CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 146 / CBTT-SZG	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 11 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**
- Mã chứng khoán: **SZG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Văn phòng Khu công nghiệp Giang Điền, đường số 6, Khu công nghiệp Giang Điền, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại: (0251) 8966688
- Fax: (0251) 8966689
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn

Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin cập nhật tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn : http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu

Tài liệu đính kèm:

Tờ trình số: 95/TTr-SZG-HĐQT ngày 11/11/2026.

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền cam kết nội dung 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./

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: TK.HĐQT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600447403 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Trần Tấn Nhật

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
Ký ngày: 11/11/2026 16:37:40

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 95 /TTr-SZG-HĐQT	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc xin chủ trương nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

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

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sửa đổi, bổ sung lần thứ 6 ngày 20/4/2026);

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh (V/v: Hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp) ký ngày 21/01/2025 giữa Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình và Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Căn cứ Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình;

Căn cứ Văn bản số 6721/UBND-KTN ngày 04/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng dự án đầu tư xây dựng đường Phước Bình theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT);

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 436/2026/1078/CT-SV ngày 19/10/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt và Chứng thư thẩm định giá số 128/2026/1130/CT-TTA.TĐG ngày 19/10/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;

Căn cứ Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty ngày 5/11/2026 về việc thông qua đưa tờ trình chủ trương nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 trên cơ sở Tờ trình số 85/TTr-SZG ngày 19/10/2026 của Tổng Giám đốc Công ty;

Căn cứ kế hoạch Công ty trong việc gia tăng quỹ đất công nghiệp phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty ngày 20/4/2026.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình

(Công ty Phước Bình), qua đó Công ty kiểm soát Công ty Phước Bình và Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình (Dự án KCN Phước Bình), với các nội dung sau:

I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

- **Quỹ đất kinh doanh sắp hết:** KCN Giang Điền là sản phẩm chủ lực tạo doanh thu và lợi nhuận của Công ty, tuy nhiên quỹ đất thương phẩm còn lại chỉ khoảng 42 ha, dự kiến kinh doanh hết trong giai đoạn 2027 – 2029. Khi hết quỹ đất, nguồn thu mới từ hoạt động kinh doanh cốt lõi sẽ gián đoạn; doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2026 đạt 202,2 tỷ đồng, giảm 7,3% so với cùng kỳ.
- **Thị trường thuận lợi:** tỷ lệ lấp đầy đất khu công nghiệp tại Đồng Nai đạt 73,1%, giá chào thuê cao nhất vùng (189,6 USD/m²/chu kỳ thuê); hạ tầng kết nối khu vực Long Thành được cải thiện (cao tốc Bến Lức – Long Thành, sân bay quốc tế Long Thành). Cạnh tranh nguồn cung dự kiến gia tăng giai đoạn 2027 – 2029 nên Công ty cần chủ động sớm bổ sung quỹ đất.
- **Lựa chọn phương thức đầu tư:** so với việc tiếp tục Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) hiện hữu (chỉ thuê lại 35 ha, đáp ứng khoảng 02 năm kinh doanh) hoặc nhận chuyển nhượng dự án, việc nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ giúp Công ty kiểm soát khoảng 139,67 ha đất thương phẩm (đủ cho khoảng 8 – 9 năm), chủ động về đầu tư, kinh doanh; giao dịch thực hiện theo Luật Doanh nghiệp, không làm thay đổi chủ đầu tư Dự án nên thủ tục đơn giản, rút ngắn thời gian.

II. THÔNG TIN CÔNG TY PHƯỚC BÌNH VÀ DỰ ÁN KCN PHƯỚC BÌNH

- **Doanh nghiệp:** Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình, mã số doanh nghiệp 3603570358 (đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12/8/2026); loại hình công ty TNHH hai thành viên trở lên; vốn điều lệ 600 tỷ đồng do 06 thành viên cá nhân sở hữu; người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thế Anh – Giám đốc.
- **Dự án:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phước Bình tại xã Phước Thái, thành phố Đồng Nai; quy mô 189,99 ha, trong đó khoảng 139,67 ha đất công nghiệp, kho bãi cho thuê; tổng vốn đầu tư 1.501,08 tỷ đồng; thời hạn 50 năm kể từ ngày 24/7/2026 (Quyết định số 1839/QĐ-UBND).
- **Pháp lý:** Dự án đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quy hoạch chi tiết 1/500, báo cáo đánh giá tác động môi trường; đã hoàn thành bồi thường khoảng 158,94 ha; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã trình UBND thành phố cho thuê đất. Các thủ tục cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường khoảng 31 ha còn lại dự kiến hoàn thành trong Quý I – Quý II/2027.
- **Hợp đồng BCC:** theo Hợp đồng BCC ngày 21/01/2025, Công ty thuê lại 35 ha tại KCN Phước Bình với đơn giá khoảng 140 USD/m²; đến nay đã giải ngân 618,26 tỷ đồng.
- **Dự án BT tuyến đường Quốc lộ 51 – KCN Phước Bình:** UBND thành phố Đồng Nai đã thống nhất chủ trương chấm dứt Hợp đồng BT (Văn bản số 6721/UBND-KTN ngày 04/8/2026); giá trị bồi thường, chấm dứt hợp đồng được chi trả từ ngân

sách thành phố trên cơ sở kết quả kiểm toán của Kiểm toán nhà nước, dự kiến hoàn thành trong Quý IV/2027.

III. CƠ SỞ GIÁ TRỊ GIAO DỊCH VÀ KHẢ NĂNG TÀI CHÍNH

1. Kết quả thẩm định giá

Công ty đã thuê 02 đơn vị thẩm định giá độc lập để xác định giá trị làm cơ sở đề xuất giá trị giao dịch, kết quả như sau:

Đơn vị thẩm định giá	Giá trị thẩm định (tỷ đồng)	So sánh với giá trị giao dịch tối đa 2.800 tỷ đồng
Công ty CP Thẩm định giá Sen Việt (Chứng thư số 436/2026/1078/CT-SV; phương pháp tài sản)	3.124,4	Thấp hơn khoảng 10,4%
Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín (Chứng thư số 128/2026/1130/CT-TTA.TĐG; phương pháp thặng dư)	3.088,8	Thấp hơn khoảng 9,4%

Hai chứng thư cùng phát hành ngày 19/10/2026, có hiệu lực tối đa 06 tháng (đến ngày 19/4/2027). Giá trị giao dịch tối đa đề xuất thấp hơn cả hai mốc thẩm định giá, có tính đến rủi ro thời gian, rủi ro thực hiện và dư địa đàm phán.

2. Hiệu quả đầu tư (tham khảo)

- Theo phương án tài chính của Trung Tín, NPV dương ở cả 04 kịch bản phí sử dụng hạ tầng 140 – 200 USD/m² (1.218,1 – 2.682,4 tỷ đồng), IRR 20,81% – 32,67%.
- Theo mô hình của Sen Việt (giả định Công ty tự đầu tư hạ tầng trong 04 năm), NPV dương từ kịch bản 160 USD/m² (266,7 – 1.014,2 tỷ đồng); điểm hòa vốn khoảng 146 USD/m², thấp hơn khoảng 23% so với giá chào thuê hiện nay.
- Phương án tài chính theo cấu trúc giao dịch thực tế (giá mua, lịch thanh toán, xử lý BCC, thời điểm bàn giao, tiến độ cho thuê) sẽ được Hội đồng Quản trị phê duyệt trước khi quyết định hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

3. Khả năng cân đối nguồn vốn

Tại ngày 30/6/2026, Công ty không có nợ vay; tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn khoảng 1.247,6 tỷ đồng (không kể khoản 618,3 tỷ đồng đã thanh toán theo Hợp đồng BCC). Sau khi trừ khoản BCC được hoàn trả hoặc cấn trừ, nhu cầu vốn mới tối đa khoảng 2.181,7 tỷ đồng, tập trung tại thời điểm hoàn tất giao dịch (dự kiến cuối năm 2027); phần còn lại khoảng 934,1 tỷ đồng được cân đối từ dòng tiền kinh doanh tích lũy và vay ngân hàng trong giới hạn an toàn, bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn tài chính của Công ty.

4. Rà soát pháp lý và kiểm soát rủi ro

Công ty đã thực hiện rà soát pháp lý (Legal DD) đối với Công ty Phước Bình và Dự án KCN Phước Bình thông qua đơn vị tư vấn pháp lý độc lập. Các rủi ro chính (pháp

lý đất đai, chấm dứt Hợp đồng BT, vượt chi phí hạ tầng, thị trường, nguồn vốn, nghĩa vụ tiềm ẩn) được kiểm soát thông qua: giá trị giao dịch trọn gói; điều kiện tiên quyết và điều kiện nhận bàn giao; thanh toán theo mốc và giữ lại một phần giá; quyền giảm giá, gia hạn hoặc chấm dứt giao dịch khi bên chuyển nhượng chậm tiến độ; cam đoan, bảo đảm và nghĩa vụ bồi thường của bên chuyển nhượng.

IV. PHƯƠNG ÁN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- **Hình thức:** nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty Phước Bình (600 tỷ đồng) từ các thành viên góp vốn hiện hữu; sau khi hoàn tất, Công ty Phước Bình trở thành công ty TNHH một thành viên do Công ty làm chủ sở hữu.
- **Giá trị giao dịch:** trọn gói không quá 2.800 tỷ đồng (chưa bao gồm thuế GTGT), đã bao gồm chi phí bồi thường còn lại và chi phí đầu tư hoàn thiện 100% hạ tầng do bên chuyển nhượng thực hiện; không bao gồm tiền thuê đất thô (nộp hằng năm) và phí quản lý.
- **Điều kiện và thời điểm bàn giao:** dự kiến cuối tháng 12/2027, khi Công ty Phước Bình đã hoàn thiện 100% hạ tầng, hoàn tất thủ tục pháp lý đất đai và xử lý Hợp đồng BT; không còn nợ vay; các khoản phải trả được thanh toán hoặc xử lý; các khoản phải thu và nghĩa vụ tiềm ẩn được rà soát, công bố và xử lý trước khi bàn giao. Dự án đủ điều kiện cho thuê lại đất từ năm 2028.
- **Xử lý Hợp đồng BCC:** khoản 618,26 tỷ đồng Công ty đã thanh toán được hoàn trả kèm lãi 8%/năm theo cam kết hoặc cấn trừ vào giá chuyển nhượng; Hợp đồng BCC được thanh lý đồng thời với hoặc sau khi giao dịch hoàn tất.
- **Thẩm quyền:** tổng tài sản của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 5.103,29 tỷ đồng (35% tương ứng khoảng 1.786,15 tỷ đồng); giá trị giao dịch dự kiến vượt ngưỡng 35% tổng tài sản nên thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo điểm d khoản 2 Điều 14 Điều lệ Công ty.

V. KIẾN NGHỊ

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

1. Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình với giá trị giao dịch trọn gói không quá 2.800 tỷ đồng (chưa bao gồm thuế GTGT), theo phương án nêu tại Mục IV của Tờ trình này.
2. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chủ trì tổ chức thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình, bao gồm: quyết định đơn giá, hợp đồng và các điều kiện có liên quan; giao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đàm phán giá, các điều kiện cụ thể và hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình và các thành viên góp vốn hiện hữu (bao gồm việc xử lý Hợp đồng BCC) trong phạm vi giá trị giao dịch nêu trên.
3. Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông về kết quả thực hiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thành viên HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 3603474037 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Hạnh