẫn dựa trên cơ sở đảm bảo những cam kết thực tế với khách hàng về chất lượng và tiến độ công trình. Hình ảnh uy tín của Công ty chính là hình ảnh Marketing tốt nhất.

Đề ra mục tiêu Marketing xuất phát từ mục tiêu kinh doanh của Công ty. Từ đó tập trung vào chính là nghiên cứu và phân tích thị trường để nắm được những yếu tố vĩ mô, vi mô có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Nắm vững nhu cầu và mong muốn của khách hàng, những đối thủ cạnh tranh và những đối tượng tác động.

Triển khai thực hiện, đánh giá kết quả thực hiện và rút kinh nghiệm được tiến hành liên tục nhằm điều chỉnh các kế hoạch được sâu sát và đạt hiệu quả cao hơn.

Luôn luôn duy trì hình ảnh và mối quan hệ với khách hàng cũng giúp Công ty ngoài việc nâng cao giá trị thương hiệu cũng thu thập thêm lượng lớn thông tin phản hồi để lập và điều chỉnh các hoạt động Marketing. Trong những năm qua, Công ty cũng đã chú trọng đến việc quảng bá thương hiệu Sonadezi thông qua website công ty, các trang báo điện tử, các buổi hội đàm, gặp gỡ trực tiếp, giao lưu với các đối tác.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Mẫu nhãn hiệu (logo):



Logo SDV mang một sự đặc trưng độc đáo của Công ty trong hệ thống Sonadezi, thể hiện mối quan hệ của Công ty với Công ty mẹ. Logo này thể hiện sự chuyên nghiệp mà còn là biểu tượng của các Công ty thuộc hệ thống Sonadezi.

Tổng thể, logo này không chỉ là biểu tượng của sự chuyên nghiệp và uy tín mà còn thể hiện tầm nhìn và cam kết của công ty trong việc cung cấp các dịch vụ về môi trường và dịch vụ khu công nghiệp cho khách hàng.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, CTCP Dịch vụ Sonadezi luôn chú trọng nghiên cứu thị trường, nghiên cứu sản phẩm để có thể mở rộng đầu tư không chỉ vào các ngành nghề khác có lợi nhuận tiềm năng trong tương lai.

Tập trung phát triển nguồn nhân lực đảm bảo về yêu cầu trình độ chuyên môn, năng lực quản lý, khuyến khích sự sáng tạo, đổi mới trong công việc đáp ứng nhu cầu của khách hàng và thị trường;

Tận dụng các nguồn lực để phát triển hoàn thiện Dự án khu xử lý chất thải Quang Trung đúng tiến độ, chất lượng;

Tiếp tục nghiên cứu, không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với phạm vi các dịch vụ của Công ty theo từng giai đoạn phát triển; đồng thời, chú trọng đầu tư vào công nghệ phù hợp với nhu cầu thị trường;

Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nhân sự bổ sung cho các cấp quản lý của Công ty.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Tổng quan về các chiến lược: Củng cố và mở rộng thị trường của hai mảng dịch vụ chính: dịch vụ xử lý nước thải và dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý, tái chế chất thải. Đẩy mạnh công tác tiếp thị chất thải công nghiệp và tiếp cận các công nghệ tiên tiến; đồng thời, nghiên cứu và thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ khác để đa dạng hóa nguồn thu, tăng doanh thu cho Công ty.

Thời gian thực hiện dự kiến: 2025-2028.

Nguồn vốn dự kiến cho chiến lược kinh doanh này đến từ dòng tiền hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

+ Từ vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn và/hoặc

+ Công ty huy động vốn từ các tổ chức tín dụng.

10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan: Không có.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Cơ cấu lao động

Trong thời gian 02 năm qua số lao động của Công ty ít biến động. Số lao động của Công ty đến thời điểm 31/12/2024 và số lượng lao động bình quân trong 02 năm liên tục như sau:

Bảng số 17: Cơ cấu lao động của Công ty.

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo trình độ lao động	215	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	96	44,65%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	69	32,09%
3	Trình độ Sơ cấp và công nhân kỹ thuật	39	18,14%
4	Lao động phổ thông	11	5,12%
II	Phân theo thời hạn HĐLĐ	215	100%
1	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	10	4,65%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	205	95,35%
III	Phân theo giới tính	215	100%
1	Nam	175	81,40%
2	Nữ	40	18,60%

(Nguồn: SDV)

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

11.2.1. Chính sách nhân sự:

✦ Chính sách phúc lợi

Trong năm đã thực hiện tổ chức các hoạt động theo kế hoạch đề ra, cụ thể:

- Chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho người lao động, thăm hỏi người lao động ốm đau, thai sản, hiếu hỷ, tặng áo mưa cho Đoàn viên và Người lao động vào mùa mưa, tổ chức thăm hỏi con đoàn viên sinh trong năm; đoàn viên bệnh hiểm nghèo, gia đình chính sách và tặng quà cho người lao động nhân dịp Tết nguyên đán năm 2024 tổng số tiền chi là 507.863.000 đồng.

- Tặng quà cho nữ CBNV nhân dịp Quốc tế Phụ nữ 08/03, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10 với số tiền là 143.000.000 đồng;

- Công đoàn cơ sở phối hợp với chính quyền thực hiện tốt công tác xã hội vì cộng đồng trong năm 2024. Số tiền chi cho hoạt động này là 434.810.000 đồng.

- Vận động CBNV, đoàn viên quyên góp, ủng hộ giúp đỡ đồng bào các tỉnh miền Bắc khắc phục hậu quả do thiên tai, bão lũ gây ra. Tổng số tiền ủng hộ: 87.786.000 đồng.

- Cử CBNV, đoàn viên tham gia chương trình dọn dẹp vệ sinh, viếng thắp hương Đài Liệt sĩ tỉnh Đồng Nai.

- Vận động đoàn viên công đoàn tham gia hiến máu tình nguyện và vận động đoàn viên công đoàn tích cực tham gia các hoạt động văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao do Cụm thi đua 2, Công đoàn Tổng Công ty tổ chức.

- Tổ chức Giải bóng đá mini mở rộng nhằm chào mừng kỷ niệm 17 năm thành lập Công ty (15/05/2007-15/05/2024), kết quả đạt Giải Nhất toàn Cụm thi đua 2.

- Vận động CBNV, đoàn viên tham gia các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao trong Cụm thi đua số 2, Cụm thi đua 3, Tổng Công ty Sonadezi, Công đoàn cấp trên tổ chức: giải bóng chuyền, cầu lông; giải bóng đá mini nam; hội thao Liên đoàn LĐ Tỉnh Đồng Nai; Hội thao chào mừng kỷ niệm 34 năm thành lập Tổng Công ty Sonadezi, Hội thi văn nghệ tại Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi,... Trong năm 2024, Công ty đã tổ chức cho CBNV đi tham quan du lịch với tổng số tiền đã chi 1,151 tỷ đồng. Trang bị đồng phục cho CBNV với số tiền là 724,370 triệu đồng.

✦ Chính sách phúc lợi

Thực hiện kiểm định các máy móc thiết bị thuộc danh mục các loại máy, thiết bị, vật tư, chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn, vệ sinh lao động theo đúng quy định với tổng số tiền là 179,178 triệu đồng.

Trang bị BHLĐ cho CB, NV làm trong môi trường có yếu tố độc hại, tổng chi phí cho công tác này là 1,365 tỷ đồng.

Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động: Thực hiện 02 lần/năm đối với người lao động làm việc trong môi trường có yếu tố nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm và ít nhất 01 lần/năm đối với người lao động làm việc trong môi trường bình thường, tổng chi phí là

408,582 triệu đồng. Công tác trang bị tủ thuốc và cấp thuốc điều trị các bệnh thông thường được đảm bảo với tổng chi phí cả năm hơn 4,1 triệu đồng.

✦ **Chính sách duy trì nhân lực quan hệ lao động**

Công ty xây dựng và phát triển môi trường làm việc trẻ trung, năng động, sáng tạo và chuyên nghiệp. Bên cạnh năng lực chuyên môn, nhân viên có cơ hội tự phát triển và phát huy những tố chất đặc biệt của mình thông qua việc tương tác với các thành viên khác trong công việc hàng ngày và trong các hoạt động tập thể.

Tổ chức các hoạt động phong trào, Đoàn hội nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, tạo môi trường giao tiếp, trao đổi giữa cấp trên với cấp dưới với nhau.

11.2.2. Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút nhân tài, lao động có trình độ, chuyên môn vào làm việc cho công ty. Tùy từng vị trí cụ thể, công ty có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng nhằm đáp ứng tốt nhất nguồn nhân lực cho hoạt động kinh doanh của công ty. Công tác tuyển dụng được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty và thực hiện theo kế hoạch hàng năm. Công ty đề ra tiêu chí tuyển dụng lao động, trong đó ưu tiên lao động tốt nghiệp đại học và sau đại học trong và ngoài nước, lao động có chuyên môn giỏi, kinh nghiệm và năng lực đáp ứng được yêu cầu của Công ty, sinh viên khá giỏi vừa mới tốt nghiệp trong và ngoài nước nhằm tạo nguồn nhân lực cho phát triển lâu dài cho Công ty.

Trong năm hoạt động, dựa trên ý kiến tham vấn của các Phòng, Ban có liên quan đánh giá khối lượng công việc với nhu cầu nhân lực, Ban TGD Công ty sẽ phê duyệt kế hoạch tuyển dụng lao động. Số lao động được tuyển dụng đảm bảo chất lượng và yêu cầu công việc, tỷ lệ lao động trực tiếp, gián tiếp vẫn đảm bảo được yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc luôn quan tâm đến công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ kế cận của Công ty. Trong năm 2024, căn cứ kế hoạch đào tạo đã được Tổng Giám đốc duyệt, Phòng HCNS đã phối hợp các Phòng/Ban/Đơn vị liên quan thực hiện tổ chức 100% các khóa đào tạo theo kế hoạch đề ra. Chi phí đào tạo năm 2024 là 243 triệu đồng, đạt 57% so với kế hoạch đề ra. CBNV đã được tham dự các khóa đào tạo như sau:

- Năng lực quản trị cho Quản lý cấp trung;
- Đào tạo định lượng và báo cáo phát thải loại bỏ khí nhà kính;
- Các khóa học nâng cao nghiệp vụ về lĩnh vực phân tích thí nghiệm;
- Khóa học IFRS;
- Sơ cấp nghề vận hành xe cơ giới;
- Huấn luyện ATVSLĐ; huấn luyện an toàn hoá chất, kỹ thuật an toàn trong vận hành thiết bị nâng, thiết bị áp lực và máy nén khí;
- Các khóa đào tạo nội bộ về vận hành máy phát điện, hệ thống điện tại Khu Xử lý chất thải Quang Trung;
- Các khóa cập nhật, bồi dưỡng các quy định pháp luật mới.

11.2.3. Chính sách lương, thưởng, phụ cấp:

Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động. Thống nhất quy chế trả lương, thưởng theo kết quả sản xuất kinh doanh, thực hiện đúng Thỏa ước lao động tập thể. Mặc dù, Công ty vẫn còn nhiều khó khăn trong quá trình vận hành sản xuất kinh doanh, Cấp ủy/Ban Tổng giám đốc Công ty luôn đảm bảo tiền lương, thưởng cho người lao động. Đảm bảo thu nhập cho người lao động năm 2024 cao hơn năm 2023.

Chế độ bảo hiểm: Căn cứ các quy định hiện hành, trong năm 2024 Công ty đã trích nộp đầy đủ các loại bảo hiểm bắt buộc cho người lao động. Tổng chi phí bảo hiểm năm 2024 mà Công ty tham gia cho 214 lao động là: 6,033 tỷ đồng. Bên cạnh các loại bảo hiểm bắt buộc, Công ty đã ký hợp đồng Bảo hiểm tai nạn con người cho CBNV trong Công ty với mức bồi thường Bảo hiểm tối đa là 20 triệu đồng/người/vụ.

12. Chính sách cổ tức

HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính. Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và sau khi hoàn thành các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định Pháp luật. Căn cứ kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHĐCĐ quyết định.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ:

Khoản mục	Năm 2023	Năm 2024	Dự kiến 2025
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	20%	30%	15%

(Nguồn: SDV)

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Không có

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Không có

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

✦ Khái quát tình hình sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020 - 2024

Giai đoạn 2020 - 2024, Công ty bắt đầu tiếp nhận chất thải rắn sinh hoạt với công suất bình quân 1.200 tấn/ngày. Sự kiện này tác động lớn đến tốc độ tăng doanh thu của Công ty so với thời điểm từ năm 2019 trở về trước. Trong giai đoạn này, doanh thu bình quân hàng năm ước đạt xấp xỉ 454 tỷ đồng, tăng trưởng doanh thu bình quân là 2%.

Trong giai đoạn này, dịch vụ xử lý nước thải của công ty tiếp tục hoạt động ổn định tại 9 nhà máy XLNT tại 10 khu công nghiệp, sản lượng nước thải tiếp nhận bình quân là 42.582 m³/ngày, đêm. Tỷ trọng doanh thu của hai mảng hoạt động xử lý nước thải và xử lý chất thải chiếm tỷ trọng cao trên tổng doanh thu công ty, trên 95%/tổng doanh thu giai đoạn này. Trong đó, tỷ trọng doanh thu dịch vụ xử lý chất thải chiếm 69%/tổng doanh thu toàn công ty.

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế thực hiện trên doanh thu bình quân đạt 6,3%, lợi nhuận sau thuế bình quân ước thực hiện 24 tỷ đồng.

✦ Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng số 18: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Tổng giá trị tài sản	433.191.075.455	405.395.620.302	(6,4)	411.491.515.564
Doanh thu thuần	430.595.691.417	473.386.658.713	9,9	238.755.354.004
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	18.102.691.809	27.516.733.763	52,0	17.068.520.728
Lợi nhuận khác	1.033.372.526	42.250.000	(95,9)	5.896.107.584
Lợi nhuận trước thuế	19.136.064.335	27.558.983.763	44,0	22.964.628.312
Lợi nhuận sau thuế	15.225.068.756	22.028.394.067	44,7	18.231.396.493
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	65,68%	68,09%	(52,8)	-
Tỷ lệ cổ tức	20%	30%	(38,9)	-

Nguồn: BCTC riêng Kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng 6T năm 2025

soát xét của SDV

Bảng số 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty (Hợp nhất) giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025

ĐVT: đồng

Trang | 63

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Tổng giá trị tài sản	439.353.483.410	411.048.095.253	(6,4)	416.004.543.106
Doanh thu thuần	463.896.401.372	508.294.577.925	9,6	255.864.823.583
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	18.889.297.076	27.928.313.251	47,9	17.299.210.417
Lợi nhuận khác	1.033.372.526	60.029.000	(94,2)	5.905.969.584
Lợi nhuận trước thuế	19.922.669.602	27.988.342.251	40,5	23.205.180.001
Lợi nhuận sau thuế	15.713.086.130	22.215.231.943	41,4	18.363.757.959
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	63,64%	67,52%	(52,8)	-
Tỷ lệ cổ tức	20%	30%	(38,9)	-

*Nguồn: BCTC Hợp nhất Kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC HN 6T năm 2025
soát xét của SDV*

✦ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng năm 2023 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế

toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng 6 tháng soát xét năm 2025:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng soát xét năm 2025:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

Nhân tố thuận lợi:

- Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi nhận được sự hỗ trợ của các Công ty thành viên trong hệ thống của Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp;
- Đội ngũ cán bộ nhân viên kỹ thuật được đào tạo bài bản, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, luôn được cập nhật kiến thức;
- Được cấp chứng chỉ chứng nhận của hệ thống quản lý phòng thí nghiệm Villas 310 ISO IEC, áp dụng theo tiêu chuẩn ISO 17025:2005;

- Là ngành nghề được nhiều ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước như miễn thuế trong những năm đầu hoạt động và giãn thuế cho những năm sau, ưu đãi về vốn vay,...
- Vấn đề môi trường đang được đặt lên hàng đầu cùng với quy định ngày càng chặt chẽ của Nhà nước về môi trường, xả thải;
- Đồng Nai hiện là địa phương dẫn đầu cả nước về thu hút vốn đầu tư, tình hình tăng trưởng kinh tế của tỉnh Đồng Nai có tác động trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh của công ty bởi hầu hết khách hàng sử dụng dịch vụ công ty là các doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh.

Nhân tố khó khăn:

- Các chính sách vĩ mô liên tục được áp dụng để hạn chế lạm phát và sự ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Chính sách áp thuế nhập khẩu của Mỹ, tỷ giá hối đoái biến động làm ảnh hưởng tới tình hình kinh doanh của doanh nghiệp;
- Đối tác siết chặt tín dụng. Các khoản nợ khó đòi có thể tăng do khách hàng gặp khó khăn về kinh tế;
- Các hoạt động về môi trường chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố đặc thù dẫn đến việc chi phí cho hoạt động này có khi vượt ra khỏi dự toán của Công ty;
- Sự phát triển mạnh mẽ của ngành công nghiệp cũng đặt ra những thách thức về môi trường, đặc biệt là vấn đề xử lý chất thải và nước thải;
- Hệ thống văn bản pháp luật của nước ta đang trong quá trình bổ sung, sửa đổi để hoàn thiện nên các chính sách, do đó, kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty có sự ảnh hưởng nhất định;
- Điều kiện nghiên cứu của nước ta còn hạn chế, giá trị đầu tư công nghệ hiện đại cao;
- Chất lượng không khí, nguồn nước ngày càng đi xuống cùng với lượng rác thải thải ra môi trường ngày một tăng cũng tạo ra áp lực trong công tác quản lý các dịch vụ bảo vệ môi trường của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật về môi trường;
- Trong năm 2024, tần suất các hiện tượng thời tiết cực đoan gia tăng, diễn hình như siêu bão Yagi đã gây thiệt hại diện rộng đến hạ tầng sản xuất và dịch vụ, trong khi các rủi ro liên quan đến cháy nổ, ô nhiễm môi trường cũng ngày càng phức tạp hơn. Những rủi ro này có thể tác động nghiêm trọng đến nhân sự, tài sản, hệ thống vận hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2024:

Tính từ thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2024, hoạt động kinh doanh của CTCP Dịch vụ Sonadezi có thể chịu tác động từ nhiều biến động lớn trong môi trường kinh doanh, chính sách pháp luật và tình hình kinh tế vĩ mô.

Thứ nhất, biến động về dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) sẽ là yếu tố then chốt ảnh hưởng đến nhu cầu dịch vụ hỗ trợ khu công nghiệp – lĩnh vực kinh doanh chính của SDV. Nếu

dòng vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục tăng trưởng mạnh, nhờ xu hướng dịch chuyển sản xuất ra khỏi Trung Quốc và Việt Nam được hưởng lợi từ các hiệp định thương mại tự do (FTA), nhu cầu phát triển khu công nghiệp, xây dựng nhà máy, kho bãi sẽ tăng cao, kéo theo nhu cầu về dịch vụ vệ sinh công nghiệp, vận hành hạ tầng, xử lý nước thải, logistics nội bộ mà SDV đang cung cấp. Tuy nhiên, nếu có những biến động bất lợi như suy thoái kinh tế toàn cầu, căng thẳng địa chính trị tại các khu vực trọng điểm, hay sự thay đổi chính sách đầu tư từ các quốc gia lớn (Mỹ, EU, Trung Quốc), thì dòng vốn FDI có thể sụt giảm, làm giảm nhu cầu đối với các dịch vụ của SDV trong tương lai gần.

Thứ hai, SDV có thể chịu tác động tiêu cực từ sự biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, đặc biệt là giá nhiên liệu vận tải (xăng dầu), hóa chất phục vụ xử lý nước thải, chi phí trang thiết bị bảo hộ lao động và chi phí nhân công. Giai đoạn 2025 dự báo sẽ tiếp tục ghi nhận bất ổn về giá nhiên liệu do các yếu tố địa chính trị phức tạp như xung đột Nga – Ukraine kéo dài, căng thẳng tại Trung Đông và chính sách cắt giảm sản lượng dầu của OPEC+. Trong khi đó, chi phí lao động tại Việt Nam cũng có xu hướng tăng, nhất là sau các đợt điều chỉnh lương tối thiểu vùng. Vì đặc thù các hợp đồng dịch vụ của SDV thường có thời hạn dài và giá cố định, việc chi phí đầu vào gia tăng có thể trực tiếp làm giảm biên lợi nhuận gộp nếu Công ty không kịp thời thương lượng điều chỉnh giá với khách hàng.

Thứ ba, thay đổi trong các chính sách pháp lý liên quan đến bảo vệ môi trường, khu công nghiệp sinh thái cũng là một yếu tố rủi ro và cơ hội đối với SDV. Việt Nam đang siết chặt tiêu chuẩn về môi trường đối với doanh nghiệp khu công nghiệp theo Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các nghị định hướng dẫn. Nếu SDV không kịp thời đầu tư, nâng cấp hệ thống xử lý nước thải, rác thải, hoặc không đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan quản lý nhà nước, Công ty có thể đối mặt với nguy cơ bị xử phạt hành chính, thậm chí mất khách hàng là các nhà đầu tư thứ cấp có tiêu chuẩn ESG cao. Ngược lại, nếu SDV đầu tư bài bản, đây cũng là cơ hội để Công ty gia tăng thị phần dịch vụ môi trường trong các khu công nghiệp.

Cuối cùng, xu thế toàn cầu về phát triển bền vững và ứng dụng công nghệ vào quản lý khu công nghiệp cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của SDV. Những doanh nghiệp dịch vụ khu công nghiệp không đổi mới công nghệ, không đáp ứng yêu cầu về tự động hóa, số hóa quản lý dịch vụ, hoặc thiếu các giải pháp thân thiện môi trường sẽ dần bị đào thải. Do đó, việc đầu tư vào công nghệ vận hành hạ tầng, quản lý vệ sinh công nghiệp bằng các hệ thống tự động hóa, cũng như áp dụng tiêu chuẩn quốc tế về quản lý môi trường (ISO 14001, ISO 45001...) sẽ trở thành yếu tố then chốt quyết định năng lực cạnh tranh của SDV trong những năm tới.

Như vậy, giai đoạn sau năm tài chính 2024, CTCP Dịch vụ Sonadezi sẽ đứng trước cả những cơ hội mở rộng kinh doanh đáng kể, nhưng đồng thời cũng phải đối mặt với nhiều thách thức lớn cần chủ động dự báo và có chiến lược ứng phó linh hoạt, bài bản.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty

✦ Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty:

Bảng số 20: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Vốn điều lệ	50.000	50.000	50.000

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

✦ Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty:

Bảng số 21: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế Q2/2025
I. Vốn chủ sở hữu	142.764	151.747	156.854
1. Vốn góp của chủ sở hữu	50.000	50.000	50.000
2. LNST chưa phân phối	44.147	51.608	48.230
3. Quỹ đầu tư phát triển	48.617	50.139	52.341
II. Nợ phải trả	290.427	253.649	260.918
1. Nợ ngắn hạn	185.991	147.770	168.217
2. Nợ dài hạn	104.436	105.879	92.701
Tổng nguồn vốn kinh doanh	433.191	405.396	411.491

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 22: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế Q2/2025
I. Vốn chủ sở hữu	144.295	152.965	158.013
1. Vốn góp của chủ sở hữu	50.000	50.000	50.000
2. LNST chưa phân phối	45.341	52.489	48.983
3. Quỹ đầu tư phát triển	48.954	50.476	52.678
II. Nợ phải trả	295.058	258.083	264.342
1. Nợ ngắn hạn	190.622	152.204	171.640
2. Nợ dài hạn	104.436	105.879	92.701
Tổng nguồn vốn kinh doanh	439.353	411.048	416.004

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

✦ Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty:

Bảng số 23: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Trang | 68

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Quý II/2025
1. Tài sản ngắn hạn	108.330	143.000	132.341
2. Tài sản dài hạn	324.861	262.396	279.151

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025
soát xét của SDV)

Bảng số 24: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Quý II/2025
1. Tài sản ngắn hạn	116.465	150.636	138.845
2. Tài sản dài hạn	322.888	260.412	277.159

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm
2025 soát xét của SDV)

b. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-20
Máy móc và thiết bị	05-10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04-05
Tài sản cố định hữu hình khác	05-20

Tài sản cố định vô hình:

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được

khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 05 năm đến 08 năm.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

c. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Năm	Thu nhập bình quân tại SDV (Đồng/tháng/Người)	Thu nhập bình quân tại Việt Nam (Triệu đồng/tháng/Người)
2020	16,306	4,250
2021	18,054	4,205
2022	18,013	4,673
2023	16,604	4,962
2024	19,997	5,415

Nguồn: Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi

Mức thu nhập bình quân của SDV hiện cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam từ năm 2020 đến 2024, căn cứ theo số liệu của Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi và Tổng Cục Thống kê - Bộ Tài Chính.

Dù không có số liệu cụ thể để so sánh với mặt bằng chung các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn nhưng SDV tự đánh giá mức lương bình quân này là tương đối cạnh tranh, thoả đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

d. Tình hình công nợ

Bảng số 25: Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Quý II/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% Tăng/giảm	Lũy kế QII/2025
Nợ phải thu	93.190	124.590	33,69%	53.281
Nợ phải trả	290.427	253.649	-12,66%	260.918

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

**Bảng số 26: Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2023-2024 và Lũy kế Q2/2025
(Hợp nhất)**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% Tăng/giảm	Lũy kế QII/2025
Nợ phải thu	96.561	128.211	32,78%	57.053
Nợ phải trả	295.058	258.083	-12,53%	264.342

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

✦ **Tổng số nợ phải thu**

Bảng số 27: Số dư các khoản phải thu Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	92.631	124.031	52.662
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	91.266	122.289	48.634
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.050	1.560	2.425
Phải thu ngắn hạn khác	1.035	902	2.322
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(720)	(720)	(720)
Các khoản phải thu dài hạn	559	559	619
Phải thu dài hạn khác	559	559	619
Tổng cộng	93.190	124.590	53.281

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 28: Số dư các khoản phải thu Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế Quý II/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	96.002	127.652	56.434
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	94.635	125.879	51.899
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.050	1.562	2.789
Phải thu ngắn hạn khác	1.037	931	2.465
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(720)	(720)	(720)
Các khoản phải thu dài hạn	559	559	619
Phải thu dài hạn khác	559	559	619
Tổng cộng	96.561	128.211	57.053

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC HN 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 29: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khách hàng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Nguyên nhân - khả năng thu hồi
Công ty TNHH Đầu tư Việt Mỹ Lâm Đồng - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Quá hạn trên 03 năm	345,2	-	- Nguyên nhân: DN ngừng hoạt động tại địa chỉ đăng ký - Khả năng thu hồi: không thu hồi được do liên hệ nhiều lần không gặp
Công ty Sản xuất và Kinh Doanh Phân Bón Cường Phát - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Quá hạn trên 03 năm	138,8	-	- Nguyên nhân: DN ngừng hoạt động tại địa chỉ đăng ký - Khả năng thu hồi: không thu hồi được do liên hệ nhiều lần không gặp
Công ty TNHH Tâm Khỏe Farm - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Quá hạn trên 03 năm	97,9	-	- Nguyên nhân: DN ngừng hoạt động tại địa chỉ đăng ký - Khả năng thu hồi: không thu hồi được do khách hàng gặp khó khăn về tài chính
Các khách hàng khác - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm	177,3	39,5	- Nguyên nhân: DN ngừng hoạt động tại địa chỉ đăng ký - Khả năng thu hồi: không thu hồi được do liên hệ nhiều lần không gặp. Giá trị đã thu hồi: 39,5 triệu đồng
Tổng cộng		759,4	39,5	

(Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2024)

Tổng số nợ phải trả

Bảng số 30: Số dư các khoản phải trả Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Nợ ngắn hạn	185.991	147.770	168.217
Phải trả người bán ngắn hạn	115.151	64.413	71.602
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.468	25.949	27.201
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.271	6.287	5.188
Phải trả người lao động	8.228	11.804	9.430
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.131	2.172	2.553
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	25
Phải trả ngắn hạn khác	1.811	1.840	18.122
Vay nợ thuê tài chính ngắn hạn	26.206	31.156	29.602
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.726	4.149	4.495
Nợ dài hạn	104.436	105.879	92.701
Chi phí phải trả dài hạn	16.983	20.146	21.482
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.175	6.979	6.782
Vay nợ thuê tài chính dài hạn	80.278	78.754	64.483
Tổng cộng	290.427	253.649	260.918

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 31: Số dư các khoản phải trả Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Nợ ngắn hạn	190.622	152.204	171.641
Phải trả người bán ngắn hạn	115.216	64.297	71.370
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.468	25.949	27.201
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.716	6.938	6.009
Phải trả người lao động	12.942	16.098	12.224
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.455	2.570	3.332
Phải trả ngắn hạn khác	711	740	17.056
Vay nợ thuê tài chính ngắn hạn	26.206	31.156	29.602
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.910	4.457	4.822
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	25
Nợ dài hạn	104.436	105.879	92.702
Chi phí phải trả dài hạn	16.983	20.146	21.482
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	7.175	6.979	6.782
Vay nợ thuê tài chính dài hạn	80.278	78.754	64.438
Tổng cộng	295.058	258.083	264.342

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Trang | 73

Tình hình thanh toán các khoản nợ

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 30/06/2025, Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn nào. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành)

e. Tình hình Hàng tồn kho
Bảng số 32: Số dư hàng tồn kho của Công ty mẹ
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Nguyên liệu, vật liệu	1685	1.710	2.335
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.447	2.920	3.471
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(133)	(133)	-
Tổng cộng	3.999	4.497	5.807

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 33: Số dư hàng tồn kho của Công ty (Hợp nhất)
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Nguyên liệu, vật liệu	1.685	1.856	2.335
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.447	2.920	3.471
Công cụ, dụng cụ	-	-	147
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(133)	(133)	-
Tổng cộng	3.999	4.644	5.954

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất 6T năm 2025 soát xét của SDV)

f. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024; 30/06/2025 như sau:

Bảng số 34: Số dư các khoản phải nộp theo luật định của Công ty mẹ
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Thuế giá trị gia tăng	765	3.478	2.178
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	296	2.176	2.913

Trang | 74

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Thuế thu nhập cá nhân	210	634	95
Cộng	1.271	6.287	5.187

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 35: Số dư các khoản phải nộp theo luật định của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Thuế giá trị gia tăng	1.162	4.055	2.936
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	344	2.248	2.970
Thuế thu nhập cá nhân	210	635	101
Cộng	1.716	6.938	6.008

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất 6T năm 2025 soát xét của SDV)

g. Trích lập các quỹ

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, SDV trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024; 30/06/2025 của Công ty như sau:

Bảng số 36: Số dư các Quỹ Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế Quý II/2025
Quỹ đầu tư phát triển	48.616	50.139	52.341
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.725	4.148	4.495
Tổng cộng	53.341	54.287	56.836

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC riêng 6T năm 2025 soát xét của SDV)

Bảng số 37: Số dư các Quỹ (Hợp nhất)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	Lũy kế QII/2025
Quỹ đầu tư phát triển	48.953	50.476	52.678
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.909	4.456	4.822
Tổng cộng	53.862	54.932	57.500

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất 6T năm 2025 soát xét của SDV)

h. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Không có

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng số 38: Chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,58	0,97
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,56	0,94
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	67,04	62,57
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	203,43	167,15
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	105,27	97,69
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	1,06	1,13
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Vốn lưu động bình quân)	Lần	(6,68)	(11,49)
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,54	4,65
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ	%	10,35	14,96
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	3,74	5,25
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,20	5,81
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	3.045	4.406

(Nguồn: Theo BCTC riêng năm 2023, 2024 của SDV)

Bảng số 39: Chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,61	0,99
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn	Lần	0,59	0,96

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
kho)/Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	67,16	62,79
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	204,48	168,72
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	113,12	103,16
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	1,12	1,20
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Vốn lưu động bình quân)	Lần	(7,60)	(13,42)
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,39	4,37
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ	%	10,58	14,95
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	3,81	5,22
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,07	5,49
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	3.143	4.443

(Nguồn: Theo BCTC hợp nhất năm 2024 của SDV)

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng năm 2023 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế

độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng năm 2024 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 được kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính riêng 6 tháng soát xét năm 2025:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng soát xét năm 2025:

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Bảng số 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty mẹ năm 2025

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	
	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần	479.491	1,28%
Lợi nhuận sau thuế	17.658	19,8%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,68%	4,65%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	11,99%	14,96%
Tỷ lệ cổ tức	15%	-50%

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của SDV)

Bảng số 41: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Hợp nhất năm 2025

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	
	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần	511.411	6,6%
Lợi nhuận sau thuế	17.814	19,8%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,48%	4,37%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	12,10%	15,09%
Tỷ lệ cổ tức	15%	-50%

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của SDV)

4.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Kế hoạch kinh doanh trong năm 2025 sắp tới được xây dựng dựa trên các giả định chắc chắn và mang tính thận trọng cao về tình hình kinh tế nói chung và hoạt động sản xuất kinh doanh nói riêng của Công ty.

- Chuẩn bị đầy đủ các nguồn lực: Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung phát triển và nâng cao năng lực chuyên môn người lao động cũng như khai thác tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh;
- Tiếp tục triển khai đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng, khai thác triệt để quỹ đất hiện tại của khu XLCT Quang Trung theo quy hoạch, dự án được duyệt;
- Duy trì áp dụng và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015; 14001:2015 và hoàn thành các mục tiêu chất lượng, môi trường, an toàn sức khỏe nghề nghiệp năm 2025; cập nhật nhận thức và nâng cao ý thức về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp cho người lao động theo phiên bản ISO 45001:2018;
- Củng cố và mở rộng thị trường của hai mảng dịch vụ chính: dịch vụ xử lý nước thải và

dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý, tái chế chất thải. Đẩy mạnh công tác tiếp thị chất thải công nghiệp và tiếp cận các công nghệ tiên tiến; đồng thời, nghiên cứu và thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ khác để đa dạng nguồn thu, tăng doanh thu cho Công ty;

- Sử dụng hợp lý và khai thác hiệu quả quỹ lô C, D theo điều kiện pháp lý hiện hành;
- Thực hiện các thủ tục chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty để triển khai các kế hoạch, chủ trương đầu tư mở rộng lĩnh vực kinh doanh, đầu tư triển khai các dự án của Công ty;
- Rà soát cắt giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, thực hành tiết kiệm chống lãng phí;
- Đầu tư cho dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung;
- + Tranh thủ các nguồn vốn ưu đãi để thực hiện dự án có hiệu quả;
- + Tiếp tục chỉ đạo, triển khai, giám sát thực hiện các công việc của dự án Khu XLCT theo đúng tiến độ, tiến hành đầu tư xây dựng cho các hạng mục theo kế hoạch;
- + Tập trung triển khai đầu tư xây dựng theo Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án đầu tư Khu xử lý chất thải Quang Trung, địa điểm: xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp bất thường ngày 07/01/2025;
- + Trong năm 2025, tập trung hoàn thành các công tác nghiên cứu, thử nghiệm các công nghệ mới nhằm gia tăng tỷ lệ tái sử dụng chất thải, hạn chế tối đa tỷ lệ chôn lấp trực tiếp;
- + Triển khai nghiên cứu đầu tư lò đốt thu hồi năng lượng.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.

- Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán UP đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi. Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty.

- Trong năm 2025, Công ty tiếp tục với chiến lược mở rộng, gia tăng thị phần, đẩy mạnh các lĩnh vực trọng yếu của Công ty. Vì vậy, Công ty đã đặt ra kế hoạch kinh doanh với Doanh thu thuần đạt 479.491 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế là 17.658 tỷ đồng đối với Công ty mẹ và Doanh thu thuần đạt 511.411 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế là 17.814 tỷ đồng đối với Hợp nhất. Công ty Cổ phần Chứng khoán UP cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi dự kiến trong năm 2025 là phù hợp nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng khác tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi ra quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

“Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 15/05/2007 thay đổi lần thứ 15 số 3600890938 ngày 14/07/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Do vậy Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi không có cổ đông sáng lập đang trong quá trình hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Tại thời điểm hiện tại Công ty có 04 cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần của Công ty thông tin như sau:

➤ **Tên cổ đông: Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)**

- Năm thành lập: Ngày 15/12/1990, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1713/QĐ-UBT về việc thành lập Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa là doanh nghiệp nhà nước với ngành nghề kinh doanh ban đầu là phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai.

- Địa chỉ: Số 1, đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

- Vốn điều lệ: 3.765.000.000.000 đồng

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010

- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và khu dân cư; Đầu tư theo hình thức BT, BOT các công trình giao thông; Tổng thầu xây dựng công trình (tổng thầu EPC), tư vấn khảo sát, thiết kế, tư vấn giám sát và thi công xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Khai thác, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, xử lý và cung cấp nước, kinh doanh vật tư, thiết bị ngành nước; Cung cấp dịch vụ khách sạn, nhà hàng, vệ sinh công nghiệp, bảo trì sửa chữa hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh cầu cảng, bến bãi, kho tàng và các dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; Thoát nước và xử lý nước thải; thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải, tái chế phế liệu; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác; Đầu tư tài chính, kinh doanh tài chính, chứng khoán.

- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trần Thanh Hải**

- Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Người đại diện tại SDV (tên, chức vụ): Người đại diện phần vốn gồm Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị, Ông Trần Anh Dũng – Tổng Giám đốc và Bà Phan Thị Ngân – Trưởng Ban kiểm soát.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)	1.000.000 cổ phần tương đương 20%	1.000.000 cổ phần tương đương 20%	2.000.000 cổ phần tương đương 20%
Người có liên quan của Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)	1. Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 10%; 2. Ông Trần Anh Dũng – Tổng Giám đốc: 250.000 cổ phần tương đương 5%; 3. Bà Phan Thị Ngân – Trưởng Ban kiểm soát: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	1. Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 10%; 2. Ông Trần Anh Dũng – Tổng Giám đốc: 250.000 cổ phần tương đương 5%; 3. Bà Phan Thị Ngân – Trưởng Ban kiểm soát: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	1. Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch Hội đồng quản trị: 1.000.000 cổ phần tương đương 10%; 2. Ông Trần Anh Dũng – Tổng Giám đốc: 500.000 cổ phần tương đương 5%; 3. Bà Phan Thị Ngân – Trưởng Ban kiểm soát: 500.000 cổ phần tương đương 5%.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Các điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)	Hợp đồng Lập Báo cáo công tác bảo vệ môi trường khu công	- Hợp đồng: 174.926.000 đồng – Chưa bao gồm VAT;	Thời gian thực hiện: bàn giao sản phẩm chậm	Hội đồng quản trị

	nghiệp Biên Hòa 1 năm 2025	- Phụ lục: 17.983.000 đồng.	nhất là ngày 31/12/2025.	
--	-------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	--

• Thông tin về số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn: Không có.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là cá nhân và người có liên quan: Không có

- Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SDV: Không có

➤ **Tên cổ đông: Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi (SZE)**

• Năm thành lập: Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi tiền thân là Công ty Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa được thành lập vào cuối năm 1994, theo Quyết định số 3262/QĐ-UBT ngày 26/12/1994 của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/11/2015 Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi

• Địa chỉ: Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

• Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng

• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600274914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/08/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/12/2020

• Hoạt động kinh doanh chính: Thu gom rác thải sinh hoạt, cung cấp dịch vụ lau dọn vệ sinh cho các tổ chức, cá nhân; Duy tu, sửa chữa các hệ thống công trình thoát nước, cầu - đường. Thi công xây dựng công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp; Thi công xây dựng, duy tu bảo dưỡng chăm sóc công viên cây xanh; Thi công các công trình điện chiếu sáng, điện trang trí, điện trung thế, hạ thế và trạm biến áp từ 35KV trở xuống.

• Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Xuân Sâm**

• Chức vụ: Tổng Giám đốc

• Người đại diện tại SDV (tên, chức vụ): Người đại diện phần vốn: Bà Phí Thị Lệ Thủy - Thành viên Hội đồng quản trị.

• Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
Công ty cổ phần	500.000 cổ phần tương	500.000 cổ phần	1.000.000 cổ phần

Cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
Môi trường Sonadezi (SZE)	đương 10%	tương đương 10%	tương đương 10%
Người có liên quan của Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi (SZE)	Bà Phí Thị Lệ Thủy - Thành viên Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 10%.	Bà Phí Thị Lệ Thủy - Thành viên Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 10%.	Bà Phí Thị Lệ Thủy - Thành viên Hội đồng quản trị: 1.000.000 cổ phần tương đương 10%.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có

- Thông tin về số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn: Không có.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là cá nhân và người có liên quan: Không có

- Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SDV: Không có

➤ **Tên cổ đông: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)**

- Năm thành lập: 2003
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, Xã An Phước, Đồng Nai
- Vốn điều lệ: 291.148.400.000 đồng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600649539 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2003

- Hoạt động kinh doanh chính: Khảo sát, thiết kế, đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở, nhà cho thuê; Tư vấn cho các doanh nghiệp về lập, triển khai dự án kinh doanh; Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, kho ngoại quan; Kinh doanh nhà nghỉ, du lịch lữ hành nội địa, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh kho bãi, vận chuyển; Kinh doanh các loại hình dịch vụ hỗ trợ phát triển khu dân cư, khu đô thị.

- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Phạm Anh Tuấn**
- Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Người đại diện tại SDV (tên, chức vụ): Người đại diện phần vốn: Ông Lê Xuân Sâm - Thành viên Hội đồng quản trị.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	250.000 cổ phần tương đương 5%	250.000 cổ phần tương đương 5%	500.000 cổ phần tương đương 5%
Người có liên quan của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL)	Ông Lê Xuân Sâm - Thành viên Hội đồng quản trị: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	Ông Lê Xuân Sâm - Thành viên Hội đồng quản trị: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	Ông Lê Xuân Sâm - Thành viên Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 5%.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có

- Thông tin về số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn: Không có.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là cá nhân và người có liên quan: Không có

- Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SDV: Không có

➤ **Tên cổ đông: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2 (D2D)**

- Năm thành lập: Tiền thân của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 là Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 2, được thành lập theo Quyết định số 1742/QĐUBT ngày 14/10/1992 của UBND Tỉnh Đồng Nai, trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai. Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 theo Quyết định số 2995/QĐ-UBND ngày 23/08/2005 của UBND Tỉnh Đồng Nai.

- Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai
- Vốn điều lệ: 303.047.580.000 đồng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600259560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/01/2006
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê; giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư; xây dựng công trình công nghiệp; Xây dựng công trình dân dụng, nhà ở, công trình công cộng, bao che công nghiệp.
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Đức Thành**
- Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện tại SDV (tên, chức vụ): Người đại diện phần vốn: Ông Nguyễn Văn Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

Cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2 (D2D)	250.000 cổ phần tương đương 5%	250.000 cổ phần tương đương 5%	500.000 cổ phần tương đương 5%
Người có liên quan của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2 (D2D)	Ông Nguyễn Văn Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	Ông Nguyễn Văn Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị: 250.000 cổ phần tương đương 5%.	Ông Nguyễn Văn Hiếu – Thành viên Hội đồng quản trị: 500.000 cổ phần tương đương 5%.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có

- Thông tin về số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn: Không có.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông lớn là cá nhân và người có liên quan: Không có

- Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SDV: Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT
Phạm Trần Hòa Hiệp	Phó Chủ tịch HĐQT/Thành viên HĐQT không điều hành
Trần Anh Dũng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Trần Văn Giàu	Thành viên HĐQT không điều hành
Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên HĐQT không điều hành
Lê Xuân Sâm	Thành viên HĐQT không điều hành
Phí Thị Lệ Thủy	Thành viên HĐQT không điều hành

(Nguồn: SDV)

a) Bà Lương Minh Hiền – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Lương Minh Hiền**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 10/11/1975
- Quê quán: Tuyên Quang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 008175000173 Ngày cấp: 30/03/2021
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về Trật tự xã hội
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Lô A169, đường 5 nối dài, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kinh tế chính trị
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển KCN, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1997-02/2002	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên
03/2002-02/2003	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Phó Phòng Hành chính Nhân sự, Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hoà 2
03/2003-12/2003	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Trưởng Phòng Hành chính Nhân sự, Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hoà 2
01/2004-12/2005	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Trưởng Phòng Kinh doanh Nhân sự, Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hoà 2
01/2006-06/2007	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Phó Giám đốc Xí nghiệp Hạ tầng KCN Biên Hoà 2
07/2007-12/2007	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Giám đốc
01/2008-04/2015	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
05/2015-04/2021	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
05/2021-nay	Tổng Công ty CP Phát triển KCN	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
3/2022 – nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Chủ tịch HĐQT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 40.581 cổ phiếu, chiếm 0,81% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 500.000 cổ phiếu, chiếm 10% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Lương Minh Hiền và những người có liên quan của Bà Lương Minh Hiền: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	120.000.000	120.000.000	60.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

b) Ông Phạm Trần Hoà Hiệp – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Phạm Trần Hoà Hiệp**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 19/8/1965
- Quê quán: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 075065000737 Ngày cấp: 07/4/2021
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về Trật tự xã hội
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 4A/81, khu phố 12, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính xây dựng cơ bản, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sonadezi An Bình
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
03/1988-10/1990	Công ty Cà phê Đồng Nai	Kế toán viên
11/1990-12/1991	Nông trường Cà phê Xuân Lộc - Công ty Cà phê Đồng Nai	Kế toán trưởng
01/1992-03/1993	Trạm Kinh doanh Tổng hợp - Công ty Cà phê Đồng Nai	Kế toán trưởng
04/1993-07/1993	Phòng Tài chính Kế toán - Công ty Cà phê Đồng Nai	Phụ trách Phòng
08/1993-02/1994	Phòng Tài chính Kế toán - Nhà máy VIKYNO	Kế toán tổng hợp
03/1994-07/1997	Công ty Xây lắp Thủy lợi Đồng Nai	Kế toán viên
08/1997-12/1999	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Nhân viên – Phòng Kinh doanh
01/2000-01/2001	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Nhân viên – Ban QLDA KCN Biên Hoà 1 và KCN An Bình
02/2001-05/2002	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Tổ trưởng – Tổ Đất đai, Phòng Kinh doanh

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/2002-04/2003	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Phó Ban QTCL-ATLĐ
05/2003-08/2005	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Phó Phòng Tổng hợp
09/2005-12/2005	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Phó Phòng Kinh doanh
01/2006-06/2007	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà (Sonadezi Biên Hoà)	Phó Phòng Phát triển Dự án
07/2007-09/2007	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc
10/2007-09/2009	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Phó Tổng Giám đốc
10/2009-12/2013	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc
01/2014-9/2015	Tổng Công ty Phát triển KCN (Sonadezi)	Phó Ban Quản lý dự án tái cấu trúc và cải cách quản trị
10/2015-nay	Tổng Công ty Phát triển KCN (Sonadezi)	Trưởng Ban Quản trị tổng hợp
Công tác kiêm nhiệm		
2007-2012	Trường CĐ Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Giảng viên thỉnh giảng
04/2009-04/2013	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT
04/2013-04/2016	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Chủ tịch HĐQT
04/2017-04/2020	Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai	Thành viên HĐQT
04/2016 – Đến nay	Công ty CP Sonadezi An Bình	Chủ tịch HĐQT
06/2018-4/2022	Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 Đồng Nai	Thành viên HĐQT
06/2021-3/2022	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Chủ tịch HĐQT
3/2022-nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Chủ tịch HĐQT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 16.300 cổ phiếu, chiếm 0,326% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Phạm Trần Hoà Hiệp và những người có liên quan của Ông Phạm Trần Hoà Hiệp: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	120.000.000	120.000.000	60.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

c) Ông Trần Anh Dũng – Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Trần Anh Dũng**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 28/04/1971
- Quê quán: Long An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 079071012258 Ngày cấp: 28/05/2019
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 29 đường 6, Khu nhà ở Bắc Đinh Bộ Lĩnh, phường Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty CP Môi trường Sonadezi; Thành viên HĐQT Công ty CP XD Công nghiệp Số 1 Đồng Nai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Đồng Nai; Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ tháng 7/1995 - 01/1996	Nhân viên Giám sát KT	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ tháng 01/1996- tháng 02/2001	Nhân viên QLDA- Phòng Kinh doanh	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ tháng 02/2001- tháng	Chuyên Viên QLDA-BQL dự	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
12/2001	án KCN Biên Hòa I và khu dân cư An Bình	
Từ tháng 01/2002- tháng 01/2003	Tổ trưởng tổ KT hạ tầng	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ tháng 01/2003- tháng 10/2003	Phó phòng Kỹ thuật phụ trách tổ Giám sát kỹ thuật	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ tháng 10/2003- tháng 10/2004	Giám Đốc Kỹ thuật	Công ty CP Sonadezi Long Thành
Từ tháng 10/2004- tháng 12/2007	Trưởng phòng Kỹ thuật	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa
Từ tháng 12/2007- Tháng 4/2015	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp BOT	Công ty CP Sonadezi Châu Đức
Từ tháng 4/2015 – tháng 4/2016	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Từ tháng 4/2016 - tháng 4/2017	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai
Từ tháng 4/2017 - tháng 10/2017	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
	Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Giám đốc	Công ty CP Công trình giao thông Đồng Nai
Từ tháng 10/2017 – tháng 4/2018	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Từ thán 4/2018 - tháng 12/2020	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
	Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT	Công ty CP Môi trường Sonadezi
Từ tháng 12/2020 – 12/04/2022	Tổng giám đốc Phó Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Từ tháng 4/2022 đến tháng 12/2024	Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
Từ tháng 4/2022 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
Từ tháng 6/2024 đến tháng 01/2025	Tổng giám đốc	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ tháng 01/2025 đến nay	Tổng giám đốc Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 248.000 cổ phiếu, chiếm 4,96% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 250.000 cổ phiếu, chiếm 5% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Trần Anh Dũng và những người có liên quan của Ông Dũng: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025
1	Thù lao, tiền lương	-	666.538.462	445.499.794
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

d) Ông Trần Văn Giàu – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Trần Văn Giàu**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 16/12/1977
- Quê quán: Quảng Ngãi
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 051077014172
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 136/23/1, tổ 9, khu phố 4, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng

Ngày cấp: 31/08/2021

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Sonadezi An Bình
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2003-2004	Xí nghiệp Xây dựng số 4 INVESCO	Nhân viên Phòng Kỹ thuật
2004-2010	Công ty CP Xây dựng Sonadezi (Nay là Công ty CP Sonadezi An Bình)	Nhân viên Phòng Kỹ thuật
2011-2012	Công ty CP Sonadezi An Bình	Nhân viên – Xí nghiệp Dịch vụ Hạ tầng
6/2012-11/2012	Công ty CP Sonadezi An Bình	Nhân viên Phòng Kỹ thuật Xây dựng
12/2012-12/2013	Công ty CP Sonadezi An Bình	Phó Phòng Đầu tư
01/2014-08/2015	Công ty CP Sonadezi An Bình	Phó Giám đốc Xí nghiệp Hạ tầng
09/2015-05/2018	Công ty CP Sonadezi An Bình	Giám đốc Xí nghiệp Hạ tầng
06/2018-10/2018	Công ty CP Sonadezi An Bình	Giám đốc Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh KCN Suối Tre Trưởng Phòng Kinh doanh
11/2018-04/2022	Công ty CP Sonadezi An Bình	Trưởng Phòng Kinh doanh
05/2022-09/2023	Công ty CP Sonadezi An Bình	Phó Tổng Giám đốc
10/2023-08/2024	Công ty CP Sonadezi An Bình	Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành
9/2024 - đến nay	Công ty CP Sonadezi An Bình	Tổng Giám đốc
01/2025 – nay	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 100.000 cổ phiếu, chiếm 2% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Trần Văn Giàu và những người có liên quan của Ông Trần Văn Giàu: Không có

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02

năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	-	-	45.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

e) Ông Nguyễn Văn Hiếu – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Nguyễn Văn Hiếu**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 15/12/1974
- Quê quán: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 040074001045 Ngày cấp: 15/3/2021
- Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: F209 Võ Thị Sáu, phường Trần Biên, Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2021 - nay	Công ty cổ phần Phát triển Đô thị công nghiệp số 2	Phó Tổng Giám đốc
3/2022 – nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện: 250.000 cổ phiếu, chiếm 5% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Nguyễn Văn Hiếu và những người có liên quan của Ông

Nguyễn Văn Hiếu: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	90.000.000	90.000.000	45.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không

- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

f) Ông Lê Xuân Sâm – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Lê Xuân Sâm**

- Giới tính: Nam

- Ngày, tháng, năm sinh: 09/04/1977

- Quê quán: Hà Tĩnh

- Quốc tịch: Việt Nam

- Số CCCD: 042077002002

Ngày cấp: 27/04/2021

- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về Trật tự xã hội

- Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú: 71/68, KP1, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và công nghiệp, Thạc sỹ QTKD

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/2000-6/2001	Công ty San nền & Xây dựng Hạ Tầng, Tổng Công ty Xây dựng Hạ tầng Sài Gòn	Nhân viên kỹ thuật
7/2001-03/2002	Công ty Cơ giới số 9	Nhân viên kỹ thuật Đội thi công
04/2002-06/2004	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên Kỹ thuật
07/2004-07/2010	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Chuyên viên Kỹ thuật
08/2010-06/2011	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Phó Giám đốc BP. Kỹ thuật
07/2011-08/2015	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Giám đốc BP. Kỹ thuật
09/2015-11/2017	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Giám đốc BP. Dự án
12/2017-01/2019	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc BP. Dự án

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2019-nay	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Phó Tổng Giám đốc
04/2021-nay	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT
05/2025-nay	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện: 250.000 cổ phiếu, chiếm 5% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Lê Xuân Sâm và những người có liên quan của Ông Lê Xuân Sâm: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	90.000.000	90.000.000	45.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

g) Bà Phí Thị Lệ Thủy – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Phí Thị Lệ Thủy**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 14/06/1979
- Quê quán: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 030179010506 Ngày cấp: 25/04/2021
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về Trật tự xã hội
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: KP5B, phường Long Bình, Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Công nghệ Môi trường, ThS.Quản lý & Khoa học môi

trường, ThS.Quản trị kinh doanh

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng

Giám đốc Công ty CP Sonadezi Môi trường

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
09/2001-06/2007	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên
07/2007-12/2008	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Nhân viên kinh doanh tiếp thị
01/2009-9/2011	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tổ trưởng
10/2011-7/2017	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Phòng
7/2019-11/2019	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Trưởng Phòng
01/2020-9/2023	Tổng Công ty Phát triển KCN	Chuyên viên Ban dự án Kinh doanh
3/2019 - nay	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Thành viên HĐQT
10/2023 - nay	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Phó Tổng Giám đốc
3/2022 – nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 500.000 cổ phiếu, chiếm 10% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Phí Thị Lệ Thủy và những người có liên quan của Bà Phí Thị Lệ Thủy: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng, ...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024(đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	90.000.000	90.000.000	45.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

3.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Phan Thị Ngân	Trưởng Ban Kiểm soát
Đặng Thị Thúy Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
Nguyễn Mai An	Thành viên Ban Kiểm soát

a) Bà Phan Thị Ngân – Trưởng BKS

- Họ và tên: **Phan Thị Ngân**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 11/02/1984
- Quê quán: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 0361840160111 Ngày cấp: 04/7/2023
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 24/8, tổ 2B, khu phố 1, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát, Công ty CP Xây dựng Đồng Nai
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/2007-04/2006	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Nhân viên kế toán
05/2006-nay	Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	Trưởng Ban kiểm soát
04/2024-nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Trưởng Ban kiểm soát

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 250.000 cổ phiếu, chiếm 5% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Phan Thị Ngân và những người có liên quan của Bà Phan Thị

Ngân: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng, ...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	-	67.500.000	45.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

b) Bà Đặng Thị Thuý Hằng – Thành viên BKS

- Họ và tên: **Đặng Thị Thuý Hằng**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 16/8/1984
- Quê quán: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 040184003449
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 36/29, tổ 15C, KP2, Phường Tam Hiệp, Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân Kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó phòng Tài chính Kế toán công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Ngày cấp: 07/10/2024

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ T4/2010 Đến T8/2019	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Nhân viên kế toán
Từ T9/2019 đến T4/2022	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Tổ trưởng Tổ Kế toán
Từ T5/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó phòng- Phòng TCKT
3/2022 – nay	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Thành viên BKS

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Đặng Thị Thuý Hằng và những người có liên quan của Bà Đặng Thị Thuý Hằng: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	42.000.000	42.000.000	21.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

c) Bà Nguyễn Mai An – Thành viên BKS

- Họ và tên: **Nguyễn Mai An**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 17/09/1977
- Quê quán: Cầu Đất, Ngô Quyền, Hải Phòng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 075177002207 Ngày cấp: 01/05/2021
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 12/37 Tổ 12, KP5, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Tài chính tín dụng; Thạc sĩ kinh doanh và quản lý.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Quản trị chất lượng và An toàn – Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05/2000 – 08/2001	Công ty Chế tạo Động cơ Vinapro (KCN Biên Hòa I)	Kế toán
09/2001 - 10/2001	Công ty Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa	Nhân viên phòng Kế hoạch
10/2001 – 06/2008	Công ty Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa	Kế toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
07/2008 – 10/2015	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa (sau đổi tên thành Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai)	Kiểm soát viên
10/2015 – 10/2016	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thư ký
11/2016 – 06/2019	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Phó trưởng phòng Nhân sự Hành chính
07/2019 – 06/2024	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Phó trưởng Ban Quản trị chất lượng và an toàn
07/2024 - nay	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Trưởng Ban Quản trị chất lượng và an toàn
3/2022 – nay	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Thành viên BKS

– Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

– Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Nguyễn Mai An và những người có liên quan của Nguyễn Mai An: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	42.000.000	42.000.000	21.000.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

3.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ
Trần Anh Dũng	Tổng Giám đốc

Huỳnh Phú Hào	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Lý	Phó Tổng Giám đốc
Đặng Thị Ngọc Hà	Phó Tổng Giám đốc
Trần Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoàng Dương	Kế toán trưởng

a) Ông Trần Anh Dũng - Tổng Giám đốc

Đã nêu tại mục 3.1 – điểm c phần này.

b) Ông Huỳnh Phú Hào - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Huỳnh Phú Hào**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 22/08/1964
- Quê quán: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 075064000708 Ngày cấp 07/04/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 154/33/12, KP1, Hà Huy Giáp, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh, Cử nhân Tài chính kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ tháng 07/2007 đến tháng 04/2017	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
Từ tháng 05/2017 đến nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,6% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Huỳnh Phú Hào và những người có liên quan của Ông

Huỳnh Phú Hào: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng, ...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	716.000.000	880.440.000	306.299.843
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
 - Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

c) Bà Nguyễn Thị Hồng Lý - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Hồng Lý**
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày, tháng, năm sinh: 09/02/1973
 - Quê quán: Bà Rịa - Vũng Tàu
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Số CCCD: 077173004154 Ngày cấp: 30/05/2022
 - Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
 - Dân tộc: Kinh
 - Địa chỉ thường trú: 15-05, Chung cư Amber Court, KP 7, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế
 - Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ Sonadezi

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 1997 đến năm 2002	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên
Từ năm 2003 đến năm 2005	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Phó Phòng Kinh doanh, Phó Phòng HCNS
Từ năm 2005 đến tháng 8/2008	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Giám đốc Xí nghiệp hạ tầng KCN
Từ tháng 9/2008 đến năm 2014	Tổng Công ty Phát triển KCN	Trưởng Phòng Nhân sự
Từ năm 2014 đến tháng 12/2015	Tổng Công ty Phát triển KCN	Trưởng Ban Nhân sự
Tháng 01/2016 đến nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện

Trang | 104

theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phiếu, chiếm 0,2% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Nguyễn Thị Hồng Lý và những người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hồng Lý: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	716.000.000	877.516.923	306.299.843
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

d) Bà Đặng Thị Ngọc Hà - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Đặng Thị Ngọc Hà**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 30/12/1979
- Quê quán: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 040179004785
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 101B, tổ 16B, KP2, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Thạc sĩ Kỹ thuật và Quản lý môi trường

Ngày cấp 07/04/2021

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 12/2002 đến tháng 04/2004	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên xí nghiệp
Từ tháng 6/2006 đến tháng 6/2007	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Phụ trách Phòng Thí nghiệm, Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
Từ tháng 7/2007 đến tháng 5/2008	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên Phòng Dự án
Từ tháng 6/2008 đến tháng 6/2009	Công ty Phát triển KCN Biên Hoà	Nhân viên kỹ thuật, Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi
Từ tháng 9/2009 đến tháng 9/2011	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Chuyên viên môi trường
Từ tháng 10/2011 đến tháng 12/2012	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Phó Phòng Kỹ thuật
Từ tháng 12/2012 đến tháng 5/2016	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Phó Phòng Kinh doanh
Từ tháng 6/2016 đến tháng 4/2020	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Trưởng Phòng Kinh doanh
Từ tháng 5/2020 đến tháng 4/2022	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 05/2022 đến nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Tổng Giám đốc

– Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 5.000 cổ phiếu, chiếm 0,1% vốn điều lệ

– Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Đặng Thị Ngọc Hà và những người có liên quan của Bà Đặng Thị Ngọc Hà: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	716.000.000	880.440.000	306.299.843
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
 - Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

e) Bà Trần Thị Thúy - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Trần Thị Thúy**
- Giới tính: Nữ
- Ngày, tháng, năm sinh: 24/12/1983
- Quê quán: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 075183019797
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 8A, Nguyễn Ái Quốc, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật Môi trường
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Ngày cấp 28/09/2021

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 10/2009 đến tháng 6/2010	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Nhân viên – Ban Quản lý dự án
Từ tháng 7/2010 đến tháng 7/2015	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Tổ trưởng – Khu XLCT Quang Trung
Từ tháng 8/2015 đến tháng 5/2018	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Giám đốc Khu XLCT Quang Trung
Từ tháng 6/2018 đến tháng 6/2023	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Giám đốc Khu XLCT Quang Trung
Từ tháng 7/2023 đến nay	Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 219.700 cổ phiếu, chiếm 4,39% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức

phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Bà Trần Thị Thúy và những người có liên quan của Bà Trần Thị Thúy: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	396.500.000	811.800.000	282.749.856
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

f) Ông Nguyễn Hoàng Dương – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Nguyễn Hoàng Dương**
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 12/10/1975
- Quê quán: xã Mai Hoa, tỉnh Hà Tĩnh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Số CCCD: 042075002109 Ngày cấp 07/04/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 18/1, KP 3, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây

Dựng Đồng Nai

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1998- 2006	XN Thi công cơ giới thuộc Công ty CP Xây dựng số 14, Tổng công ty XD số 1	- NV phòng vật tư - NV Phòng kế hoạch
Từ 2006- 05/2009	Công ty CP Xây dựng – Du lịch – Thương mại Seaprodex,	- Kế toán tổng hợp;

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
	TP. HCM	- Kế toán trưởng Công ty
Từ 5/2009–4/2010	Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.	Kế toán tổng hợp
Từ 5/2010–10/2012	Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc tài chính
Từ 11/2012–3/2017	Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.	Giám đốc tài chính
Từ 4/2017-2/2018	Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai.	Kế toán trưởng
Từ 3/2018 -12/2018	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Phó phòng Kế toán Tài chính
Từ 01/2019-12/2019	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Phó phòng Kế toán Tài chính
01/2020-4/2023	Công ty CP Môi trường Sonadezi	Kế toán trưởng, Công ty CP môi trường Sonadezi
05/2023 - 07/2025		Làm việc kế toán tại nhà
08/2025 - nay	Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Kế toán trưởng

– Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

– Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với Ông Nguyễn Hoàng Dương và những người có liên quan của Ông Nguyễn Hoàng Dương: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng,...) trong 02 năm liên tục và đến thời điểm hiện tại:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022 (đồng)	Năm 2023 (đồng)	6T/2025 (đồng)
1	Thù lao, tiền lương	-	-	29.700.000
2	Các lợi ích khác	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không
- Lợi ích có liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực

với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
 - 2. Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
 - 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 5.000.000 cổ phiếu
 - 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 50.000.000.000 đồng
 - 5. Giá chào bán dự kiến:** 25.000 đồng/cổ phiếu
 - 6. Phương pháp tính giá**
 - Giá trị sổ sách cổ phiếu SDV theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán tại thời điểm 31/12/2024 của Công ty là 30.600 đồng/cổ phiếu.
 - Giá trị thị trường của cổ phiếu SDV: căn cứ đóng cửa bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 02/12/2024 đến ngày 13/01/2025) là: 31.103 đồng/cổ phiếu.
 - Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh, đầu tư của Công ty cũng như nhu cầu tăng vốn điều lệ, nâng cao khả năng thành công của đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty đề xuất là 25.000 đồng/cổ phiếu.
 - 7. Phương thức phân phối**
 - Việc phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền mua.
 - Đối tượng chào bán: ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định. Thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ do Hội đồng quản trị Công ty thông báo sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán.
 - Công ty thực hiện chào bán cho cổ đông hiện hữu 5.000.000 cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới chào bán thêm).
 - Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 100 cổ phiếu ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền là 1:1, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua thêm số cổ phiếu mới là $100 \times 1/1 = 100$ cổ phiếu. Như vậy, cổ đông A sẽ được quyền mua 100 cổ phiếu chào bán thêm.*
- Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết:**
- Phương án xử lý cổ phiếu còn dư: Cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua phát sinh (nếu có), Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm và không giới hạn cổ đông hiện hữu kể cả cá nhân và tổ chức; thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý khác của Công ty và các đối tác) đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Số cổ phiếu chào bán theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Chi tiết phương án xử lý cổ phiếu còn dư như sau:

Giá cổ phiếu chào bán cho các đối tượng mua cổ phần còn dư theo quyết định của HĐQT: 35.000 đồng/cổ phiếu (*không thấp hơn giá trị sổ sách 01 cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 được kiểm toán là 30.600 đồng/cổ phiếu*).

Đối tượng mua cổ phiếu còn dư:

- Cán bộ quản lý được thực hiện quyền mua cổ phiếu: trên cơ sở số lượng cổ phiếu còn dư và đăng ký mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị quyết định Danh sách Cán bộ quản lý mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng người.
- Trường hợp cán bộ quản lý không đăng ký mua hết, số lượng cổ phiếu còn lại sau khi phân phối cho cán bộ quản lý được phân phối cho các tổ chức như sau:

STT	Tên tổ chức	Giấy phép ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến
1	Công ty TNHH TM DV XNK Duy Khương	3600834570	Kiosque số 08+09+10+11, Xa lộ Hà Nội, Khu phố 3, Phường Tam Hòa, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	≤15%/SLCP phát hành
2	Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	0303615436	384/51 Kha Vạn Cân, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	≤10%/SLCP phát hành

Căn cứ số lượng cổ phiếu còn lại, Hội đồng quản trị có quyền quyết định bán cổ phiếu cho một trong hai cổ đông tổ chức trên hoặc cả hai cổ đông tổ chức trên với tỷ lệ phù hợp không vượt mức đăng ký nêu trên. Trường hợp các tổ chức trên không đăng ký mua và/hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phần còn dư chào bán, Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư để chào bán cổ phiếu đảm bảo đợt chào bán cổ phần thành công.

- + Việc xử lý cổ phiếu không chào bán hết đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan.
- + Trong trường hợp hết thời gian chào bán cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số cổ phiếu chưa được chào bán hết này sẽ được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc chào bán căn cứ vào tình hình và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu chào bán:

Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu chào bán phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong nội dung tại bản Thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu cho các cổ đông tối thiểu 20 (Hai mươi) ngày theo đúng quy định.

- Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu chào bán:

Trong thời hạn tối thiểu 20 (Hai mươi) ngày kể từ ngày quyền mua cổ phiếu chào bán có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện sẽ hết hiệu lực.

- Chuyển giao cổ phiếu:

Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

+ Đối với các cổ đông đã lưu ký cổ phiếu: việc chuyển giao cổ phiếu được thực hiện theo quy định của VSDC tại các công ty chứng khoán thành viên nơi cổ đông mở tài khoản.

+ Đối với cổ đông chưa thực hiện lưu ký cổ phiếu: trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, SDV sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại trụ sở chính của SDV.

- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

- Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức thành công tối thiểu: Không áp dụng.

- Quyền lợi của người mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác theo giá thỏa thuận của hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

- Lưu ý: Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua theo quy định, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phiếu được thực hiện trong thời hạn 90 (Chín mươi) ngày và thời gian gia hạn chào bán (nếu cần) kể từ ngày Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có

hiệu lực. Trong các trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu trong thời gian này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu chào bán như sau:

TT	Công việc	Dự kiến thời gian thực hiện
1	Ngày giấy Chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực	D
2	Gửi thông báo chốt danh sách cổ đông tới VSDC chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu	D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên một tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số báo liên tiếp	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền	D+15
5	Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông	D+16
6	Tổng hợp Danh sách cổ đông để thực hiện phân bổ quyền mua cổ phần	D+22
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu	D+ 22 đến D+50
8	Tổng hợp số lượng cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết để phân phối tiếp theo Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT	D+50 đến D+60
9	- Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán, công bố thông tin theo quy định. - Nộp Hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D+65
10	Nhận Giấy phép Đăng ký chứng khoán bổ sung và Đăng ký niêm yết bổ sung	D+75
11	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+75 đến D+85
12	Giao dịch cổ phiếu chào bán thêm	D+85

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua thông qua chào bán là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phát sinh (nếu có) được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chào bán cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần, chi tiết như sau:

- Tên tài khoản: Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi
- Số tài khoản: 11010090909379
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) –

Chi nhánh KCN Biên Hoà.

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, vì vậy, đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn của Tổ chức phát hành không cần lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Không áp dụng. Trong trường hợp số vốn huy động từ đợt chào bán dùng cho dự án không đủ theo giá trị dự kiến thu được, Hội đồng quản trị sẽ cân đối từ các nguồn vốn huy động khác của Công ty.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

- Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty được xác định là 0% theo văn bản số 1018/UBCK-PTTT ngày 02/3/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi.

Tại ngày 21/7/2025, theo công bố thông tin của VSDC, số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ tại Công ty là 7.100 cổ phần, tương đương 0,142% vốn điều lệ.

- Khi thực hiện phân phối cổ phiếu, SDV thông báo chào bán và thực hiện chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm theo quy định. Căn cứ tỷ lệ sở hữu nước ngoài thực tế tại ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán theo tỷ lệ sở hữu tại ngày chốt DSCĐ thực hiện quyền. Sau khi thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua cổ phiếu và/hoặc không mua hết cổ phiếu chào bán, Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện chào bán tiếp cho các nhà đầu tư trong nước nhằm đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại công ty tuân thủ quy định của pháp luật.

15. Các loại thuế có liên quan

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: Thực hiện Theo Luật 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ và Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 của Bộ Tài chính.

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

- Thuế Giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%, hàng tiêu thụ trong nước là 8% - 10%.
- Thuế xuất, nhập khẩu: Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.
- Đối với các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho các doanh nghiệp.

17. Thông tin về các cam kết

Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi cam kết thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán theo quy định của Pháp luật.

18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:
Không có**VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN****3. Mục đích chào bán**

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/NQ-SDV-HĐQT ngày 15/04/2025, Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-HĐQT-SDV ngày 08/05/2025 và Nghị quyết HĐQT số 19/NQ-HĐQT-SDV điều chỉnh Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-HĐQT-SDV, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng để bổ sung vốn phục vụ cho việc (1) Đầu tư Dự án xây dựng Khu Xử lý chất thải Quang Trung, (2) Đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng công ty và (3) Thanh toán khoản nợ đến hạn của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi.

4. Phương án khả thi**2.1. Thông tin về phương án khả thi về Dự án xây dựng Khu Xử lý chất thải Quang Trung:**

Ngày 07/1/2025, Đại hội đồng cổ đông đã họp và thông qua phê duyệt Báo cáo Nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung, địa điểm: xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai.

– Các nội dung chính:

- + Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung.
- + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi.
- + Nhóm dự án: nhóm B.
- + Loại và cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp đặc biệt.
- + Địa điểm xây dựng: tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai.
- + Mục tiêu của dự án:
 - Xây dựng và hình thành 01 Khu xử lý chất thải với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và các công trình tái chế, tái sử dụng, xử lý, tiêu hủy chất thải, thu hồi năng lượng...;
 - Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu xử lý và tái chế chất thải theo quy hoạch phê duyệt.

- + Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh: 1.340.390 triệu đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi tỷ, ba trăm chín mươi triệu đồng*) – đã bao gồm thuế VAT 10%. Trong đó, Tổng giá trị đầu tư tiêu dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung sau khi điều chỉnh so với Quyết định 56/QĐ-SDV-HĐQT ngày 26/3/2019 chi tiết như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Hạng mục	Đã phê duyệt tại QĐ 56	Đã thực hiện đến hết T6/2024	Dự kiến đầu tư giai đoạn còn lại	Sau điều chỉnh
A	Công trình xử lý và vận chuyển chất thải	338.305	447.239	458.118	905.357
1	Trạm tái chế chất thải làm phân Compost và bãi chôn lấp hợp vệ sinh	258.979	369.949	308.552	678.501
1.1	Trạm tái chế chất thải làm phân Compost	163.581	193.002	35.742	228.744
	- Trạm tái chế chất thải làm phân compost	144.896	151.884	-	151.884
	- Trạm XLNT tập trung	18.685	41.118	35.742	76.860
1.2	Bãi chôn lấp hợp vệ sinh	95.398	176.947	272.810	449.757
2	Lò đốt chất thải	24.658	28.277	5.000	33.277
3	Trạm xử lý hóa lý chất thải lỏng	4.848	11.190	-	11.190
3.1	Xử lý hóa lý chất thải lỏng	-	10.107	-	10.107
3.2	Hệ thống súc rửa thùng phuy	-	1.083	-	1.083
4	Bãi chôn lấp an toàn	64.456	37.823	28.679	66.502
4.1	Các OLC an toàn	64.456	34.632	28.679	63.311
4.2	Trạm xử lý hóa rắn	-	2.910	-	2.910
4.3	Máy hủy bóng đèn	-	-	-	-
4.4	Hệ thống phá dỡ ắc quy	-	-	-	-
4.5	Hệ thống ngâm tẩy kim loại	-	280	-	280
5	Hệ thống xử lý bùn thải bằng phương pháp kỵ khí	-	-	42.346	42.346
6	Xưởng tái chế	-	-	62.591	62.591
6.1	Hệ thống sản xuất gạch không nung từ rác thải vô cơ	-	-	26.334	26.234
6.2	Hệ thống sản xuất viên đốt RDF	-	-	17.429	17.429

Stt	Hạng mục	Đã phê duyệt tại QĐ 56	Đã thực hiện đến hết T6/2024	Dự kiến đầu tư giai đoạn còn lại	Sau điều chỉnh
6.3	Hệ thống sản xuất phân bón hữu cơ	-	-	14.870	14.870
6.4	Khác	-	-	4.058	4.058
7	Hệ thống tái chế nhựa	-	-	10.550	10.550
8	Hệ thống tháo dỡ và xử lý linh kiện điện tử và chất thải công kênh	-	-	400	400
8.1	Hệ thống tháo dỡ và xử lý linh kiện điện tử	-	-	200	200
8.2	Xử lý chất thải công kênh	-	-	200	200
B	Công trình kỹ thuật hạ tầng	120.588	71.665	23.708	95.373
1	Phân khu điều hành, phòng thí nghiệm, trạm cân, hạng mục chung	5.864	6.589	-	6.589
2	Kho phân loại và lưu giữ CTCN	11.481	11.481	-	11.481
3	Đường giao thông, thoát nước mưa	58.553	35.611	10.000	45.611
4	Cấp nước, tái sử dụng nước	2.216	1.099	5.208	6.307
	- Hệ thống cấp nước	-	580	4.208	4.788
	- Hệ thống tái sử dụng nước	-	519	1.000	1.519
5	Hệ thống thoát nước thải	-	2.726	2.000	4.726
6	Điện, thông tin	14.151	6.310	3.000	9.310
7	Cây xanh, hệ thống tưới cây	1.099	278	1.000	1.278
8	Hàng rào bảo vệ	1.938	646	1.500	2.146
9	San nền	1.474	1.474	-	1.474
10	Đường vào Khu xử lý	5.127	5.127	1.000	6.127
11	PCCC toàn khu	-	124	-	124
12	Hệ thống chống sét toàn khu	-	200	-	200
C	Cộng chi phí đầu tư	458.893	518.904	481.826	1.000.730
D	Chi phí khác	36.346	25.922	56.767	82.689
E	Cộng (C+D)	495.239	544.826	538.593	1.083.419
F	Dự phòng	27.129	533	16.273	16.806
G	Chi phí dò mìn	1.901	-	-	-

Stt	Hạng mục	Đã phê duyệt tại QĐ 56	Đã thực hiện đến hết T6/2024	Dự kiến đầu tư giai đoạn còn lại	Sau điều chỉnh
I	Chi phí lãi vay phát sinh bình thường	-	-	-	-
H	Cộng chi phí đầu tư (E+F+G)	524.269	545.359	554.866	1.100.225
J	Chi phí bồi thường	-	-	-	-
K	Tổng vốn đầu tư (H+J)	524.269	545.359	554.866	1.100.225

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư Khu xử lý chất thải Quang Trung.

- Tổng mức đầu tư điều chỉnh Dự án đầu tư Khu xử lý chất thải Quang Trung:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Tiểu dự án Khu xử lý chất thải	Tiểu dự án đầu tư KDHT KXL và tái chế chất thải	Tổng mức đầu tư điều chỉnh trước thuế	Tổng mức đầu tư điều chỉnh sau thuế
I	Chi phí bồi thường, GPMB	-	52.531	52.531	52.531
II	Chi phí xây dựng	870.361	60.182	930.543	1.023.598
III	Chi phí thiết bị	130.369	-	130.369	143.406
IV	Chi phí QLDA	4.899	5.367	88.056	96.862
V	Chi phí tư vấn	30.467			
VI	Chi phí khác	47.323			
VII	Dự phòng phí	16.806	5.005	21.811	23.993
	TỔNG	1.100.225	123.085	1.223.310	1.340.390

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư Khu xử lý chất thải Quang Trung.

- Các chỉ tiêu hiệu quả của tiểu dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung:

STT	Chỉ tiêu	Điều chỉnh	Dự án được duyệt tại QĐ 56
1	Tổng doanh thu	13.946.820 triệu đồng	2.089.320 triệu đồng
2	Tổng LNST	3.601.426 triệu đồng	302.625 triệu đồng
3	NPV	217.789 triệu đồng	43.559 triệu đồng
4	IRR	21,18 %	19,92%
5	Thời gian hoàn vốn	17 năm	12 năm

Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư Khu xử lý chất thải Quang Trung.

- Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng: không.

- Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi (nếu có): không.

5. Thông tin về tình hình triển khai dự án

3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

Bảng số 42: Các tài liệu pháp lý để triển khai dự án theo quy định

Stt	TÊN VĂN BẢN	SỐ HIỆU	CƠ QUAN BAN HÀNH	NGÀY BAN HÀNH
A	DỰ ÁN ĐẦU TƯ			
1	Quyết định về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu xử lý chất thải Quang Trung	01/QĐ/SDV-HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	22/01/2010
2	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Dự án đầu tư xây dựng Khu xử lý chất thải Quang Trung	18/QĐ/SDV-HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	28/3/2014
3	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh tiểu dự án Khu xử lý chất thải thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	82/QĐ/SDV-HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	04/8/2015
4	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh tiểu dự án Khu xử lý chất thải thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu XLCT Quang Trung, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	56/QĐ/SDV-HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	26/3/2019
5	Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ ba	8080802131	Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai	14/6/2024
B	QUY HOẠCH			
1	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000	34/QĐ-UBND	UBND tỉnh Đồng Nai	08/01/2024
2	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng, tỉ lệ 1/500	1124/QĐ-UBND	UBND tỉnh Đồng Nai	22/4/2024
C	MÔI TRƯỜNG			
1	Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu XLCT Quang Trung”	2972/QĐ-BTNMT	Bộ Tài Nguyên và Môi Trường	17/9/2024

D	THẨM ĐỊNH CÔNG NGHỆ			
1	Quyết định về việc ý kiến về Hồ sơ thẩm định cơ sở khoa học và công nghệ Dự án “Điều chỉnh, bổ sung các hạng mục xử lý chất thải tại Khu xử lý chất thải Quang Trung – H.Thống Nhất – Tỉnh Đồng Nai”	2164/SKHC N-QCN	Sở Khoa học và Công nghệ	16/9/2024
E	PCCC			
1	Vv/ trả lời ý kiến về công tác PCCC	99/PC07-PC		09/05/2024

3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

a. Các hạng mục đã hoàn thành và đang triển khai :

Công ty đã thi công hoàn thành nhiều hạng mục theo kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản. Nhìn chung, các hạng mục dự án tại Khu XLCT Quang Trung đã được đầu tư theo đúng tiến độ dự án điều chỉnh được duyệt, cụ thể:

Bảng số 43: Tiến độ triển khai dự án Khu XLCT Quang Trung đến thời điểm hiện tại

Stt	Hạng mục	Công suất/ sức chứa	Tiến độ đầu tư kế hoạch	Thực tế triển khai	Đánh giá
A	Hạng mục xử lý chất thải				
1	Trạm tái chế chất thải làm phân Compost	1200 tấn/ngày	2015-2016	Đã đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
2	Bãi chôn lấp hợp vệ sinh (17 ô)		2010-2032	- Đã xây dựng hoàn chỉnh 14 ô. - Đang thi công Ô số 15	Đạt
3	Lò đốt chất thải	24 tấn/ngày	2014-2015	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
4	Trạm xử lý hóa rắn	20 tấn/ngày	2010-2012	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
5	Trạm xử lý hóa lý chất thải lỏng	100 tấn/ngày	2010-2012	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
6	Ô chôn lấp chất thải nguy hại (05 ô chôn theo QH điều chỉnh năm 2024)	20 tấn/ngày	3-5 năm đầu tư 1 ô	Đã đầu tư 03/05 ô	Đạt
7	Hệ thống xử lý chất thải bằng phương pháp kỵ khí (Biogas)		2025-2028	Đang thực hiện	
B	Hạng mục kỹ thuật hạ tầng				
1	Nhà điều hành		2009-2017	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt

Stt	Hạng mục	Công suất/ sức chứa	Tiến độ đầu tư kế hoạch	Thực tế triển khai	Đánh giá
2	Kho phân loại và lưu giữ CTCN (2 kho)	6.048 m ²	2009-2017	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
3	Giao thông, HT nước mưa		2009-2017	Đầu tư tương đối hoàn chỉnh	Đạt
4	Cấp nước		2009-2017	Đầu tư tương đối hoàn chỉnh. Đã đóng các giếng khoan và thực hiện đấu nối hệ thống nước máy với công ty cấp nước Gia Tân	Đạt
5	Điện, chiếu sáng, thông tin		2009-2017	Đầu tư tương đối hoàn chỉnh	Đạt
6	Cây xanh		2014-2015	Thực hiện đạt 70%	Đạt
7	Hàng rào bảo vệ		2013-2014	Đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
8	Trạm XLNT tập trung số 1	200 m ³ /ngày	2015-2016	Đã đầu tư hoàn chỉnh	Đạt
9	Trạm XLNT tập trung số 2	200 m ³ /ngày	2027-2028	Đang thực hiện	Đạt

Trong năm 2024, công ty đã thực hiện gia cố cải tạo các ô chôn lấp hợp vệ sinh và ô chôn lấp an toàn nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, thực hiện bảo dưỡng duy tu các công trình nhằm đảm bảo tính an toàn, thẩm mỹ cảnh quan Khu xử lý chất thải Quang Trung,... Tổng giá trị đầu tư xây dựng cơ bản thực hiện trong năm 2024 là 17.290 triệu đồng trên tổng giá trị thực hiện kế hoạch là 23.438 triệu đồng (bao gồm duy tu, sửa chữa).

b. Các hạng mục sẽ triển khai theo Kế hoạch thực hiện dự án trong Quý III - Quý IV năm 2025:

- Tiếp tục thi công ô chôn lấp HVS số 15 phần còn lại.
- Hoàn tất thi công hồ H1.
- Khởi công các hạng mục công trình:
 - + Trạm XLNT tập trung số 02 công suất 200m³/ng.đ – Giai đoạn 1;
 - + Hệ thống xử lý chất thải bằng phương pháp kỵ khí (Biogas) - Giai đoạn 1;
 - + Xưởng tái chế giai đoạn 1.
 - + Xây dựng hoàn thành và đưa vào vận hành hệ thống tái chế nhựa;

3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:

+ **Giá trị đầu tư từ Quý II/2025 trở về trước:**

Giá trị đầu tư từ Quý II/2025 trở về trước	ĐVT	Giá trị	Tỷ lệ
Đã đầu tư:	Triệu đồng	672.279,0	100%
Vốn vay	Triệu đồng	379.362,6	56,4%
Vốn CSH	Triệu đồng	292.916,4	42,6%

Lãi suất vay đã vay từ Quỹ đầu tư tỉnh Đồng Nai là 7%/năm và từ Quỹ môi trường tỉnh Đồng Nai từ khoảng 5,25% đến 3,5%/năm (theo thực tế).

+ **Đối với các khoản đầu tư từ năm 2024 đến năm 2059:**

Giá trị đầu tư dự kiến: 554.866 triệu đồng.

Tỷ lệ sử dụng vốn vay: 70%.

Lãi suất vay dự kiến: 5,25%/năm (vay từ Quỹ Môi trường do đây là dự án thuộc lĩnh vực môi trường).

4. Thông tin về dự án Xây dựng trụ sở văn phòng làm việc của Công ty

Để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người lao động trong Công ty khi làm việc, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi đã thông qua Nghị quyết số 221/NQ-SDV-HĐQT ngày 27/09/2024 về việc thông qua chủ trương thay đổi trụ sở văn phòng Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, theo đó, SDV sẽ xây dựng trụ sở văn phòng mới tại Số 22B, đường số 3A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Công ty đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số T00134 đối với địa điểm thực hiện dự án và Quyết định số 256/QĐ-KCNĐN ngày 27/06/2025 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn dự án Văn phòng làm việc Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi.

Công ty đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Tỉnh Đồng nai cấp Giấy phép xây dựng Trụ sở văn phòng làm việc công ty số 07/GPXD ngày 26/9/2025.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 125 tỷ đồng, được tính toán dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sẽ sử dụng để bổ sung vốn phục vụ cho việc đầu tư Dự án xây dựng Khu Xử lý chất thải Quang Trung, Đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng công ty và thanh toán khoản nợ đến hạn của Công ty, cụ thể:

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ việc chào bán:

Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến (đồng/CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VND)
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	5.000.000	25.000	125.000.000.000

- Cụ thể số tiền sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

TT	Khoản mục sử dụng vốn	Dự kiến sử dụng vốn (đồng)			Thời gian dự kiến
		Số tiền sử dụng từ khoản thu chào bán thêm cổ phiếu	Nguồn vốn khác (thu từ hoạt động kinh doanh, vốn tự có,...)	Tổng cộng	
1	Đầu tư xây dựng Tiểu Dự án Khu Xử lý chất thải Quang Trung	87.549.000.000	8.576.479.933	96.125.479.933	
1.1	Xây dựng hạng mục công trình dự án: (Trạm XLNT, Bãi chôn lấp rác, HT xử lý chất thải bằng PP kỵ khí, Hệ thống sản xuất phân bón hữu cơ, HT tái chế nhựa, Lò đốt chất thải)	87.549.000.000	8.576.479.933	96.125.479.933	Từ Quý IV/2025 Đến 2028 theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
2	Xây dựng trụ sở văn phòng Công ty	17.485.000.000	824.697	17.485.824.697	
2.1	Chi phí xây dựng	14.835.000.000	237.681	14.835.237.681	Quý IV/2025
2.2	Chi phí thiết bị	2.187.000.000	134.191	2.187.134.191	Quý IV/2025
2.3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Chi phí giám sát thi công xây dựng công trình)	463.000.000	452.825	463.452.825	Quý IV/2025
3	Thanh toán khoản nợ đến hạn của Công ty.	19.966.000.000	75.169.044	20.041.169.044	
3.1	Thanh toán hợp đồng cho vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 47/2014 ngày 31/12/2014 giữa Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	7.800.000.000	74.311.000	7.874.311.000	Tháng 01/2026

TT	Khoản mục sử dụng vốn	Dự kiến sử dụng vốn (đồng)			Thời gian dự kiến
		Số tiền sử dụng từ khoản thu chào bán thêm cổ phiếu	Nguồn vốn khác (thu từ hoạt động kinh doanh, vốn tự có,...)	Tổng cộng	
3.2	Thanh toán nợ nhà cung cấp, Hợp đồng kinh tế số 90/HĐ-SDV-KXL với Công ty TNHH MTV TM DV Hoàng Bảo Phát	12.166.000.000	858.044	12.166.858.044	Quý IV/2025
Tổng cộng		125.000.000.000	8.652.473.674	133.652.473.674	

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ cho toàn bộ mục đích trên, Công ty sẽ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho mục đích theo thứ tự ưu tiên: (1) Đầu tư Dự án xây dựng Khu Xử lý chất thải Quang Trung, (2) Xây dựng trụ sở văn phòng công ty và (3) Thanh toán khoản nợ đến hạn của Công ty. Chủ tịch HĐQT sẽ cân nhắc linh hoạt sử dụng các nguồn tài trợ bổ sung như nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc các nguồn vay khác nhằm bù đắp để thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

Trong trường hợp số cổ phiếu đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến chưa đáp ứng được nhu cầu vốn như mục đích ĐHCĐ đã thông qua, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi quyết định phương án bù đắp vốn thiếu hụt như sau:

- + Quyết định cân nhắc, điều chỉnh phương án đầu tư, phương án sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- + Quyết định sử dụng linh hoạt các nguồn vốn bổ sung khác: bằng nguồn vốn vay ngân hàng và/hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác như vốn kinh doanh, lợi nhuận giữ lại, để bù đắp phần vốn còn thiếu.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Trụ sở : 02 Trường Sơn, Phường 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3547 2972 Fax: (028) 3547 2970

Website : <https://a-c.com.vn/vn>

Email : banbientap@a-c.com.vn

2. Tổ chức tư vấn:

Công ty cổ phần Chứng khoán UP

Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Hapro, 11B Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 3 944 6666

Fax: (024) 3944 6969

Website: <https://upstock.com>

Ý kiến của Tổ chức tư vấn:

Công ty cổ phần Chứng khoán UP được thành lập theo Giấy phép hoạt động kinh doanh số 58/UBCK-GPHĐKD cấp ngày 06/07/2007, đáp ứng các tiêu chuẩn cao về vốn, cơ sở hạ tầng, nguồn nhân lực và tính minh bạch do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Công ty cổ phần Chứng khoán UP với tư cách là tổ chức tư vấn, đã tiến hành thu thập các thông tin về Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, nghiên cứu và phân tích một cách cẩn trọng để đưa ra đánh giá về đợt chào bán cổ phiếu, cụ thể như sau:

Công ty có những lợi thế nhất định về tiềm lực tài chính, đối tác làm việc đều có thương hiệu, uy tín lớn trên thị trường. Bên cạnh đó, với đội ngũ người lao động có trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm, cùng với Ban lãnh đạo Công ty có nhiều kiến thức, kinh nghiệm, luôn sâu sát và tìm kiếm mở rộng thị trường. Từ đó tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông.

Với mục đích của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng lần này nhằm huy động vốn cho mục đích như: Đầu tư Dự án xây dựng Khu Xử lý chất thải Quang Trung, Đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng công ty và Thanh toán khoản nợ đến hạn của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, điều này sẽ góp phần không nhỏ để Công ty nâng cao năng lực tài chính, mở rộng phạm vi kinh doanh, bổ trợ và tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường. Khối lượng chào bán đợt này là 5.000.000 cổ phần, giá chào bán là 25.000 đồng/cổ phần, với sự đồng thuận cao từ các cổ đông tham dự Đại hội về phương án chào bán cùng với những triển vọng của Công ty trong thời gian tới, Chúng tôi cho rằng đợt chào bán này có tính khả thi cao, phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi, Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động để giảm áp lực nợ vay, phát triển quy mô hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

[Phần này của trang được cố ý bỏ trống]

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Đồng Nai, ngày 22.. tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ SONADEZI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lương Minh Hiền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Anh Dũng

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Hoàng Dương

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP
TUQ. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ



Hoàng Văn Bộ

XIII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi;
2. **Phụ lục II:** Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi;
3. **Phụ lục III:** Các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số 01/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 07/01/2025;
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi số 08/NQ-SDV-HĐQT ngày 15/04/2025;
 - Tờ trình số 06/2025/TTr-HĐQT ngày 04/4/2025 về Phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
4. **Phụ lục IV:** Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/NQ-HĐQT-SDV ngày 08/5/2025 về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/ NQ-HĐQT-SDV ngày 21/07/2025 về việc thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu và một số nội dung liên quan tới phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-SDV-HĐQT ngày 21/07/2025 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/NQ-SDV-HĐQT ngày 08/5/2025 về việc thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty.
5. **Phụ lục V:** Các Báo cáo tài chính của Công ty:
 - Báo cáo tài chính năm 2023 Công ty mẹ được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
 - Báo cáo tài chính năm 2023 Hợp nhất được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
 - Báo cáo tài chính năm 2024 Công ty mẹ được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
 - Báo cáo tài chính năm 2024 Hợp nhất được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
 - Báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất 6 tháng năm 2025 đã được soát xét của Công ty.