

Số: 256/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 11 tháng 4 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp  
- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi  
- Mã chứng khoán: SNZ  
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường An Bình, TP. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: [contact@sonadezi.com.vn](mailto:contact@sonadezi.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố Báo cáo thường niên 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 11/4/2024 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 2023.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**TU. T. TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023





01

**THÔNG TIN CHUNG**

# MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Thông tin chung	2
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	58
Hoạt động sản xuất kinh doanh	64
Quản trị công ty	114
Báo cáo phát triển bền vững	128
Báo cáo tài chính kiểm toán	142

# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Tổng công ty	TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Tên giao dịch	SONADEZI
Giấy chứng nhận ĐKDN số	3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/5/2021
Vốn điều lệ đăng ký góp	3.765.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.765.000.000.000 đồng
Trụ sở chính	Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Số điện thoại	(0251) 8860561
Số fax	(0251) 8860573
Email	contact@sonadezi.com.vn
Website	sonadezi.com.vn
Mã cổ phiếu	SNZ

# THÔNG TIN LIÊN LẠC

TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình,  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 8860561 - FAX: (0251) 8860573

Email: [contact@sonadezi.com.vn](mailto:contact@sonadezi.com.vn)

Website: <http://sonadezi.com.vn>

# THÔNG TIN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

Mã cổ phiếu: SNZ

Địa điểm: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Ngày đăng ký giao dịch: 20/11/2017

Vốn điều lệ: 3.765.000.000.000 đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 376.500.000 cổ phần

# CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam

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

Điện thoại: +8428 3827 5026 - Fax: +8428 3827 5027

**SONADEZI**  
**KIẾN TẠO VÀ PHÁT TRIỂN**



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1990

1990-1995

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.

Trong giai đoạn đầu thành lập, Sonadezi mở rộng quy mô hoạt động với Dự án đầu tư xây dựng KCN Biên Hòa 2 (365 ha), là một trong những khu công nghiệp hình thành sớm nhất trong thời kỳ mở cửa thu hút đầu tư của tỉnh Đồng Nai.

Tiếp theo là KCN Gò Dầu (182,4 ha), là khu công nghiệp duy nhất có hệ thống cảng nội khu hoàn chỉnh với công suất đến 30.000 DWT.

Ngoài ra, tham gia dự án liên doanh với Tập đoàn Bangpakong Thái Lan để phát triển KCN Amata Việt Nam giai đoạn 1 (130 ha), liên doanh với Namfatt (Malaysia) thành lập Công ty liên doanh Việt - Namfatt sản xuất kết cấu thép xây dựng.

1995

1995-2000

Với kinh nghiệm tích lũy được, Sonadezi tiếp tục phát triển các dự án trọng điểm:

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải hiện đại nhất trong khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam tại thời điểm đó, sử dụng công nghệ tiên tiến từ Châu Âu với khả năng xử lý 8.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (Giai đoạn 1 là 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm)
- Đầu tư vào lĩnh vực bất động sản dân dụng: Dự án đầu tư khu dân cư An Bình gần 20 ha, được chọn là 1 trong 10 công trình kiến trúc tiêu biểu nhân dịp kỷ niệm 310 năm Biên Hòa - Đồng Nai.
- Thành lập 3 xí nghiệp trực thuộc để quản lý vận hành hệ thống hạ tầng và chăm sóc khách hàng (Xí nghiệp hạ tầng KCN Biên Hòa 2, Xí nghiệp hạ tầng KCN Gò Dầu, Xí nghiệp quản lý môi trường).

2000



2005



2010

2000-2005

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa, Sonadezi đã tiến hành cổ phần hóa Xí nghiệp xây lắp và thành lập Công ty CP xây dựng Sonadezi, chính thức hoạt động từ ngày 07/01/2000.

Đây là giai đoạn phát triển mạnh mẽ của Sonadezi, đạt được kết quả vượt bậc, phát triển nhiều dự án mới:

- Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng KCN Biên Hòa 1 (340 ha).
- Dự án đầu tư xây dựng KCN - Đô thị Long Thành (488 ha), là mô hình mới của khu công nghiệp kết hợp với các khu dân cư và kỹ túc xá công nhân.
- Dự án đầu tư xây dựng KCN Xuân Lộc (108 ha) là khu công nghiệp miền núi thuộc địa bàn xa xôi và khó khăn.
- Dự án Khu dân cư Trảng Bom (10 ha), khu dân cư Tam An 1 và Tam An 2 (65 ha), khu dân cư Phước Lai (01 ha).

Xây dựng và đạt chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000.

2005-2010

Ngày 01/07/2005, Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Sonadezi chính thức đi vào hoạt động gồm 20 Công ty thành viên và 02 đơn vị trực thuộc.

Đây là giai đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh có nhiều khó khăn, đầu tư nước ngoài giảm, cạnh tranh gay gắt. Sonadezi đã phát huy sức mạnh của các công ty thành viên để liên kết phát triển sản xuất kinh doanh, tìm kiếm đầu tư các dự án lớn, đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Một số kết quả cụ thể:

Thành lập các KCN mới: KCN - đô thị Châu Đức (2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu), KCN Giang Điền (529,2 ha), KCN Thạnh Phú (177,2 ha), KCN Suối Tre (150 ha).

- Thành lập Trường Cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi chính thức đi vào hoạt động và tuyển sinh khóa I từ ngày 01/06/2005. Đây là mô hình Trường trực thuộc doanh nghiệp đầu tiên tại Đồng Nai.

- Đầu tư xây dựng các dự án mang tính đột phá: tòa nhà Sonadezi cao 20 tầng là tòa nhà cao nhất tại thành phố Biên Hòa, Khu chung cư cao tầng đường Nguyễn Văn Trỗi với 04 khối tòa nhà 13 tầng là tổ hợp chung cư cao tầng đầu tiên tại Đồng Nai.

- Xây dựng Nhà máy cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1 (công suất 100.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm), Nhà máy cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2 (công suất 100.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm).

- Triển khai đầu tư dự án BOT đường 768, dự án BT cầu Hóa An.

- Đầu tư nâng cấp Cảng Đồng Nai đạt công suất 3 triệu tấn/năm và trang bị mới 02 cần cẩu công suất đến 70 tấn.



2015

2023

2010-2015

Ngày 29/04/2010, Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển thành Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Năm 2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã bàn giao cho Sonadezi quản lý phần vốn nhà nước tại CTCP KCN Định Quán và chuyển giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô Thị Môi trường Đồng Nai làm thành viên của Sonadezi.

2015-NAY

Đánh dấu cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển, ngày 01/02/2016, Sonadezi bước sang chặng đường phát triển mới thông qua việc chính thức hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 3.765 tỷ đồng, trong đó nhà nước sở hữu 99,54%.

Với mục tiêu phát triển bền vững, Tổng công ty Sonadezi đã mở rộng địa bàn kinh doanh sang tỉnh Bình Thuận bằng việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận (SZT) vào ngày 05/6/2020 với vốn điều lệ 400 tỷ đồng. Sonadezi Bình Thuận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tân Đức (tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận) với quy mô 300 ha, tổng mức đầu tư 1.200 tỷ đồng.

Hiện nay, Tổng công ty Sonadezi bao gồm Công ty mẹ Tổng công ty và 16 công ty thành viên hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề kinh doanh: Bất động sản công nghiệp & dân dụng; Xây dựng & vật liệu xây dựng; Dịch vụ hỗ trợ; Cung cấp nước.

Hoàn thiện tái cơ cấu, chuẩn hoá thương hiệu, bộ máy và mô hình kinh doanh để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển kế tiếp.



# DANH HIỆU TIÊU BIỂU

## DẤU ẤN SONADEZI



HANOI STOCK EXCHANGE  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

3 NĂM LIÊN TIẾP  
**SONADEZI**

**ĐẠT TOP 10 DOANH NGHIỆP UPCoM**

CÓ CHẤT LƯỢNG CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH TỐT NHẤT  
NAM 2021-2022-2023



SONADEZI **10** NHÃN HIỆU  
VINH DỰ ĐẠT TOP **10** NỔI TIẾNG VIỆT NAM NĂM **2023**  
NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN - XÂY DỰNG - VLXD



**TỔNG CÔNG TY SONADEZI**  
**2 NĂM LIÊN TIẾP ĐẠT TOP 10**  
**CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP UY TÍN**

# NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

Tổng công ty Sonadezi hoạt động trong bốn nhóm ngành nghề kinh doanh:

## BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP & DÂN DỤNG

Là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai nói riêng và cả nước nói chung, đến nay Sonadezi đang trực tiếp đầu tư hoặc liên doanh, liên kết khai thác 09 khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, 01 KCN tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 01 KCN tại tỉnh Bình Thuận với tổng diện tích khoảng 4.644,8 ha.

Đồng thời, phát triển các dự án bất động sản dân dụng nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao với giá hợp lý với các dự án tiêu biểu: Khu dân cư An Bình, Khu dân cư phường Thống Nhất, Khu dân cư phường Bửu Long, Chung cư Nguyễn Văn Trỗi...

## XÂY DỰNG & VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Sonadezi góp vốn, liên doanh, liên kết trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng lớn như: dự án BOT đường 768, Dự án BT Cầu Hóa An, chung cư Nguyễn Văn Trỗi, Khu dân cư An Bình...

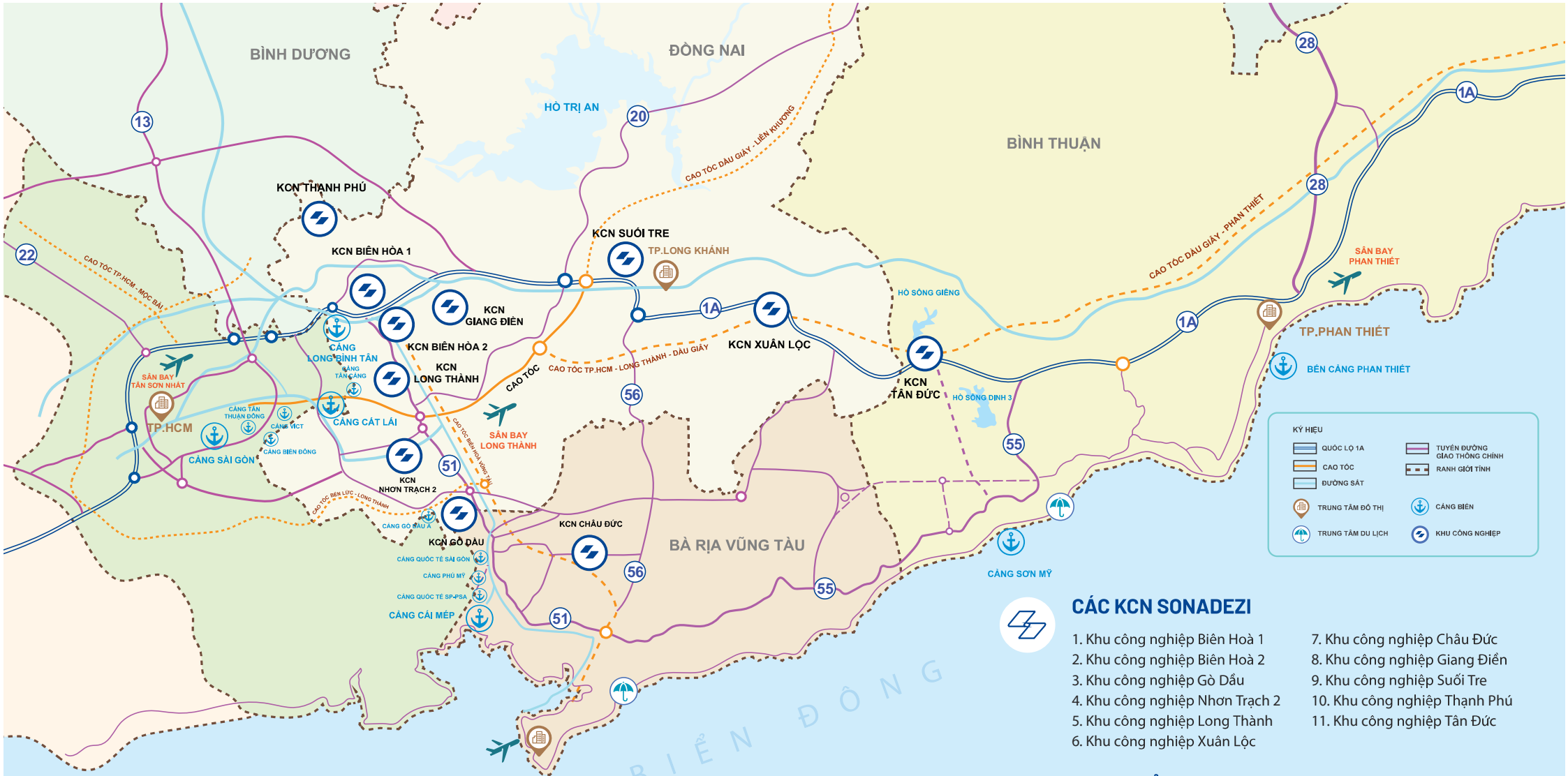
Khai thác và kinh doanh vật liệu xây dựng ở các mỏ đá Thiện Tân, Xuân Hòa, Tân Cang 5... Ngoài ra, Sonadezi còn thành công trong nghiên cứu, đầu tư và phát triển sản phẩm bê tông thương phẩm được sử dụng tại nhiều công trình lớn.

## DỊCH VỤ HỖ TRỢ

Nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, đặc biệt tại các khu công nghiệp, các dịch vụ hỗ trợ của Sonadezi gồm có: dịch vụ xử lý nước thải, chất thải rắn, đào tạo, văn phòng cho thuê, các dịch vụ cho thuê bến bãi thủy và kho bãi, bốc xếp hàng hóa, dịch vụ cảng biển...

## CUNG CẤP NƯỚC

Với lợi thế có Công ty thành viên là đơn vị cung cấp nước sạch cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai. Các dự án nhà máy cung cấp nước sạch đã được đầu tư trong thời gian qua với tổng công suất thiết kế là 486.050 m<sup>3</sup>/ngày đêm, hiện nay đã khai thác trung bình 86% công suất thiết kế là khoảng 418.003 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Sản lượng nước cấp năm 2023 đạt khoảng 113 triệu m<sup>3</sup>. Cung cấp nước sạch và các giải pháp về nước cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai.



# ĐỊA BÀN KINH DOANH



## CÁC KCN SONADEZI

- 1. Khu công nghiệp Biên Hòa 1
- 2. Khu công nghiệp Biên Hòa 2
- 3. Khu công nghiệp Gò Dầu
- 4. Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2
- 5. Khu công nghiệp Long Thành
- 6. Khu công nghiệp Xuân Lộc
- 7. Khu công nghiệp Châu Đức
- 8. Khu công nghiệp Giang Điền
- 9. Khu công nghiệp Suối Trè
- 10. Khu công nghiệp Thạnh Phú
- 11. Khu công nghiệp Tân Đức



## CẢNG BIỂN & CẢNG SÔNG

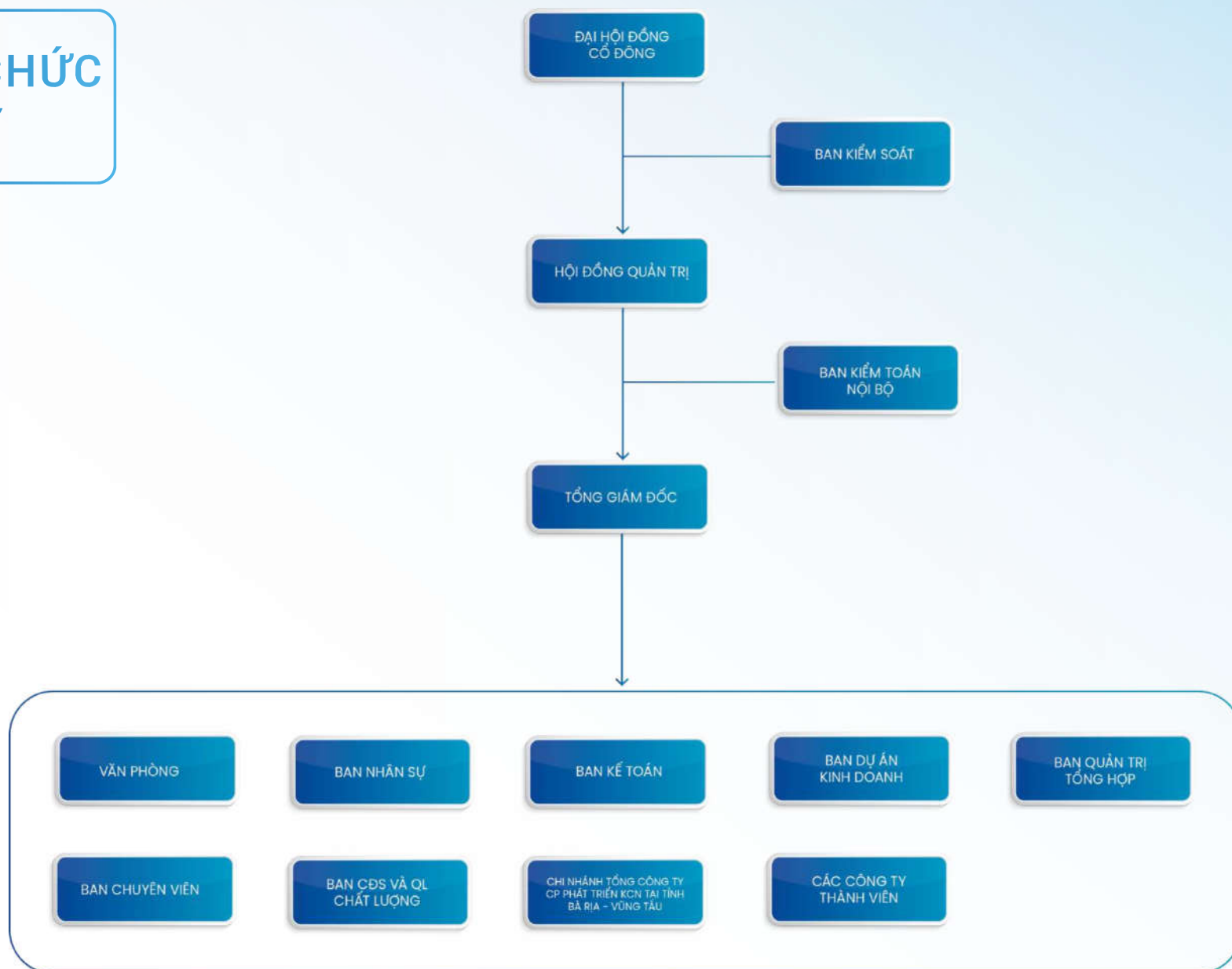
- 1. Cảng Sài Gòn
- 2. Cảng Tân Thuận Đông
- 3. Cảng Biên Đông
- 4. Cảng VICT
- 5. Cảng Long Bình Tân
- 6. Cảng Tân Cảng
- 7. Cảng Cát Lái
- 8. Cảng Gò Dầu A
- 9. Cảng Quốc tế Sài Gòn
- 10. Cảng Phú Mỹ
- 11. Cảng Quốc tế SP-PSA
- 12. Cảng Quốc tế Cái Mép (CM-ODA)
- 13. Cảng Sơn Mỹ
- 14. Cảng Phan Thiết



## CẢNG HÀNG KHÔNG

- 1. Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất
- 2. Sân bay Quốc tế Long Thành
- 3. Sân bay Vũng Tàu
- 4. Sân bay Phan Thiết

# CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ





### VĂN PHÒNG

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác Quản trị hành chính  
- văn phòng, Văn thư lưu trữ và văn phòng điện tử.



### BAN DỰ ÁN KINH DOANH

Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác:

- Đầu tư phát triển các dự án của Tổng công ty;
- Công tác quản lý, vận hành Khu công nghiệp Biên Hòa 1;
- Công tác quản lý môi trường;
- Công tác đầu tư phát triển dự án của các Công ty thành viên;
- Công tác bán hàng.



### BAN CHUYÊN VIÊN

- Thực hiện công tác xây dựng Đảng của Tổng công ty;
- Công tác đoàn thể (Công đoàn, Đoàn thanh niên, Hội cựu chiến binh) của Tổng công ty;
- Thực hiện công tác phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm chống lãng phí;
- Thực hiện công tác lực lượng tự vệ.



### BAN KẾ TOÁN

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác:

- Công tác kiểm soát hệ thống kế toán của Tổng công ty;
- Công tác hoạch định và huy động vốn phục vụ kinh doanh;
- Đề xuất định hướng chung cho cả Tổng công ty về hạch toán, phân bổ chi phí, doanh thu, lập báo cáo tài chính.



### BAN NHÂN SỰ

Tổ chức thực hiện các công tác quản lý hệ thống nhân sự Tổng công ty:

- Công tác xây dựng sơ đồ tổ chức của Tổng công ty, chức năng nhiệm vụ các Ban/Văn phòng;
- Công tác tuyển dụng, thực hiện thủ tục ký hợp đồng lao động;
- Công tác quản lý, cập nhật hồ sơ người lao động Tổng công ty;
- Công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ; Cử, cử lại, thôi cử người đại diện phần vốn;
- Công tác quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý tại Tổng công ty (Công ty mẹ) và các Công ty thành viên;
- Công tác đào tạo, phát triển nhân sự;
- Công tác đánh giá cán bộ - nhân viên, Người đại diện phần vốn Nhà nước, Người đại diện phần vốn Sonadezi;
- Công tác thi đua khen thưởng;
- Công tác xây dựng hệ thống lương và thực hiện các chế độ đãi ngộ theo quy định của Tổng công ty và Nhà nước.



## BAN QUẢN TRỊ TỔNG HỢP

Tham mưu và tổ chức thực hiện:

- Xây dựng và triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh, chiến lược đầu tư tài chính, kế hoạch tài chính toàn Tổng công ty;
- Công tác quan hệ với cổ đông, công bố thông tin theo Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán;
- Công tác thư ký Hội đồng quản trị và thư ký Tổng giám đốc;
- Công tác xã hội cộng đồng chung của toàn Tổng công ty.



## BAN CHUYỂN ĐỔI SỐ VÀ QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

Tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác sau:

- Công tác chuyển đổi số;
- Công tác quản trị mạng;
- Công tác digital marketing;
- Công tác truyền thông;
- Công tác quản lý thương hiệu;
- Công tác quản trị chất lượng;
- Công tác pháp chế.



## CN TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của Tổng công ty Sonadezi, được thành lập theo Nghị quyết số 211/NQ-SNZ-QTTH ngày 12/12/2018 của HĐQT Tổng công ty CP Phát triển KCN, có chức năng xây dựng kế hoạch kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh; Tổ chức thực hiện cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh và phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc cung cấp các sản phẩm dịch vụ; Thực hiện công tác quản trị Chi nhánh theo quy định của Tổng công ty.



# TỔNG QUAN VỀ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN



**BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG  
NGHIỆP VÀ DÂN DỤNG**



**DỊCH VỤ HỖ TRỢ**



**XÂY DỰNG &  
VẬT LIỆU XÂY DỰNG**



**CUNG CẤP NƯỚC**





## CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ	Đường số 5, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp.
Vốn điều lệ	291.148.400.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	153.570.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	52,75%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	1.915.570
Doanh thu	469.329
Lợi nhuận trước thuế	127.991
Lợi nhuận sau thuế	103.594



## CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2

Địa chỉ	H22 Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
Vốn điều lệ	303.047.580.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	175.341.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	57,86%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	1.558.765
Doanh thu	212.477
Lợi nhuận trước thuế	31.975
Lợi nhuận sau thuế	25.753





## CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh cơ sở hạ tầng
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	138.670.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,22%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	1.487.195
Doanh thu	402.314
Lợi nhuận trước thuế	142.819
Lợi nhuận sau thuế	116.366



## CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN



Hoàn thành vượt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023

Địa chỉ	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
Vốn điều lệ	548.980.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	255.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,45%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	3.689.844
Doanh thu	441.405
Lợi nhuận trước thuế	236.275
Lợi nhuận sau thuế	189.732



## CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ	Tầng 9 Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ	1.199.999.610.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	562.080.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,84%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	6.961.129
Doanh thu	835.996
Lợi nhuận trước thuế	266.877
Lợi nhuận sau thuế	218.873



## CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH

Địa chỉ	Số 113 – 116 lô C2, Đường số 9, Khu dân cư An Bình, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Xây dựng công trình
Vốn điều lệ	62.250.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	23.625.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	37,95%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	618.147
Doanh thu	251.346
Lợi nhuận trước thuế	6.861
Lợi nhuận sau thuế	5.661



## CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN

Địa chỉ	443 khu phố 1, Thị trấn Tân Minh, Huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
Lĩnh vực	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Vốn điều lệ	400.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	168.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	42,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	517.488
Doanh thu	7.585
Lợi nhuận trước thuế	353
Lợi nhuận sau thuế	219



## CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI

Địa chỉ	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng
Vốn điều lệ	48.720.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	17.539.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	36,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	3.427.529
Doanh thu	189.878
Lợi nhuận trước thuế	43.586
Lợi nhuận sau thuế	34.561



## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ	Số 138, Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, phường Trưng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ
Vốn điều lệ	88.340.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	46.193.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	52,29%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	185.416
Doanh thu	123.440
Lợi nhuận trước thuế	5.842
Lợi nhuận sau thuế	5.842



## CÔNG TY CP XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ	Số 09, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Xây dựng
Vốn điều lệ	21.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.400.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	100.905
Doanh thu	90.312
Lợi nhuận trước thuế	1.191
Lợi nhuận sau thuế	920



## CÔNG TY CP SƠN ĐỒNG NAI

Địa chỉ	Đường số 7, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Sản xuất công nghiệp
Vốn điều lệ	30.364.360.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	9.110.880.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	30,01%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	105.158
Doanh thu	125.095
Lợi nhuận trước thuế	20.750
Lợi nhuận sau thuế	16.469



## CÔNG TY CP CẢNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ	1B – D3, khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh dịch vụ cảng biển
Vốn điều lệ	370.439.080.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	188.924.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	1.359.306
Doanh thu	1.194.579
Lợi nhuận trước thuế	368.302
Lợi nhuận sau thuế	294.575



## CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG SONADEZI

Địa chỉ	Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Dịch vụ đô thị môi trường
Vốn điều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	192.128.460.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	64,04%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	626.422
Doanh thu	434.764
Lợi nhuận trước thuế	37.183
Lợi nhuận sau thuế	29.355



## CÔNG TY CP DỊCH VỤ SONADEZI

Địa chỉ	Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 1 Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Lĩnh vực	Dịch vụ
Vốn điều lệ	50.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	10.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	20,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	433.191
Doanh thu	433.466
Lợi nhuận trước thuế	19.136
Lợi nhuận sau thuế	15.225



## TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI



Hoàn thành vượt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023

Địa chỉ	Số 01, đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Giáo dục – Đào tạo – Dịch vụ
Vốn điều lệ	85.484.161.847 đồng
Vốn góp của Sonadezi	34.193.664.738 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	40,00%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	123.780
Doanh thu	54.158
Lợi nhuận trước thuế	10.592
Lợi nhuận sau thuế	9.199



## CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Địa chỉ	48 Cách Mạng Tháng 8, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch
Vốn điều lệ	1.200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	767.869.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	63,99%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	3.349.071
Doanh thu	1.134.547
Lợi nhuận trước thuế	333.566
Lợi nhuận sau thuế	316.595

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ hiệu quả, đáng tin cậy nhất mang lại những giá trị đích thực cho khách hàng. Đóng góp lâu dài cho sự phát triển bền vững của địa phương, giúp Đồng Nai trở thành một trong những trung tâm dịch vụ công nghiệp lớn nhất của cả nước.



SỨ MỆNH

Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và bất động sản dân dụng và các dịch vụ hỗ trợ tại Việt Nam.



TẦM NHÌN



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**TÍN:** Tạo dựng và giữ vững sự tin nhiệm với khách hàng, đối tác và cộng đồng.

**TÂM:** Thấu hiểu và tuân thủ những tiêu chuẩn cao nhất về đạo đức và các nguyên tắc trong kinh doanh; trong các mối quan hệ với khách hàng cũng như với cộng đồng. Phát triển kinh doanh đồng hành với bảo vệ môi trường xanh và bền vững.

**TRÍ:** Thiết thực, hiệu quả. Cải tiến không ngừng.



# LỢI THẾ CẠNH TRANH

LỢI THẾ  
TỰ NHIÊN

VỊ TRÍ CHIẾN LƯỢC

HẠ TẦNG GIAO THÔNG  
PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ

NĂNG LỰC  
NỘI TẠI



Vị thế **TIÊN PHONG** ngành  
Bất động sản Công nghiệp  
tại khu vực nói riêng và Việt  
Nam nói chung



UY TÍN  
THƯƠNG HIỆU



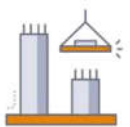
Cơ sở hạ tầng được đầu tư  
**ĐỒNG BỘ** với **HỆ SINH THÁI  
KHÉP KÍN**.



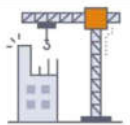
Đội ngũ **VỮNG CHUYÊN MÔN,  
GIÀU KINH NGHIỆM**.



# MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC GIAI ĐOẠN 2021-2025



Phát triển ít nhất là 02 khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh



Phát triển ít nhất là 02 khu dân cư



Phát huy lợi thế của Tổng công ty hiện đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để tham gia thực hiện dự án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1

## MỤC TIÊU ĐẾN NĂM 2025

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Vốn điều lệ</b>	3.765	3.765	3.765	3.765	3.765
<b>Công ty mẹ</b>					
Tổng doanh thu	629	682	681	695	714
LN sau thuế TNDN	442	446	458	460	467
Phải nộp NSNN	76	75	69	72	76
Tỷ suất LNST / vốn CSH	11,56%	11,60%	11,82%	11,85%	11,90%
<b>Hợp nhất</b>					
Tổng doanh thu	4.770	5.516	5.944	6.100	6.300
LN sau thuế TNDN	1.012	1.067	1.083	1.100	1.150
Phải nộp NSNN	557	572	619	650	680
Tỷ suất LNST / vốn CSH	13,73%	14,16%	12,57%	12,75%	12,90%

# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, tăng khả năng cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong việc tìm kiếm, phát triển dự án mới.



Tham gia đề xuất, tham gia là nhà đầu tư, tham gia đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư... để phát triển các dự án mới trong và ngoài tỉnh phù hợp với năng lực, kinh nghiệm, ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty.



Luôn đồng hành phát triển cùng khách hàng, nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin để cải tiến, nâng cao chất lượng các sản phẩm, dịch vụ hiện hữu theo hướng các sản phẩm, dịch vụ thông minh, thỏa mãn nhu cầu khách hàng dựa trên các nền tảng quan trọng là: đầu tư, ứng dụng công nghệ mới vào công tác quản lý, sản xuất kinh doanh; nâng cao chất lượng hoạt động quản trị và đầu tư mạnh cho công tác đào tạo nhân lực.



Nâng cao năng lực tài chính để đảm bảo nền tảng tài chính vững mạnh, chủ động về nguồn vốn đầu tư để hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và phát triển

# CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trung thành với những nguyên tắc đã nuôi dưỡng Sonadezi suốt 33 năm qua, là kiên trì tạo ra giá trị.

Phát triển năng lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt được sự phát triển an toàn, bền vững cho toàn hệ thống để Tổng công ty không chỉ là phép cộng của tài sản, vốn, nhân lực từ nhiều thành viên mà phải tạo ra sự cộng hưởng, gắn kết về sứ mệnh và giá trị cốt lõi để mang lại những thành quả và giá trị đóng góp lớn hơn.

Phát huy giá trị doanh nghiệp, giá trị thương hiệu trên nền tảng tạo ra giá trị gia tăng cho xã hội, khách hàng, cổ đông và cán bộ nhân viên. Đóng góp giá trị cho xã hội và cộng đồng, địa phương.

Phát triển kinh tế gắn liền với bảo vệ môi trường, hướng đến mô hình hoạt động khu công nghiệp xanh.

Tạo công ăn việc làm có chất lượng tại địa phương, tăng cường gắn kết và nâng cao trách nhiệm xã hội đối với lợi ích cộng đồng xung quanh các khu công nghiệp.

Tập trung xây dựng hệ thống quản trị theo hướng tinh gọn, hiệu quả để phát huy tối đa các nguồn lực là thế mạnh của Tổng công ty, cũng như có khả năng khai thác và tận dụng tốt các cơ hội của thị trường trong từng giai đoạn cụ thể, qua đó duy trì mức tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ổn định hàng năm.

Phần đầu trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, bất động sản dân dụng và các dịch vụ hỗ trợ tại Việt Nam. Giữ vững vị thế Top 10 công ty bất động sản công nghiệp uy tín



# CÁC RỦI RO

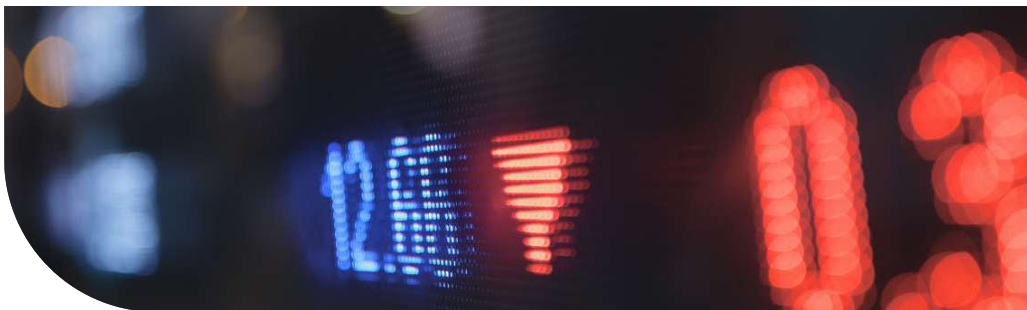
## RỦI RO KINH TẾ

Nền kinh tế toàn cầu năm 2023 vẫn bất ổn trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chồng chéo, như đại dịch Covid-19, xung đột giữa Nga - Ukraine và chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và hướng tới tài chính công bền vững; xu hướng thu hẹp tiêu dùng và sụt giảm lượng đơn hàng xuất khẩu; những vấn đề về cơ cấu kinh tế và sự suy giảm mạnh thị trường bất động sản... Ngoài ra, nền kinh tế toàn cầu ngày càng dễ bị tổn thương trước những cú sốc do biến đổi khí hậu.

Khép lại năm 2023, trong bối cảnh khó khăn, thách thức nhiều hơn cơ hội và thuận lợi, tình hình diễn biến bất thường, phức tạp vượt mọi dự báo trước đó, kinh tế Việt Nam đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, khá toàn diện, nhiều lĩnh vực đạt thành tựu, dấu ấn nổi bật. Kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định; lạm phát thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra; nợ công,

nợ Chính phủ, nợ nước ngoài, bội chi ngân sách nhà nước được kiểm soát; tăng trưởng được thúc đẩy; các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm. Tăng trưởng GDP cả năm khoảng 5%, là nỗ lực rất lớn trong bối cảnh tình hình chung toàn cầu rất khó khăn, giúp nền kinh tế nước ta vẫn thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới. Năm 2024, tình hình thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường; tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng chậm lại.

Nền kinh tế Việt Nam vừa có những thuận lợi rất cơ bản, vừa tiếp tục chịu "tác động tiêu cực kép" từ những yếu tố bất lợi bên ngoài và những hạn chế, bất cập bên trong; thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen, nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn, nhất là triển khai các giải pháp trong điều hành kinh tế vĩ mô, vừa phải kiểm soát lạm phát, vừa phải thúc đẩy tăng trưởng...



## RỦI RO TÀI CHÍNH

Rủi ro tài chính được hiểu là những rủi ro phát sinh do sự biến động của môi trường bên ngoài và những rủi ro phát sinh từ việc lựa chọn và thực hiện các quyết định tài chính trong doanh nghiệp, làm ảnh hưởng đến khả năng sinh lời và khả năng thanh toán của doanh nghiệp. Để kiểm soát có hiệu quả rủi ro tài chính, Tổng công ty đã ban hành các quy định nội bộ về công tác tài chính như quy chế quản lý tài chính, quy chế quản lý nợ, quy chế chi tiêu nội bộ...

Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng luôn chú trọng việc lập kế hoạch tài chính gắn với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, xây dựng các kịch bản ứng phó với những thay đổi có thể xảy ra, chủ động những phương án và công cụ phòng ngừa, dự kiến các biện pháp chủ động để xử lý rủi ro khi nó xảy ra.

## RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng công ty còn chịu những rủi ro khác của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt... Đây là những rủi ro bất khả kháng nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cho Tổng công ty. Theo đó, để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Tổng công ty đã thực hiện các biện pháp như: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh an toàn lao động...

## RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT

Là 1 doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động kinh doanh của Tổng công ty Sonadezi chịu sự điều chỉnh chi phối của nhiều quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Đất đai, Xây dựng, Chứng khoán, Đầu tư... Trên thực tế, pháp luật tác động lên hầu hết các hoạt động hàng ngày của Tổng công ty như quản trị nội bộ, quan hệ với người lao động, quan hệ với cổ đông, khách hàng và các bên liên quan, đầu tư...

Do đó, để tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của Tổng công ty thì việc tuân thủ pháp luật phải được đặt lên hàng đầu và là nền tảng vững chắc để xây dựng văn hóa kinh doanh của Tổng công ty.



Nhằm ngăn ngừa các rủi ro về pháp lý, tăng cường sự minh bạch và uy tín của Tổng công ty trên thị trường, Tổng công ty thường xuyên rà soát kịp thời cập nhật các quy định nội bộ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành. Sử dụng dịch vụ tư vấn luật đối với các vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Tổng công ty.



## RỦI RO ĐẶC THÙ

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Tổng công ty. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, v.v... Điều này sẽ dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả quả kinh doanh của Tổng công ty. Rủi ro trong tìm kiếm dự án mới theo hình thức đấu giá: cơ sở xây dựng giá dự thầu để trúng thầu dự án. Rủi ro trong quá trình chuẩn bị dự án: lập kế hoạch thiếu sót hạng mục công việc, lập tiến độ trên tiến độ dự kiến, chưa thực tế. Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án: thiết kế không hoàn thiện, chi tiết các hạng mục; dự toán khối lượng thiếu sót so với hồ sơ thiết kế; những rủi ro dưới đất không đúng theo kết quả khảo sát địa chất; cơ sở số liệu thực tế không đầy đủ; thiếu sót trong việc cập nhật các hạng mục; thiếu sót

trong việc liệt kê yêu cầu các bên liên quan; thiếu sót trong hợp tác trao đổi thông tin; xây dựng tiến độ không phù hợp; ảnh hưởng thời tiết đến tiến độ; phát sinh thêm khối lượng; thời gian cung cấp vật tư, thiết bị của nhà cung cấp; chỉ số giá thay đổi; thay đổi tiêu chuẩn ảnh hưởng thiết kế; chất lượng vật tư, bán thành phẩm; chất lượng công trình thi công ban đêm, mưa bão; chất lượng do nhân sự thực hiện không đảm bảo kinh nghiệm; an toàn do các thiết bị không đảm bảo; an toàn do tổ chức thi công không đúng tiêu chuẩn, quy trình.

Để hạn chế các rủi ro từ chuẩn bị đến triển khai thực hiện dự án đầu tư, Tổng công ty luôn theo dõi, giám sát tình hình thực hiện về tiến độ và ngân sách, bộ phận chuyên môn lập báo cáo định kỳ và có hướng ứng phó phù hợp với các thay đổi.

## RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Là các sự cố, hiểm họa có nguy cơ gây ra rủi ro tới môi trường xung quanh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng công ty cũng như của các doanh nghiệp khách hàng trong KCN. Các sự cố môi trường xảy ra trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng:

+ Xả nước thải, xả khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường ra môi trường.

+ Vận chuyển, chôn, lấp, đổ, thải, đốt chất thải rắn, chất thải nguy hại không đúng quy trình kỹ thuật, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

+ Các sự cố về rò rỉ, vỡ đường

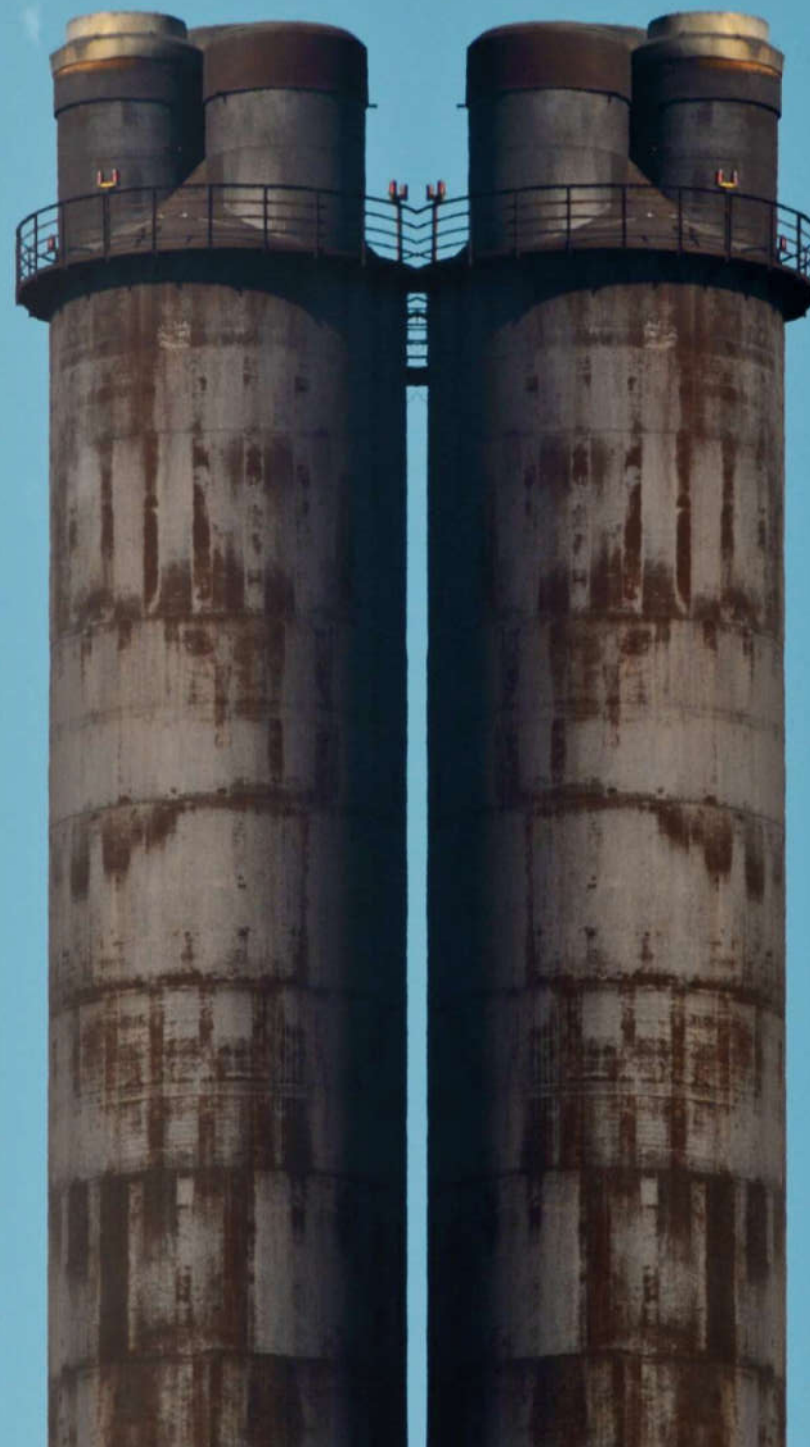
ống nước cấp, nước thải.

+ Sự cố cháy, nổ, sự cố rò rỉ hóa chất tại các nhà máy trong KCN hoặc trong quá trình vận chuyển trên đường.

+ Nước thải của các doanh nghiệp trong KCN vượt giới hạn tiếp nhận nước thải của nhà máy xử lý nước thải tập trung.

+ Nước thải tiếp nhận vượt công suất nhà máy.

Để hạn chế được các tác động của các sự cố môi trường, Sonadezi đã có những phương án dự phòng từ khâu thiết kế, thi công và vận hành, thiết lập và thực hiện đúng quy trình vận hành, thường xuyên kiểm tra, đánh giá và điều chỉnh các hoạt động bảo vệ môi trường đảm bảo mức độ an toàn cao nhất.





02

**BÁO CÁO CỦA  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

## THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Trong tình hình chính trị thế giới bất ổn với cuộc chiến kéo dài giữa Nga và Ukraine, xung đột giữa Israel với Hamas có xu hướng lan rộng ở khu vực Trung Đông, kinh tế thế giới bị suy giảm, lạm phát và tỷ giá tăng cao... các chính sách vĩ mô trong nước như thắt chặt tiền tệ, kiểm soát thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản... đã tiếp tục ảnh hưởng đến hầu hết các công ty thành viên đặc biệt là các công ty thuộc nhóm bất động sản và nhóm xây dựng - vật liệu xây dựng trong năm 2023.

Được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, tập thể cán bộ nhân viên Tổng công ty Sonadezi đã nỗ lực khắc phục khó khăn, linh hoạt thích ứng và kịp thời đưa ra các giải pháp sản xuất kinh doanh phù hợp để ứng phó với biến động và phấn đấu hoàn thành các mục tiêu của năm 2023.

+ Kết quả kinh doanh hợp nhất toàn Tổng công ty: Tổng doanh thu đạt 5.766 tỷ đồng, tương đương 97,01% so với kế hoạch và vượt 2,48% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.398 tỷ đồng, vượt 29,15% so với kế hoạch và tăng 25% so với cùng kỳ năm trước. Năm 2023, có 11/16 công ty con thực hiện hợp nhất hoàn thành vượt kế hoạch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế. Trong đó: Có 5 công ty

hoàn thành vượt trên 30% kế hoạch lợi nhuận sau thuế, gồm: Công ty CP Cảng Đồng Nai (đạt 136,38%), Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi (đạt 163,87%), Công ty CP Sonadezi Giang Điền (đạt 167,8%), Công ty CP Sơn Đồng Nai (đạt 224,07%) và Công ty CP Đầu tư XD & VL Đồng Nai (đạt 255,89%).

+ Kết quả kinh doanh tại Công ty mẹ: Tổng doanh thu đạt 630 tỷ đồng, tương đương 92,48% so với kế hoạch và giảm 7,9% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân, là do trong năm 2023 không phát sinh doanh thu từ hoạt động thoái vốn theo kế hoạch đề ra, dẫn đến lợi nhuận sau thuế đạt 451 tỷ đồng, tương đương 98,49% so với kế hoạch và giảm 1% so với cùng kỳ năm trước.



## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án chuyển đổi công năng  
Khu công nghiệp Biên Hòa 1:

Trong năm 2023, Tổng công ty tiếp tục phối hợp với các Sở, Ban ngành, các đơn vị liên quan để thực hiện các bước công việc theo chỉ đạo của UBND tỉnh. Ngày 05/02/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 324/QĐ-UBND phê duyệt Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường.

Các dự án lớn khác:

Trong năm 2023, các công ty thành viên tiếp tục thực hiện các dự án hiện hữu như Khu xử lý chất thải Quang Trung, Khu xử lý chất thải sinh hoạt Vĩnh Tân, Khu đô thị công nghiệp Châu Đức; triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức, Cụm công nghiệp Long Phước 1, KDC Dịch vụ Giang Điền; các công ty thành viên cùng nhau hợp tác đầu tư dự án KDC Hữu Phước để tối ưu hóa được nguồn tài chính, năng lực, kinh nghiệm của từng đơn vị.

Ngày 18/11/2023, Sân golf Châu Đức - sản phẩm mới của hệ thống Sonadezi đã chính thức khánh thành tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong số 80 sân golf đang hoạt động trên cả nước, sân golf Châu Đức là sân có quy mô lớn đầu tiên nằm trong tổng thể một dự án bao gồm cả khu công nghiệp (KCN), khu đô thị đa dạng về sản phẩm, dịch vụ. Đây là một trong những sân golf mới nhất tại khu vực phía Nam và cũng là sân golf lớn nhất tại Bà Rịa - Vũng Tàu hiện nay. Sân golf Châu Đức đã sẵn sàng cho việc đăng cai tổ chức các giải đấu tiêu chuẩn.



## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Trong năm 2023, Tổng công ty vẫn tiếp tục quan tâm đến việc phát triển các dự án dân dụng và công nghiệp theo định hướng kinh doanh. Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng quan tâm đến các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Tổng công ty đã phối hợp với UBND Thành phố Biên Hòa nghiên cứu chủ trương đầu tư Khu Nhà ở xã hội tại phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai (quy mô 0,95ha).

Tổng công ty đã và đang phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong trong việc lập chủ trương đầu tư dự án KCN Ninh Diêm 3 trong Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa. Tình hình thực hiện đến nay như sau:

- Ngày 02/4/2023, Tổng công ty Sonadezi và UBND tỉnh Khánh Hòa đã ký Bản ghi nhớ về việc nghiên cứu đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Khánh Hòa;

- Đã hoàn tất hồ sơ chứng minh năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư;

- Đang phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Ninh Diêm 3;

- Đang dự thảo phương án tài chính và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư/ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án

### CÔNG BỐ QUY HOẠCH VÀ XÚC TIẾN ĐẦU TƯ TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2023

#### BẢN GHI NHỚ NGHIÊN CỨU ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP NINH DIÊM 3 TỔNG CÔNG TY SONADEZI



## CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Công tác lập, kiểm toán và công bố các Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm được thực hiện tốt, tuân thủ các quy định của pháp luật.

## CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

- Chính thức đưa vào sử dụng Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI trong toàn hệ thống;

- Sử dụng phần mềm Base thay cho phần mềm S-office tại văn phòng Tổng công ty;

- Hoàn tất đồng bộ dữ liệu của phần mềm Microsoft 365 (MS365) và phần mềm Google Workspace và thống nhất vận hành hệ thống MS365 trong việc gửi/nhận văn bản ra bên ngoài (email) và khai thác tính năng của hệ sinh thái phần mềm MS365 trong công tác chuyên môn của toàn thể nhân viên;

- Nâng cấp hệ thống wifi và hệ thống lại toàn bộ hệ thống hạ tầng công nghệ thông tin của Tổng công ty.

## THU HÚT ĐẦU TƯ

Trong năm 2023, các khu công nghiệp của Tổng công ty Sonadezi đã cho thuê 27,9 ha đất công nghiệp và 06 nhà xưởng; thu hút được 13 dự án, gồm 07 dự án FDI đến từ Úc, Hong Kong, Trung Quốc, Đài Loan và 06 dự án DDI với tổng vốn đăng ký 71 triệu USD và 223 tỷ đồng (giảm lần lượt 12,91% và 95,76% so với năm 2022). Lũy kế đến nay, các KCN của Sonadezi đã thu hút 899 dự án (gồm 639 dự án FDI và 260 dự án DDI) với tổng vốn đăng ký khoảng 11,4 tỷ USD và hơn 26.000 tỷ đồng.



# 03

## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



# CÔNG TY MẸ

## TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2022	THỰC HIỆN 2023	KẾ HOẠCH 2023	% TH 2023/ TH 2022	TH 2023/ KH 2023
1	DOANH THU	684.227	630.194	681.409	92,10%	92,48%
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	455.332	470.660	503.958	103,37%	93,39%
3	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	455.332	450.821	457.726	99,01%	98,49%
4	NỘP NSNN	44.911	61.460	69.055	136,85%	89,00%
5	ROE	11,84%	11,63%	11,82%	98,23%	98,39%



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	NĂM 2022	NĂM 2023	Tỷ lệ tăng giảm
1	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN	4.477.370.237.304	4.490.920.761.047	0,30%
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	4.372.120.250.672	4.402.263.711.414	0,69%
3	TỔNG DOANH THU	684.227.158.267	630.194.260.736	-7,90%
4	DOANH THU THUẦN	165.955.834.629	161.238.230.440	-2,84%
5	LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	467.727.489.240	465.627.714.674	-0,45%
6	LỢI NHUẬN KHÁC	(12.395.961.733)	5.031.851.681	-140,59%
7	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	455.331.527.507	470.659.566.355	3,37%
8	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	455.331.527.507	450.820.858.742	-0,99%
9	TỶ LỆ CỔ TỨC	11,00%	12,00%	9,09%

## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2022	NĂM 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	16,35	15,84
Hệ số thanh toán nhanh	lần	16,19	15,63
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	2,35	1,97
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	2,41	2,01
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,04	0,04
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	274,37	279,60
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	281,84	288,78
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	11,84	11,63
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	10,27	10,05



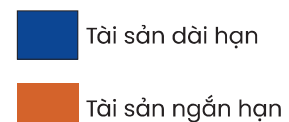
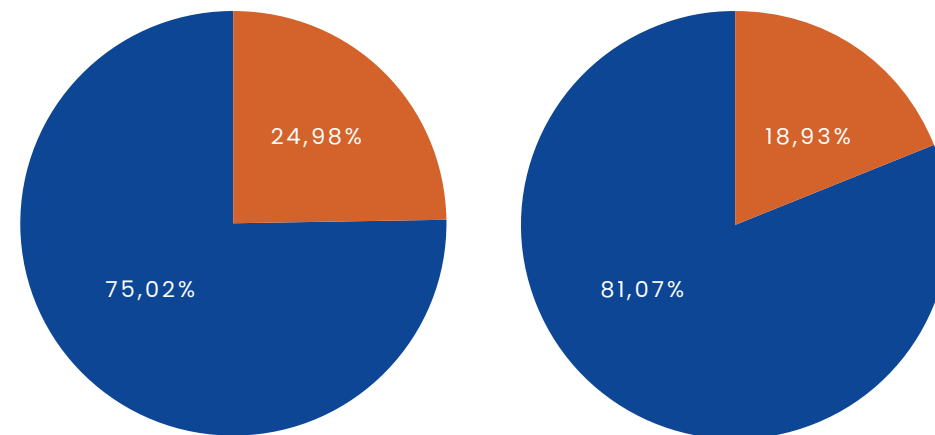
## TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

Năm 2023, tổng tài sản của Công ty mẹ - Tổng công ty Sonadezi là 4.490 tỷ đồng, tăng 13 tỷ đồng so với năm 2022, tương đương mức tăng 0,3%, cơ cấu về tài sản ngắn hạn và dài hạn gần như không thay đổi do tỷ lệ tăng của tài sản ngắn hạn và dài hạn sắp xỉ như nhau. Cụ thể tài sản ngắn hạn tăng 105 tỷ đồng, tương ứng mức tăng là 10% so với năm 2022 và tài sản dài hạn giảm 14 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 0,42% so với năm 2022.

Về tài sản ngắn hạn, giảm ở các nhóm tài sản: tiền và các khoản tương đương tiền giảm 48 tỷ đồng, đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 228 tỷ đồng, các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng giảm 12 tỷ đồng; tăng ở các nhóm tài sản: tài sản ngắn hạn khác tăng 20 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn tăng tập trung vào 3 nhóm bao gồm bất động sản đầu tư tăng 27 tỷ đồng, tài sản dở dang dài hạn tăng 122 tỷ đồng và tài sản dài hạn khác tăng 172 tỷ đồng; các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm 41 tỷ đồng

Từ những chi tiết tăng và giảm các khoản thuộc tài sản ngắn hạn và dài hạn, đã làm thay đổi nhẹ cơ cấu tài sản chi tiết như sau:



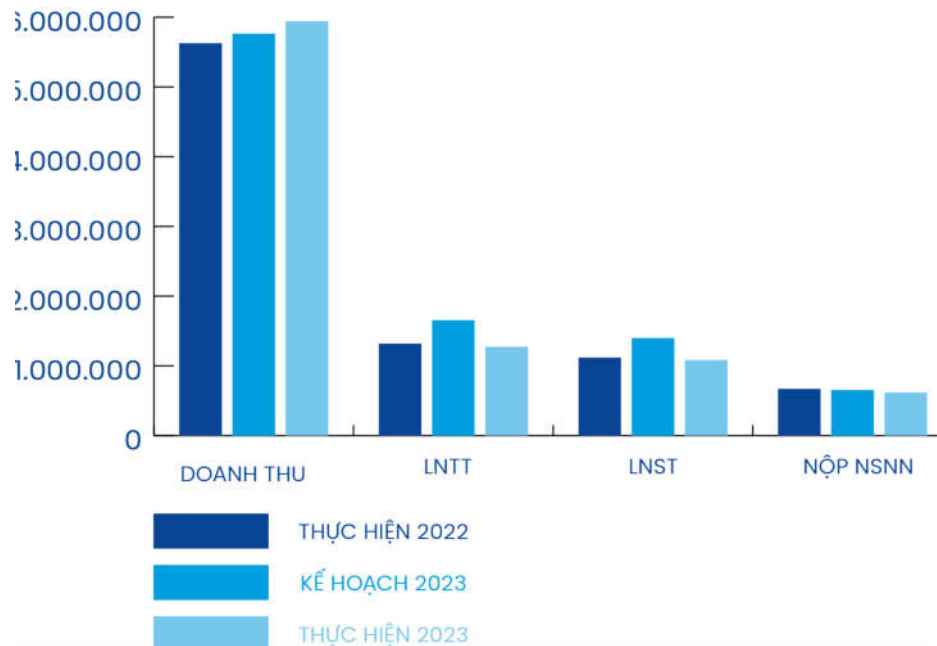
Nội dung	01/01/2023	31/12/2023	% tăng, giảm
<b>Nợ phải trả người bán ngắn hạn</b>	11.422	6.755	-40,86%
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	140	271	93,57%
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>			
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	36.847	34.988	-5,05%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	105.250	88.657	-15,77%

# HỢP NHẤT

## TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2022	THỰC HIỆN 2023	KẾ HOẠCH 2023	% TH 2023/ TH 2022	TH 2023/ KH 2023
1	DOANH THU	5.626.047	5.765.669	5.943.501	102,48%	97,01%
2	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	1.319.810	1.657.702	1.277.112	125,60%	129,80%
3	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	1.118.569	1.398.219	1.082.591	125,00%	129,15%
4	NỘP NSNN	670.180	655.006	619.013	97,74%	105,81%
5	ROE	13,97%	16,90%	12,57%	120,97%	134,45%



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	NĂM 2022	NĂM 2023	Tỷ lệ tăng giảm
1	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN	22.664.366.605.093	23.197.432.593.340	2,35%
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	9.520.996.850.569	10.105.807.408.711	6,14%
3	TỔNG DOANH THU	5.626.047.332.530	5.765.668.935.773	2,48%
4	DOANH THU THUẦN	5.293.172.692.194	5.446.685.569.448	2,90%
5	LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	1.334.127.732.657	1.630.489.516.752	22,21%
6	LỢI NHUẬN KHÁC	(14.317.404.826)	27.212.703.370	-290,07%
7	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	1.319.810.327.831	1.657.702.220.122	25,60%
8	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	1.118.569.440.917	1.398.218.983.871	25,00%

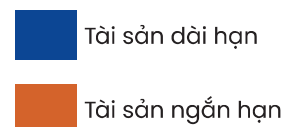
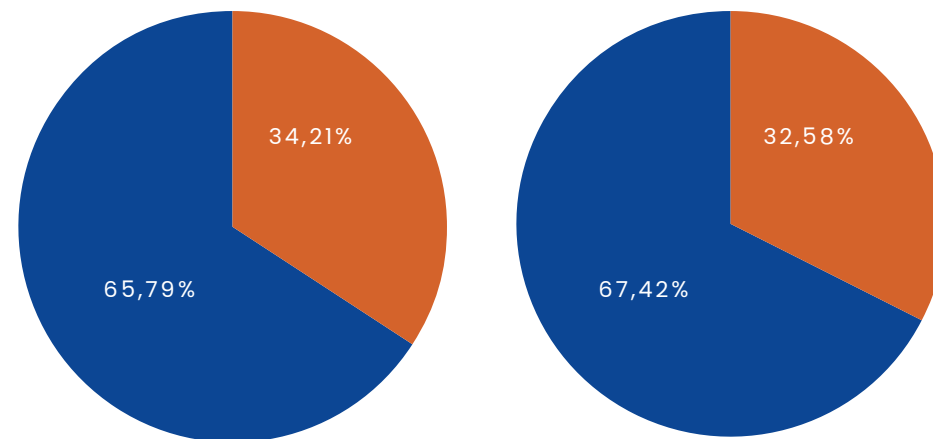
## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2022	NĂM 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,13	1,97
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,64	1,41
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	57,99	56,44
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	138,05	129,55
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,24	0,24
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	21,13	25,67
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	25,20	29,94
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	13,97	16,09
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	5,01	6,10



## TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

Kết thúc năm tài chính 2023, tổng tài sản hợp nhất của Tổng công ty là 23.197 tỷ đồng, tăng 533 tỷ đồng so với năm 2022, tương đương mức tăng 2,35%. Tài sản ngắn hạn giảm 195 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 2,52% và tài sản dài hạn tăng 728 tỷ đồng, tương ứng mức tăng là 4,89%.



Nội dung	01/01/2023	31/12/2023	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	722.791	786.789	8,85%
Chi phí phải trả ngắn hạn	144.837	159.036	9,80%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.717.820	4.650.236	-1,43%
Phải trả dài hạn khác	300.033	303.546	1,17%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>13.143.370</b>	<b>13.091.625</b>	<b>-0,39%</b>







## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### BÀ ĐỖ THỊ THU HẰNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NĂM SINH	1971
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Cử nhân kinh tế
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Không có
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	261.833.900 cổ phần, chiếm 69,5442% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	27.200 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ.



## ÔNG TRẦN THANH HẢI

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TỔNG GIÁM ĐỐC

NĂM SINH	1971
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ – An Giang, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	37.676.800 cổ phần, chiếm 10,0071% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	37.650.000 cổ phần, chiếm 10% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	26.800 cổ phần, chiếm 0,0071% Vốn điều lệ



## BÀ NGUYỄN THỊ HẠNH

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NĂM SINH	1976
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	18.835.600 cổ phần, chiếm 5,0028% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	10.600 cổ phần, chiếm 0,0028% Vốn điều lệ



## BÀ LƯƠNG MINH HIỀN

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NĂM SINH	1975
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 TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dịch vụ Sonadezi
SỐ CỔ PHẦN NẴM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	18.840.000 cổ phần, chiếm 5,0040% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	15.000 cổ phần, chiếm 0,0040% Vốn điều lệ



## ÔNG ĐINH NGỌC THUẬN

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NĂM SINH	1978
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Chủ tịch HĐQT - Phó Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức; Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Sonadezi Bình Thuận; Thành viên HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi; Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai
SỐ CỔ PHẦN NẴM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	Không có
CÁ NHÂN SỞ HỮU	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ



## ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NĂM SINH	1970
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành; Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Châu Đức
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ

NĂM SINH	1962
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Kỹ sư kỹ thuật đô thị
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Không có
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	Không có



## ÔNG TRƯỞNG ĐÌNH HIỆP

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NĂM SINH	1968
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Quản lý xây dựng, Cử nhân Quản trị kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Phó Chủ tịch HĐQT - Giám đốc Công ty Cp Kinh doanh nhà Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền
SỐ CỔ PHẦN NẴM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	3.000 cổ phần, chiếm 0,0008% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	Không có
CÁ NHÂN SỞ HỮU	3.000 cổ phần, chiếm 0,0008% Vốn điều lệ





## BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

### BÀ ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯỢNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NĂM SINH	1973
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Cử nhân kinh tế
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Sơn Đồng Nai
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
ĐẠI DIỆN SỞ HỮU CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
CÁ NHÂN SỞ HỮU	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ



## ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

NĂM SINH	1986
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Kế toán
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận, Kế toán trưởng Công ty CP Sonadezi Châu Đức
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ



## BÀ PHẠM THỊ CẨM HÀ

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

NĂM SINH	1973
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Cử nhân kinh tế
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ



## BÀ LÊ THỊ BÍCH LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NĂM SINH	1981
TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kế toán Kiểm toán
CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC	Không có
SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM 18/03/2024	Không có





# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

## KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC



Địa điểm:  
Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



Diện tích: **1.556** ha



Tỷ lệ lấp đầy:  
đang khai thác kinh doanh



## KHU DÂN CƯ BỬU LONG



Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Diện tích: **496** ha



Tổng mức đầu tư: **2.566** tỷ đồng



## KHU DÂN CƯ DỊCH VỤ GIANG ĐIỀN



Địa điểm:  
Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai



Diện tích: **300** ha



Tổng mức đầu tư: **1.488** tỷ đồng





## KHU CÔNG NGHIỆP TÂN ĐỨC



Địa điểm:  
Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận



Diện tích: **300** ha



Tỷ lệ lấp đầy:  
đang đầu tư xây dựng



## KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI QUANG TRUNG



Địa điểm:  
Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai



Quy mô dự án: **130** ha



Tổng mức đầu tư: **650** tỷ đồng





## NHÀ MÁY CẤP NƯỚC NHƠN TRẠCH



Địa điểm:  
Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai



Công suất: **100.000** m<sup>3</sup>/ngày đêm



Tổng mức đầu tư: **2.008** tỷ đồng



## MỎ ĐÁ TÂN CANG 5



Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Diện tích: **25,172** ha



Trữ lượng: **11.143.419** m<sup>3</sup>

## CẦU CẢNG SỐ 3 - CẢNG LONG BÌNH TÂN



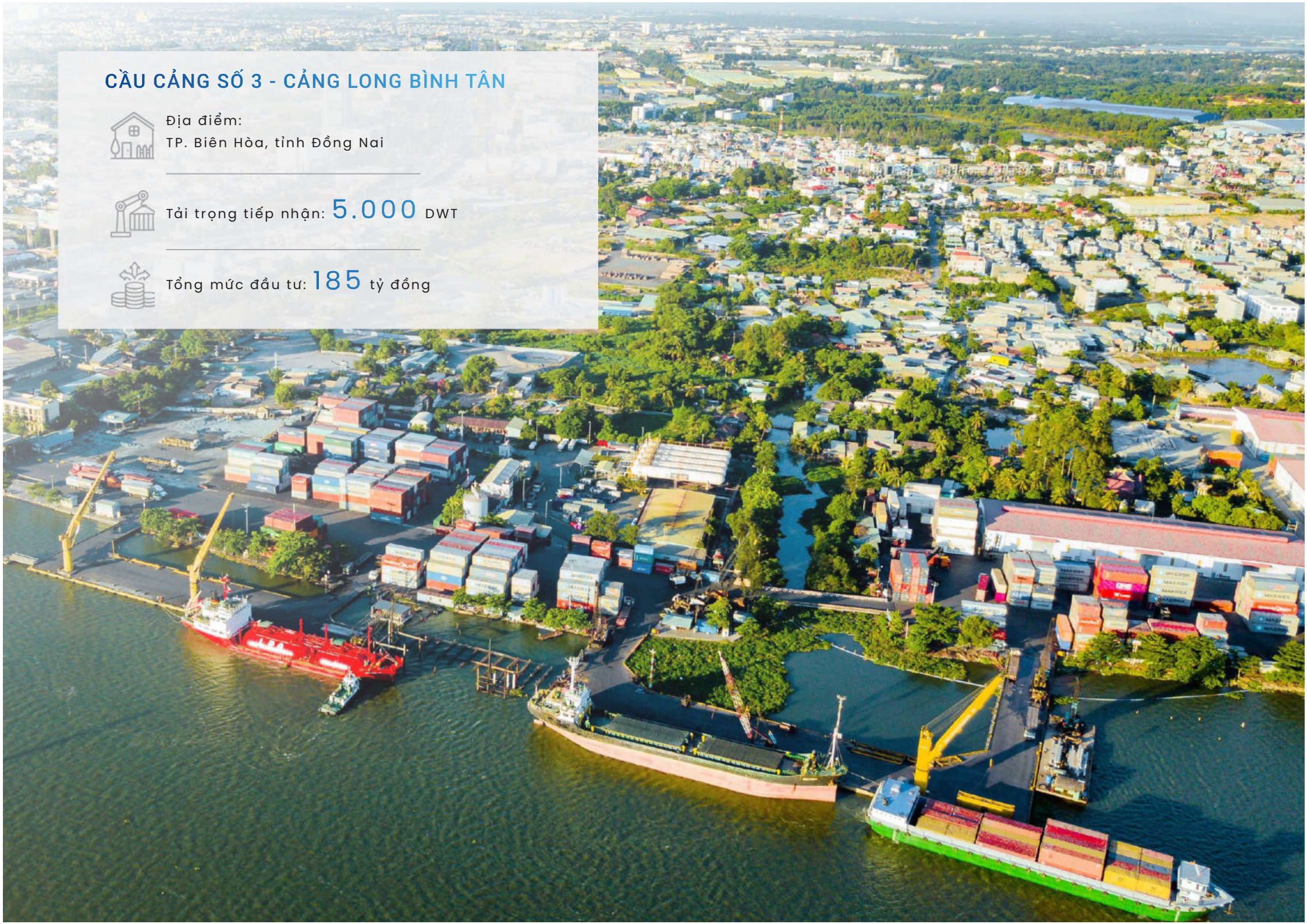
Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Tải trọng tiếp nhận: **5.000** DWT



Tổng mức đầu tư: **185** tỷ đồng



## SÂN GOLF CHÂU ĐỨC



Địa điểm:

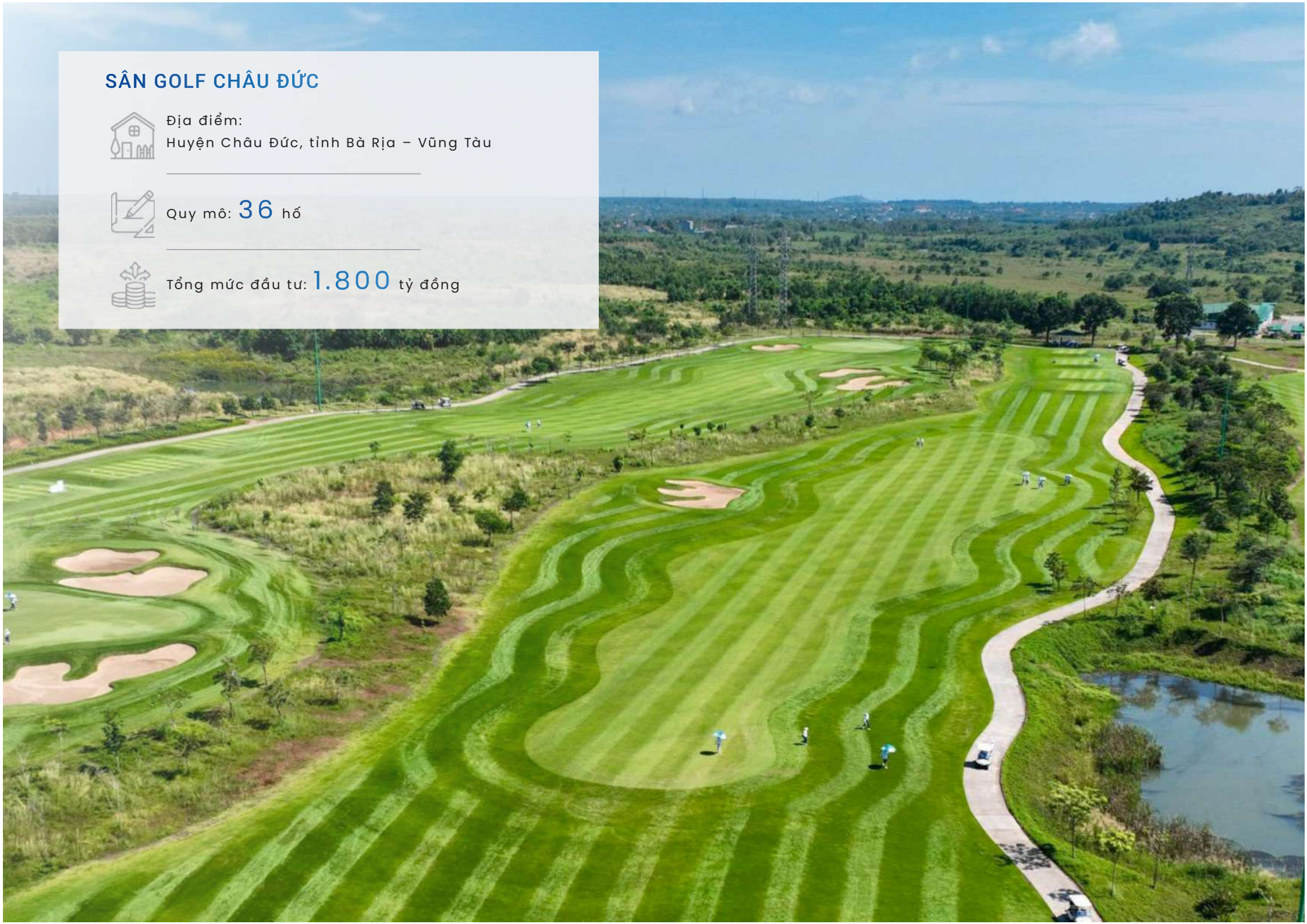
Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



Quy mô: **36** hố

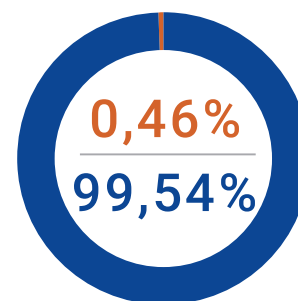
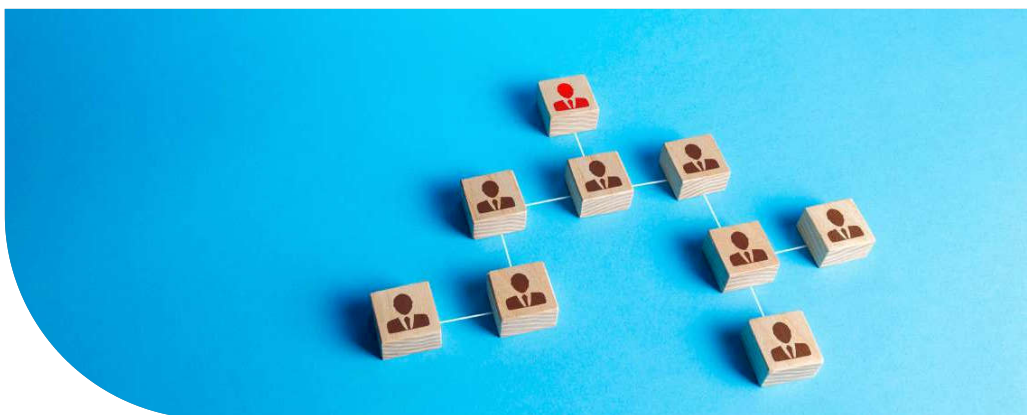


Tổng mức đầu tư: **1.800** tỷ đồng

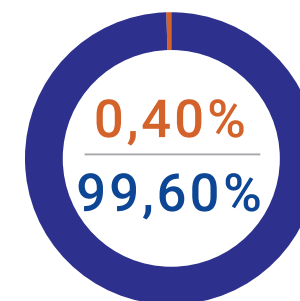


# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

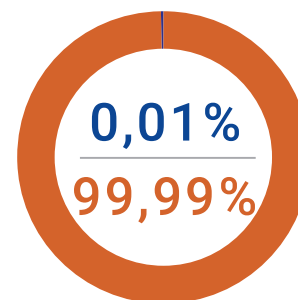
STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
1	Mã giao dịch	SNZ	
2	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần	
3	Loại cổ phần	Phổ thông	
4	Người được ủy quyền CBTT	Ông Phạm Trần Hòa Hiệp Trưởng Ban QTTH	
5	Tổng số cổ phần đã phát hành	376.500.000	100,0000%
6	Tổng số cổ phần đang lưu hành	376.491.800	99,9978%
6.1	Số cổ phần chuyển nhượng tự do	376.444.300	99,9852%
6.2	Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	47.500	0,0126%
7	Cổ phiếu quỹ	8.200	0,0022%
8	Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hoặc bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài	Không	



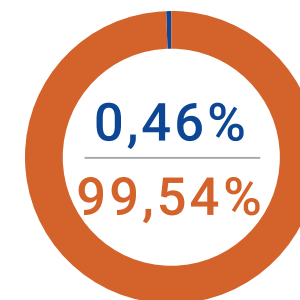
Cổ đồng khác  
UBND tỉnh đồng Nai



Cổ đồng cá nhân  
Cổ đồng tổ chức



Cổ đồng nước ngoài  
Cổ đồng trong nước



Cổ đồng khác  
Cổ đồng nhà nước





### CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

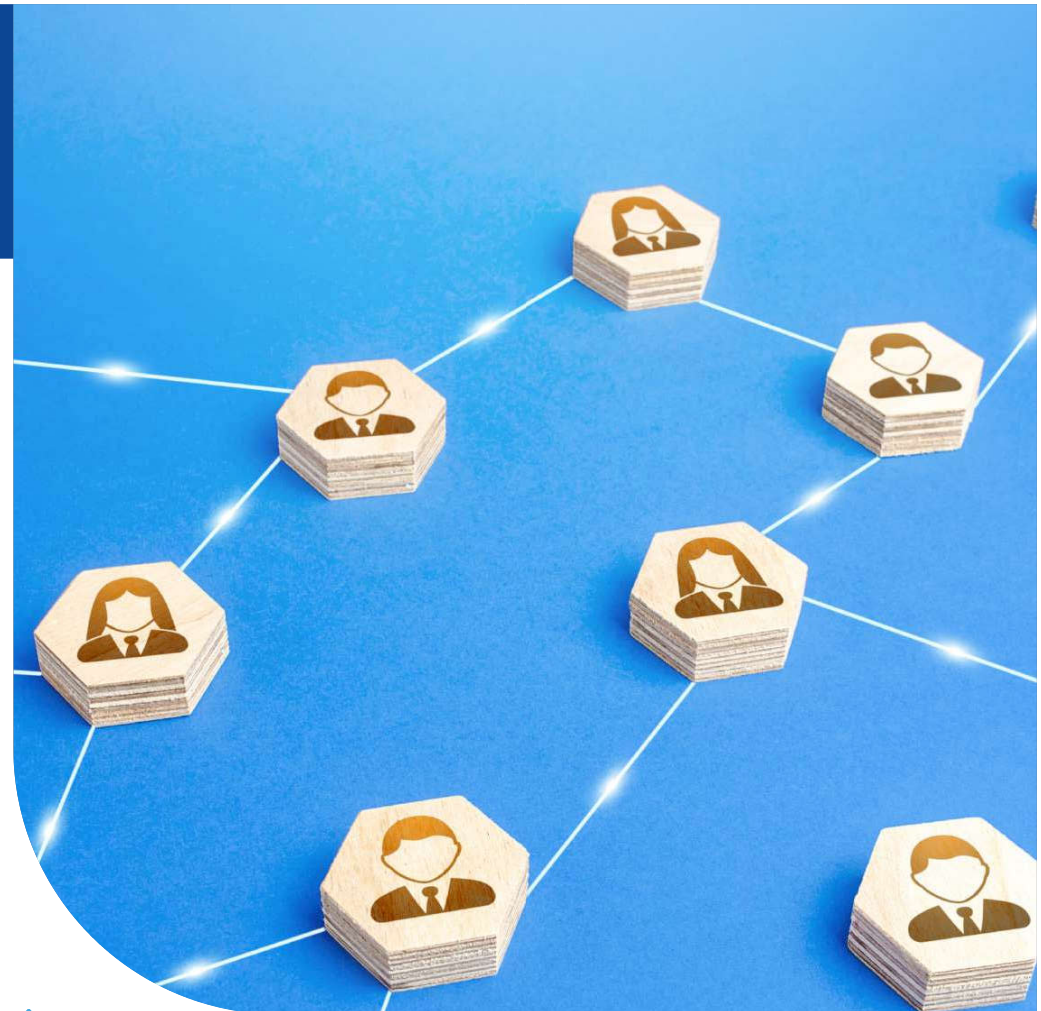
Không có

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

### CỔNG THÔNG TIN GIAO TIẾP VỚI CỔ ĐÔNG

Cổ đông SNZ có thể tìm hiểu thông tin thông qua mục Quan hệ cổ đông trên website [www.sonadezi.com.vn](http://www.sonadezi.com.vn) hoặc liên hệ trực tiếp với Ban Quản trị tổng hợp (Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà Sonadezi, số 1 đường 1 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Điện thoại: 0251.8860561 – Máy lẻ: 119).



# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Năm 2024, kinh tế thế giới dự báo tiếp tục khó khăn dưới tác động của điều kiện tài chính thắt chặt, mặt bằng lãi suất còn cao, xung đột địa chính trị, rủi ro tài chính gia tăng, lạm phát có dấu hiệu chậm lại nhưng vẫn cao...; ở trong nước, nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức do bối cảnh cầu thế giới, thương mại quốc tế chậm phục hồi, bảo hộ thương mại gia tăng; sản xuất, kinh doanh tiếp tục khó khăn, mức độ hấp thụ vốn của nền kinh tế vẫn tương đối thấp; những khó khăn trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản vẫn chưa được xử lý căn cơ, đòi hỏi các cấp, bộ, ngành Trung ương và địa phương tiếp tục triển khai nhiều giải pháp tổng thể hỗ trợ sản xuất, kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.

Trước những khó khăn, thách thức của nền kinh tế, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt ban hành nhiều chủ trương, cơ chế chính sách đồng bộ, có tính dự báo, linh hoạt, chủ động nhằm kiểm chế lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, ổn định kinh tế vĩ mô.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam có nhiều yếu tố thuận lợi từ vị trí địa lý, đầu tư công cho cơ sở hạ tầng, dòng vốn FDI chảy mạnh vào Việt Nam do tác động của các hiệp định thương mại tự do mới được ký kết, chiến lược "Trung Quốc +1", môi trường kinh tế - chính trị ổn định và lợi thế cạnh tranh khi giá đất khu công nghiệp ở Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực. Tuy nhiên, các khó khăn vướng mắc về các thủ tục đất đai vẫn còn tồn tại chưa được giải quyết triệt để.

Tổng công ty Sonadezi có ngành nghề kinh doanh chính là bất động sản công nghiệp và dân dụng do đó cũng gặp các khó khăn chung của cả ngành, dự báo năm 2024 vẫn chưa giải quyết được những khó khăn về đất đai cho các dự án của Tổng công ty và các đơn vị thành viên. Để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Công ty mẹ - Tổng công ty định hướng kế hoạch cụ thể như sau:



- 1 Tiếp tục quản lý, vận hành khu công nghiệp Biên Hòa 1, đồng thời nghiên cứu tham gia là nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 theo định hướng của UBND tỉnh.
- 2 Tại KCN Châu Đức, chuyển nhượng quyền sử dụng 10 ha đất, đầu tư xây dựng 02 nhà xưởng, cho thuê được 04 nhà xưởng.
- 3 Tiếp tục phát triển Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa.
- 4 Nghiên cứu tham gia các dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- 5 Nghiên cứu tham gia đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để phát triển các dự án mới trong và ngoài tỉnh.
- 6 Quản lý các khoản đầu tư tài chính tại các công ty.

# 04

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**





## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Năm 2023 với hàng loạt khó khăn, bất ổn trong bối cảnh chung đã tác động trực tiếp đến các lĩnh vực hoạt động của Sonadezi. Trong đó, thu hút đầu tư vào các KCN, đầu tư và phát triển các dự án, dịch vụ cảng, xử lý nước thải công nghiệp, xây dựng, vật liệu xây dựng... chịu nhiều ảnh hưởng.

Trong tình hình đó, hệ thống Sonadezi đã hết sức nỗ lực, đa số các đơn vị thành viên của Sonadezi đã phấn đấu hoàn thành kế hoạch được giao. Kết thúc năm 2023, hệ thống Sonadezi cơ bản đạt kế hoạch, nhiều chỉ tiêu tăng trưởng so với kết quả thực hiện năm 2022.

### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất.

Việc làm, tiền lương và các chế độ phúc lợi cho người lao động được đảm bảo. Thương hiệu Sonadezi được duy trì và nâng cao. Trong bối cảnh khó khăn chung thì kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty trong năm 2023 là rất đáng ghi nhận.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ. Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong quá trình thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông. Trong năm 2023, HĐQT Tổng công ty có 07 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và có 54 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 75 Nghị Quyết/ Quyết định để lãnh đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ, chỉ đạo, định hướng và giám sát hoạt động của toàn bộ hệ thống với một số nội dung chính như sau:

- Hoạt động kinh doanh:  
+ HĐQT đã giao nhiệm vụ công tác sản xuất kinh doanh hàng năm cho Tổng giám đốc và nhóm Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.

+ Triển khai việc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021 - 2025, Kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch đầu tư phát triển 5 năm giai đoạn 2021 - 2025.

+ Chỉ đạo Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên các vấn đề thuộc thẩm quyền theo Quy chế quản lý đánh giá người đại diện phần vốn.

- Công tác nhân sự:

+ Thông qua điều chỉnh nhân sự Hội đồng thị đưa khen thưởng, Hội đồng thẩm định sáng kiến, Ban phòng chống tham nhũng của Tổng công ty.

+ Quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2020 - 2025 và 2025 - 2030 của Tổng công ty Sonadezi.

+ Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty Sonadezi, cũ/ thời cũ Người đại diện phần vốn tại các Công ty thành viên.

+ Đánh giá phân loại Người quản lý và Trưởng Ban kiểm toán nội bộ, mức độ hoàn thành nhiệm vụ Người đại diện phần vốn.

+ Điều chỉnh Quy định tiêu chuẩn cán bộ lãnh đạo, quản lý của Tổng công ty Sonadezi.

+ Chỉ đạo tổ chức Chuyên đề chia sẻ, trao đổi về công tác quản trị và công bố thông tin cho các Công ty thành viên.

- Kiểm toán nội bộ: Thông qua kế hoạch hoạt động hàng năm của Ban Kiểm toán nội bộ, thành lập đoàn kiểm tra giám sát tình hình xây dựng và vận hành tại các Khu xử lý chất thải.

Ngoài ra trong năm HĐQT đã thông qua các nội dung khác theo thẩm quyền.

(Danh sách các cuộc họp HĐQT Tổng công ty Sonadezi và Danh sách Nghị quyết/ Quyết định HĐQT năm 2023 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2023 số 74/BC-SNZ-QTTH ngày 30/01/2024)



## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP, HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

không có

## DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thành viên	Chức vụ
<u>Ông Trần Thanh Hải</u>	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc
<u>Ông Đinh Ngọc Thuận</u>	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
<u>Bà Lương Minh Hiền</u>	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
<u>Bà Nguyễn Thị Hạnh</u>	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
<u>Ông Nguyễn Văn Tuấn</u>	Thành viên HĐQT

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



Năm 2024 và những năm tiếp theo sẽ còn nhiều khó khăn, phức tạp và khó dự báo chính xác, Sonadezi xác định việc tăng cường nội lực của cả hệ thống là rất quan trọng, đồng thời tạo thêm động lực tăng trưởng nhằm bảo đảm sự phát triển liên tục, ổn định, bền vững. Vì vậy, trong năm 2024 và giai đoạn sắp tới, mục tiêu trọng tâm của hệ thống Sonadezi là “Tăng nội lực, tạo các động lực tăng trưởng mới và phát triển an toàn, bền vững” thông qua nỗ lực thực hiện 05 nhóm mục tiêu, nhiệm vụ quan trọng như sau:

- Thứ nhất, hệ thống Sonadezi phấn đấu hoàn thành kế hoạch 2024, đạt một số chỉ tiêu cao hơn kết quả thực hiện năm 2023. Trong đó, doanh thu hợp nhất khoảng 6.366 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hợp nhất khoảng 1.370 tỷ đồng, nộp ngân sách khoảng 651 tỷ đồng, tỷ suất LNST/vốn chủ sở hữu đạt 15,27%.

- Thứ hai, triển khai thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; nâng cao năng lực quản trị Công ty; bảo toàn và phát triển nguồn vốn.

- Thứ ba, tiếp tục phát triển, khai thác hiệu quả các dự án hiện có và đẩy mạnh nghiên cứu, đầu tư các dự án mới đảm bảo theo đúng lộ trình trong Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025; ưu tiên nguồn lực cho các dự án tạo tác động kinh tế, xã hội cho địa phương như KCN, cảng, cấp nước, dịch vụ môi trường, nhà ở xã hội.

- Thứ tư, Tổng công ty và các đơn vị thành viên tiếp tục thực hiện tốt định hướng của Hội đồng quản trị, không ngừng vươn lên, mở rộng vùng an toàn và luôn gắn kết, cộng hưởng giá trị để tạo nên thành công chung.

- Thứ năm, toàn thể cán bộ nhân viên dù ở bất kỳ vị trí công việc nào cũng làm việc hết mình, luôn đoàn kết, gắn bó; thu thập thông tin đầy đủ, chính xác, quyết định đúng đắn để thực hiện vai trò, vị trí cá nhân một cách tốt nhất, hiệu quả nhất và chung tay phát triển, gìn giữ thương hiệu Sonadezi.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



## CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Tổng công ty. Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Tổng công ty. Nhiệm vụ của từng thành viên được thống nhất phân công cụ thể như sau:

Thành viên	Nhiệm vụ phân công
<b>Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng Ban</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xem xét, kiểm tra thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty;</li> <li>- Xem xét tính pháp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc;</li> <li>- Đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và công tác thoái vốn;</li> <li>- Kiểm tra xây dựng kế hoạch và quyết toán tiền lương;</li> <li>- Kiểm tra chi phí sản xuất kinh doanh;</li> <li>- Các công việc còn lại khác thuộc nhiệm vụ của Ban kiểm soát.</li> </ul>
<b>Trần Ngọc Tòng - Thành viên</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra doanh thu và công nợ phải thu, phải trả;</li> <li>- Kiểm tra tình hình tăng, giảm TSCĐ và CCDC.</li> </ul>
<b>Phạm Thị Cẩm Hà - Thành viên</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.</li> </ul>

## CÁC CÔNG TÁC TRONG NĂM 2023

- + Kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc. Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.
- + Thẩm định báo cáo tài chính bán niên và năm 2023 của Tổng công ty; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ và sổ sách kế toán.
- + Ban kiểm soát đã tham gia góp ý về các nội dung xin ý kiến của người đại diện phần vốn như công tác Đại hội đồng cổ đông thường niên, lập kế hoạch hằng năm và các nội dung khác theo quy định của Quy chế quản lý người đại diện phần vốn Tổng công ty.
- + Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.
- + Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện giám sát tình hình hoạt động của các công ty thành viên thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của Tổng công ty nhằm xem xét, đánh giá hiệu quả đầu tư tài chính và mức độ an toàn về tài chính của các công ty thành viên.
- + Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC hằng năm của Tổng công ty.
- + Thực hiện các công việc khác theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát.

## CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM 2023

Ban kiểm soát đã tiến hành 03 cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

+ Thông qua Bản dự thảo Báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 tại Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp.

+ Kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát, phân công công việc cho từng thành viên Ban kiểm soát.

+ Thông qua Bản dự thảo Báo cáo của Ban kiểm soát về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2023.



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

Thành viên	Lương	Thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
<b>Hội đồng quản trị</b>				
<b>Đỗ Thị Thu Hằng</b>	1.511.691.788		179.800.000	
<b>Trần Thanh Hải</b>		208.324.465		
<b>Đinh Ngọc Thuận</b>		208.324.465		
<b>Lương Minh Hiền</b>		208.324.465		
<b>Nguyễn Thị Hạnh</b>		208.324.465		
<b>Nguyễn Văn Tuấn</b>		208.324.465		
<b>Phạm Quốc Chí</b>		208.324.465		
<b>Ban kiểm soát</b>				
<b>Đặng Lê Bích Phượng</b>	678.475.841		81.800.000	
<b>Phạm Thị Cẩm Hà</b>		121.522.605		
<b>Trần Ngọc Tòng</b>		121.522.605		
<b>Ban điều hành</b>				
<b>Trần Thanh Hải</b>	1.153.558.050		144.000.000	
<b>Nguyễn Thị Hạnh</b>	972.128.162		122.200.000	
<b>Đinh Ngọc Thuận</b>	1.018.045.900		128.200.000	
<b>Lương Minh Hiền</b>	929.346.159		116.400.000	
<b>Trương Đình Hiệp</b>	524.860.685		2.000.000	
<b>Lê Thị Bích Loan</b>	677.003.415		85.800.000	



## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2023 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ phải công bố thông tin theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

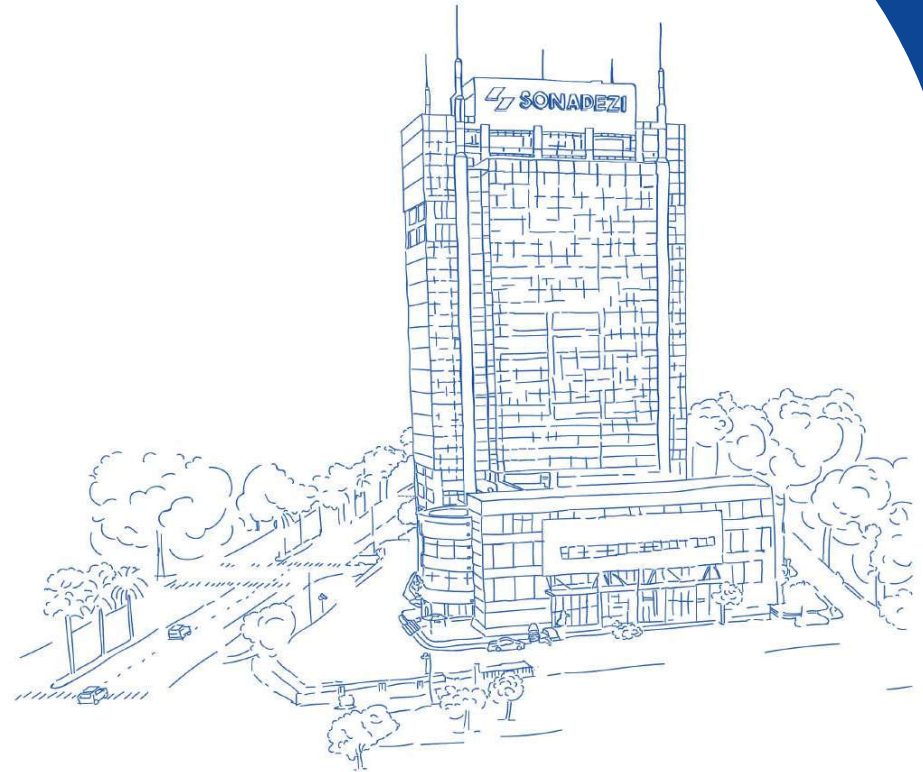
## HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với Tổng công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng giám đốc), các cán bộ quản lý và những người có liên quan tới các đối tượng nói trên: Chi tiết tại mục VII – Danh sách về người có liên quan của Tổng công ty và giao dịch của người có liên quan với Tổng công ty đã được công bố tại Báo cáo ngày 30/01/2024 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2023.

Ngoài ra, Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai là tổ chức có liên quan của Tổng công ty. Đây là đơn vị cung cấp nước tiêu dùng cho người dân trên toàn tỉnh Đồng Nai, giao dịch giữa Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai với người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ là những hợp đồng cấp nước cho hộ gia đình, giá trị nhỏ và diễn ra định kỳ hàng tháng.

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

Không có nội dung chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty



# 05

**BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**



# TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

Là một Tổng công ty hoạt động tại 4 lĩnh vực ngành nghề kinh doanh, Tổng công ty Sonadezi luôn ý thức tuân thủ và nỗ lực hoạt động bảo vệ môi trường. Tổng công ty đã và đang thực thi các biện pháp góp phần bảo vệ môi trường. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh luôn có các hoạt động phòng ngừa, hạn chế tác động xấu đến môi trường, ứng phó sự cố môi trường; khắc phục ô nhiễm, suy thoái môi trường, cải thiện chất

lượng môi trường; sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đa dạng sinh học và ứng phó với biến đổi khí hậu. Tổ chức thực hiện việc đánh giá tác động môi trường và lập ĐTM theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định trước khi triển khai thi công.

# CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Hiểu rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nên Tổng công ty Sonadezi luôn luôn có các giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngoài ra còn có các hoạt động thiết thực như treo băng rôn tuyên truyền bảo vệ môi trường nhân ngày Môi trường thế giới 5/6; Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tài trợ các banner tuyên truyền cho các sự kiện môi trường; Công bố thông tin bảo vệ môi trường đến cộng đồng dân cư đối với dự án Tổng công ty đang quản

lý lên website của Tổng công ty; Trồng và duy tu chăm sóc cây xanh trên các tuyến đường trong KCN; Thực hiện công tác quan trắc môi trường các dự án đang hoạt động theo quy định. Tổng công ty Sonadezi đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng xây dựng các khu xử lý chất thải quy mô lớn, có công nghệ tái chế chất thải hiện đại và nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của địa phương và đất nước.

# CÔNG TÁC TRIỂN KHAI BÁO CÁO PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

Theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, các Công ty đại chúng phải lập báo cáo thường niên có yêu cầu báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty trong đó quy định báo cáo tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp. Để thực hiện các nội dung theo quy định, Tổng công ty Sonadezi đã triển khai một số nội dung, cụ thể như sau:

Cử cán bộ tham dự Lễ ra mắt và giới thiệu Sổ tay hướng dẫn Báo cáo phát thải khí nhà kính do Ủy ban chứng khoán Nhà nước tổ chức.

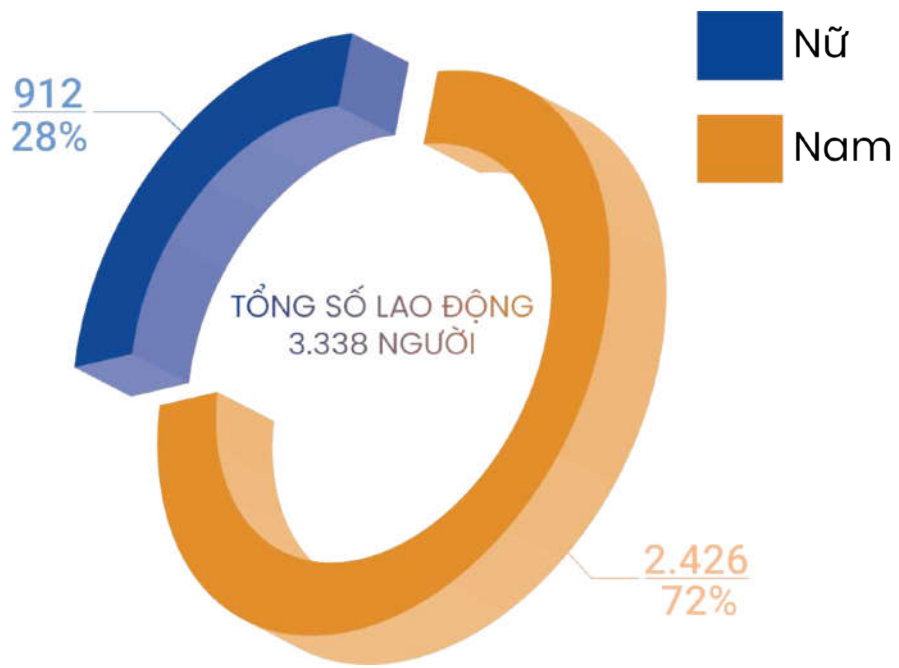
Triển khai đến các đơn vị thành viên là công ty đại chúng, Công ty thuộc danh mục các cơ sở bắt buộc phải kê khai khí nhà kính tham dự tập huấn chương đào tạo về kiểm kê và báo cáo phát thải khí nhà kính do Ủy ban chứng khoán Nhà nước tổ chức tại văn bản số 5348/UBCK-HTQT ngày 09/8/2023.

Theo Quyết định số 01/2022/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục, lĩnh vực, cơ sở phát thải khí nhà kính phải thực hiện kê khai khí nhà kính, Tổng công ty Sonadezi không thuộc danh mục các cơ sở bắt buộc phải kê khai khí nhà kính. Trong hệ thống Tổng công ty Sonadezi có 02 cơ sở bắt buộc phải kê khai khí nhà kính là Công ty CP Dịch vụ Sonadezi và Công ty CP Môi trường Sonadezi.

Theo Nghị định số 06/2022/NĐ-CP ngày 07/01/2022 quy định Công ty CP Dịch vụ Sonadezi và Công ty CP Môi trường Sonadezi phải thực hiện báo cáo kiểm kê khí nhà kính cấp cơ sở định kỳ hai năm một lần cho năm 2024 trở đi. Đó đó, Tổng công ty Sonadezi sẽ báo cáo số liệu phát thải khí nhà kính (GHG) vào năm 2025 cho kỳ báo cáo thường niên năm 2024.

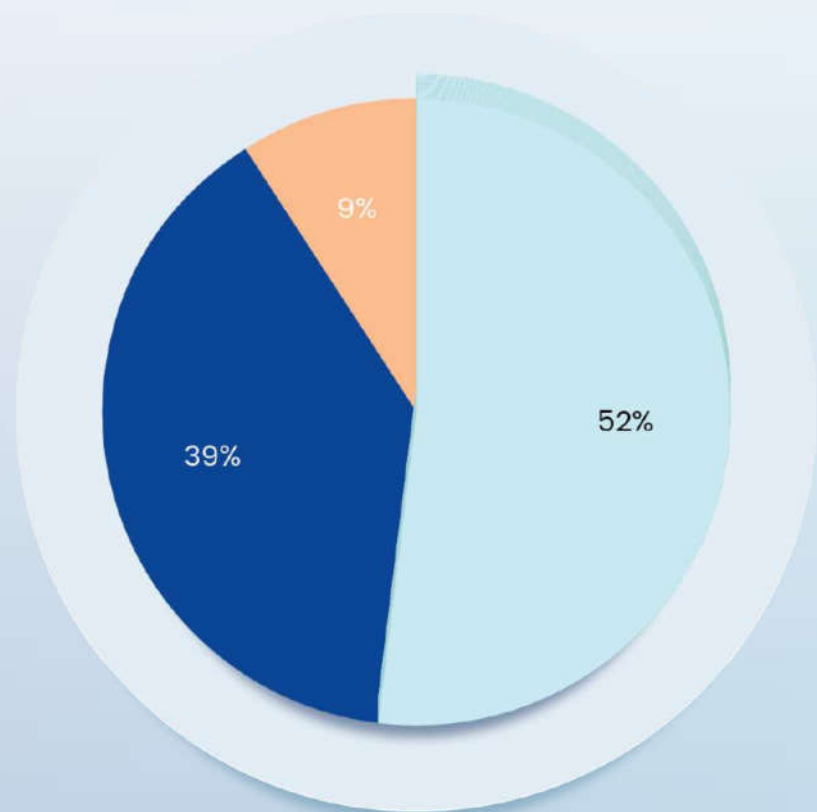
# CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

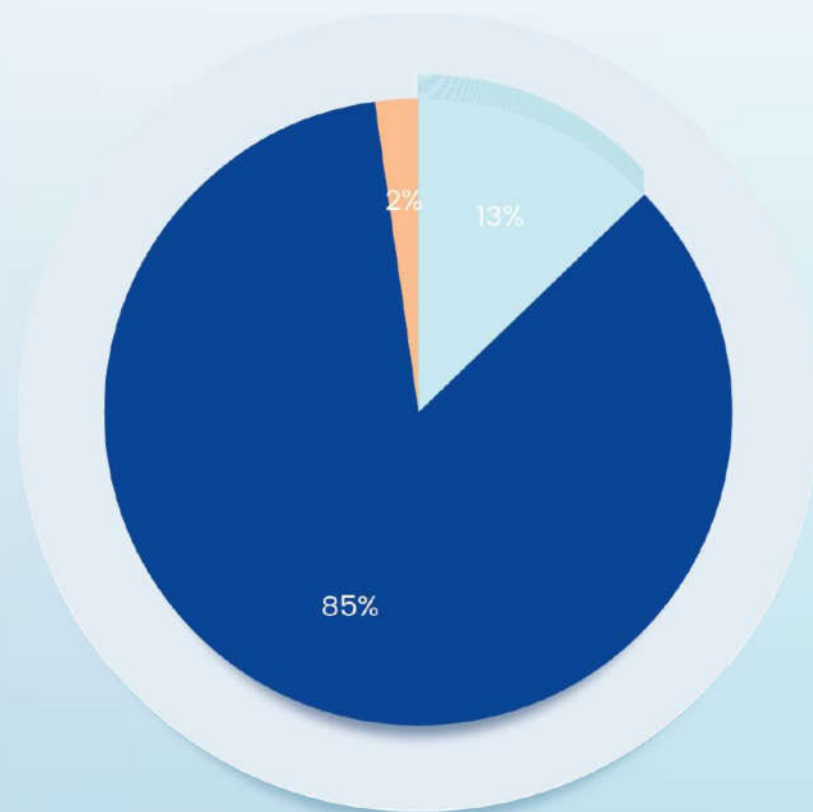


# CƠ CẤU NHÂN SỰ CÔNG TY MẸ

## THEO TRÌNH ĐỘ



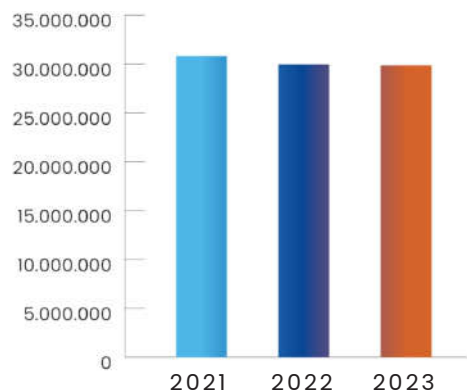
## THEO TÍNH CHẤT HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG



## THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG CÔNG TY MẸ



ĐVT: nghìn đồng		
2021	2022	2023
30.865	30.000	29.900



## HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO

Tổng công ty luôn quan tâm đến việc đào tạo nâng cao năng lực và sự phát triển cá nhân của đội ngũ nhân sự, đó không chỉ là một quy trình đào tạo cụ thể mà còn là một hành trình liên tục, đồng hành cùng sự phát triển của mỗi cá nhân. Chính sách đào tạo của Tổng công ty không chỉ đảm bảo rằng mọi nhân viên đều có cơ hội tiếp cận các khóa đào tạo chất lượng, mà còn khuyến khích sự tự nghiên cứu và sáng tạo. Sonadezi tạo ra một môi trường học tập mở, thúc đẩy việc chia sẻ kiến thức và kinh nghiệm giữa các bộ phận và cấp quản lý.

Hằng năm dựa trên kết quả khảo sát đánh giá nhu cầu đào tạo, các chương trình đào tạo và phát triển được xây dựng để không chỉ giúp nhân viên nâng cao kỹ năng hiện tại mà còn tạo cơ hội cho sự thăng tiến nghề nghiệp và đổi mới trong công việc hàng ngày.

Trong năm 2023, Tổng công ty tiếp tục tổ chức 13 khóa đào tạo cho

55 lượt người tại Văn phòng Tổng công ty và 19 lượt người đại diện phần vốn theo kế hoạch; tổ chức 07 khóa đào tạo cho 20 lượt người ngoài kế hoạch về chuyên môn nghiệp vụ, CEO, quản lý dự án, quản trị công ty...

Bên cạnh đó, Tổng công ty còn tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, sinh hoạt chuyên môn cho các đơn vị thành viên liên quan đến quy định về quyền và nghĩa vụ của Người đại diện phần vốn Tổng Công ty, quản lý dự án theo chuẩn quốc tế PMI, kế toán quản trị, IFRS chuyển đổi BCTC theo chuẩn quốc tế.

Đồng thời Tổng công ty tiếp tục rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2020 – 2025 và xây dựng quy hoạch cán bộ lãnh đạo giai đoạn 2025 – 2030 tại Công ty mẹ; Thông qua rà soát quy hoạch cho 12 Công ty con; Thực hiện công tác bổ nhiệm/bổ nhiệm lại, cử/thôi cử/cử lại người đại diện phần vốn Sonadezi, luân chuyển, điều động cán bộ.

## MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Ngoài việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến người lao động, Tổng công ty luôn quan tâm đến việc tạo ra một môi trường làm việc công bằng, minh bạch và khuyến khích sự công bằng trong mọi khía cạnh, đặc biệt là liên quan đến chính sách lương, thưởng và đánh giá hiệu suất công việc; phản ánh đúng giá trị và đóng góp của mỗi người trong tổ chức. Tổng công ty thực hiện quá trình đánh giá hiệu suất công việc một cách minh bạch, đảm bảo rằng mọi nhân viên có cơ hội nhận xét về công việc của họ và đề xuất cải tiến sáng tạo.



## CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Chính sách chăm sóc sức khỏe là một phần quan trọng trong cam kết của Tổng công ty đối với chế độ phúc lợi và sức khỏe toàn diện của nhân viên. Mỗi năm, Tổng công ty đều tổ chức các buổi khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ nhân viên, trong đó có chú trọng khám các chuyên khoa. Đặc biệt, năm 2023, Tổng công ty đã tổ chức buổi tư vấn sức khỏe chuyên sâu, là cơ hội cho nhân viên thảo luận với bác sĩ và nhận được tư vấn chăm sóc cá nhân. Bên cạnh đó, Tổng công ty đã mua bảo hiểm sức khỏe (ngoài bảo hiểm y tế bắt buộc theo luật) để mang lại sự an tâm về tài chính cho nhân viên trong trường hợp khẩn cấp về sức khỏe.



Tổng công ty cũng quan tâm, chú trọng đến chất lượng cuộc sống của đội ngũ nhân sự, luôn tổ chức các sự kiện, bữa tiệc và hoạt động vui chơi nhằm tăng cường tinh thần đồng đội và mang lại những trải nghiệm ý nghĩa cho mọi thành viên trong Tổng công ty nhân các sự kiện quan trọng như Ngày Phụ nữ 8/3, Ngày Phụ nữ 20/10, Quốc tế Thiếu nhi, trung thu, Tết Nguyên Đán.

Tổ chức các hoạt động thi đua và xem xét khen thưởng cho CB-NV có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc

Hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định liên quan đến tiền lương, thưởng và thù lao nhằm quy định chính sách chi trả tiền lương, thưởng, thù lao và phúc lợi cho toàn thể cán bộ nhân viên đang làm việc tại Tổng công ty Sonadezi; điều chỉnh Quy chế đánh giá kết quả thực hiện công việc cho phù hợp với tình hình thực tế.

Tổng công ty duy trì việc đối thoại với người lao động nhằm kịp thời ghi nhận các ý kiến và giải đáp, tháo gỡ các băn khoăn, vướng mắc trong công việc.

## TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Công tác an sinh xã hội, vì cộng đồng là nét văn hoá nổi bật của Tổng Công ty Sonadezi trong nhiều năm qua. Với cách làm sáng tạo, bền bỉ và thiết thực, bên cạnh việc đồng hành cùng các chương trình từ thiện – xã hội của địa phương, Tổng Công ty Sonadezi đã xây dựng, triển khai nhiều chương trình riêng với sự chung tay thực hiện của các công ty thành viên.

Tiếp tục thực hiện Chương trình an sinh xã hội thông qua chương trình Y tế cộng đồng để phổ biến về kiến thức y tế cơ bản, chương trình cũng chuyển tải, cung cấp thêm thông tin về bệnh lý về tim mạch, đột quỵ, tiêu hóa, phòng chống covid... thông qua phóng sự ngắn hoặc tư vấn của các chuyên gia, bác sĩ để người dân hiểu rõ hơn về nguyên nhân, diễn tiến bệnh cũng như cách điều trị, phòng ngừa nguy cơ gây bệnh...

Trong năm 2023, Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên tiếp tục duy trì các chương trình từ thiện, xã hội dài hạn như: hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo; hỗ trợ cho trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch Covid-19 trên địa bàn huyện Định Quán và nhiều chương trình thiết thực khác tại Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận... Tổng kinh phí thực hiện công tác xã hội, từ thiện của Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên trong năm 2023 khoảng 10,74 tỷ đồng, trong đó:

- Số tiền dành cho Chương trình Hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo (phối hợp cùng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai thực hiện) là 800 triệu đồng và đã có 69 trường hợp được hỗ trợ. Lũy kế từ năm 2018 đến nay, Tổng công ty và các công ty thành viên đã đóng góp nguồn kinh phí là 4,8 tỷ đồng và đã có 491 trường hợp được hỗ trợ.

- Các cán bộ quản lý của Tổng công ty tiếp tục tham gia Chương trình hỗ trợ cho các trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch Covid-19 trên địa bàn huyện Định Quán với tổng số tiền đóng góp là 345,6 triệu đồng.

- Công tác xã hội từ thiện tại tỉnh Đồng Nai và một số tỉnh lân cận khoảng 9,6 tỷ đồng.





**06**

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**



## TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

#### MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 45

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Tên	Chức vụ
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

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

Tên	Chức vụ
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

Tên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Đình Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 06 năm 2023)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)****TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Thanh Hải**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

RSM Việt Nam

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

T +8428 3827 5026  
contact\_hcm@rsm.com.vn  
www.rsm.global/vietnam

Số: 99/2024/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Các thành viên Hội đồng quản trị**  
**Các thành viên Ban Tổng Giám đốc**  
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



**Lục Thị Vân**  
**Phó Tổng Giám đốc**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

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

**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
4732-2024-026-1

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>850.059.073.720</b>	<b>1.118.270.227.949</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>97.898.161.728</b>	<b>146.097.599.464</b>
1. Tiền	111		46.628.161.728	116.097.599.464
2. Các khoản tương đương tiền	112		51.270.000.000	30.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>641.380.000.000</b>	<b>869.880.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	641.380.000.000	869.880.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.379.863.502</b>	<b>79.432.803.638</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	48.285.522.408	65.856.690.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		125.064.040	561.476.040
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	42.426.265.878	30.070.901.413
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(23.456.988.824)	(17.056.264.551)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>11.055.349.434</b>	<b>10.967.533.820</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	11.055.349.434	10.967.533.820
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>32.345.699.056</b>	<b>11.892.291.027</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		494.910.525	422.051.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	31.848.703.526	6.271.379.200
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	2.085.005	5.198.860.520

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.640.861.687.327</b>	<b>3.359.100.009.355</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.274.817.500</b>	<b>1.274.817.500</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	1.074.817.500	1.074.817.500
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.995.997.065</b>	<b>4.261.666.834</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.827.532.161	2.672.006.674
Nguyên giá	222		15.181.719.177	13.957.728.268
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.354.187.016)	(11.285.721.594)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	2.168.464.904	1.589.660.160
Nguyên giá	228		7.585.907.770	6.293.967.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.417.442.866)	(4.704.307.610)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>56.704.188.882</b>	<b>29.521.654.282</b>
1. Nguyên giá	231		175.622.460.556	144.992.848.847
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(118.918.271.674)	(115.471.194.565)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>152.695.985.796</b>	<b>29.925.705.705</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	152.695.985.796	29.925.705.705
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>3.135.362.610.395</b>	<b>3.176.852.406.727</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.313.960.016.169	1.314.423.201.487
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(72.508.440.341)	(31.481.829.327)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>289.828.087.689</b>	<b>117.263.758.307</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	289.828.087.689	117.263.758.307
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.490.920.761.047</b>	<b>4.477.370.237.304</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>88.657.049.633</b>	<b>105.249.986.632</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>53.668.563.617</b>	<b>68.402.985.717</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	6.754.892.454	11.422.357.785
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.691.318.617	3.738.464.827
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	10.583.143.540	1.353.796.725
4. Phải trả người lao động	314	4.14	3.988.970.305	4.348.738.316
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		270.708.915	140.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	6.737.296.807	24.256.966.425
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	21.642.232.979	23.142.661.639
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34.988.486.016</b>	<b>36.847.000.915</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	34.988.486.016	36.847.000.915
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.402.263.711.414</b>	<b>4.372.120.250.672</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>4.402.263.711.414</b>	<b>4.372.120.250.672</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		117.972.591.153	86.099.384.228
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		519.381.220.261	521.110.966.444
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		68.560.361.519	65.779.438.937
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		450.820.858.742	455.331.527.507
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.490.920.761.047</b>	<b>4.477.370.237.304</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	161.238.230.440	165.955.834.629
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		161.238.230.440	165.955.834.629
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	59.431.804.999	136.701.032.871
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		101.806.425.441	29.254.801.758
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	463.782.068.871	517.428.863.638
6. Chi phí tài chính	22	5.4	41.161.815.629	27.684.343.706
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		121.972.603	-
7. Chi phí bán hàng	25		3.021.716.928	252.381.411
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	55.777.247.081	51.019.451.039
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		465.627.714.674	467.727.489.240
10. Thu nhập khác	31		5.173.961.425	842.460.000
11. Chi phí khác	32		142.109.744	13.238.421.733
12. Lợi nhuận khác	40		5.031.851.681	(12.395.961.733)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		470.659.566.355	455.331.527.507
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	19.838.707.613	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		450.820.858.742	455.331.527.507



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		470.659.566.355	455.331.527.507
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	5.027.414.233	3.953.035.278
Các khoản dự phòng	03		47.427.335.287	34.265.353.925
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(17.813.453)	72.905.733
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(463.156.420.086)	(510.292.730.614)
Chi phí lãi vay	06	5.4	121.972.603	-
Các khoản điều chỉnh khác	07		111.952.744	5.030.536.276
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>60.174.007.683</b>	<b>(11.639.371.895)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.927.300.948)	65.028.826.293
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		116.474.940	1.228.623.920
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(20.411.747.315)	21.339.656.258
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		24.825.796.110	2.149.489.154
Tiền lãi vay đã trả	14		(121.972.603)	-
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(6.000.000.000)	(9.987.823.030)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		67.880.000	23.860.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.104.726.660)	(7.714.496.661)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>45.618.411.207</b>	<b>60.428.764.039</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(361.993.775.631)	(22.728.396.055)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(711.385.000.000)	(1.129.530.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		939.885.000.000	1.040.945.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		453.818.573.404	545.378.439.302
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>320.324.797.773</b>	<b>434.065.043.247</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	53.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(53.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(414.161.110.000)	(376.481.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(414.161.110.000)</b>	<b>(376.481.700.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(48.217.901.020)</b>	<b>118.012.107.286</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		146.097.599.464	28.158.397.911
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		18.463.284	(72.905.733)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>97.898.161.728</b>	<b>146.097.599.464</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

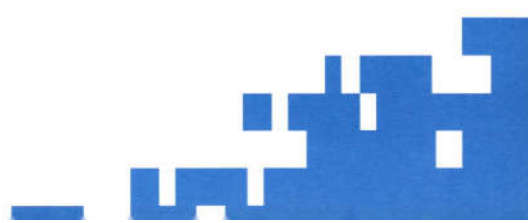
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 64





**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Tổng Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Tổng Công ty gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Đình Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 06 năm 2023)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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, 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Thanh Hải**  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2024

RSM Việt Nam

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

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

www.rsm.global/vietnam

Số: 227/2024/KT-RSMHCM

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") và các công ty con (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 22 tháng 03 năm 2024 từ trang 05 đến trang 64, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

#### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và các công ty con 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 của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### KT TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0172-2023-026-1



Lê Việt Hà  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4732-2024-026-1

#### Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2024

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

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.557.879.902.084</b>	<b>7.753.227.839.918</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.150.835.471.673</b>	<b>1.405.792.705.846</b>
1. Tiền	111		551.102.047.043	520.805.071.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		599.733.424.630	884.987.634.734
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>2.145.950.000.000</b>	<b>2.502.719.566.668</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(535.919.999)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.927.160.000.000	2.283.393.646.669
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.884.115.040.104</b>	<b>1.912.943.001.731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	654.218.982.102	594.825.437.491
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.098.036.304.701	1.146.162.863.616
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	193.020.364.735	221.186.949.642
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(61.160.611.434)	(49.232.249.018)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>2.154.975.430.346</b>	<b>1.793.556.155.482</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.155.108.612.296	1.793.689.337.432
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	(133.181.950)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>222.003.959.961</b>	<b>138.216.410.191</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	54.860.281.989	5.584.874.802
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		158.968.901.662	125.612.274.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	8.174.776.310	7.019.260.751

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>15.639.552.691.256</b>	<b>14.911.138.765.175</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>120.883.273.364</b>	<b>121.010.459.536</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	127.159.351.764	127.286.537.936
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.933.107.526.180</b>	<b>4.906.329.652.347</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.603.014.608.791	4.569.258.527.640
Nguyên giá	222		9.815.571.055.862	9.359.187.952.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.212.556.447.071)	(4.789.929.424.928)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	330.092.917.389	337.071.124.707
Nguyên giá	228		487.299.665.590	483.661.530.666
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(157.206.748.201)	(146.590.405.959)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>4.186.262.556.283</b>	<b>3.962.193.322.543</b>
1. Nguyên giá	231		6.584.990.198.315	6.033.251.598.503
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.398.727.642.032)	(2.071.058.275.960)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.285.070.596.409</b>	<b>3.855.332.750.564</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	4.285.070.596.409	3.855.332.750.564
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>409.991.916.728</b>	<b>445.988.203.385</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		271.565.587.589	302.670.197.253
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		219.948.164.350	169.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(81.521.835.211)	(26.630.158.218)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.704.236.822.292</b>	<b>1.620.284.376.800</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.625.065.213.861	1.561.627.903.993
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	79.171.608.431	58.656.472.807
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>23.197.432.593.340</b>	<b>22.664.366.605.093</b>

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.091.625.184.629</b>	<b>13.143.369.754.524</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.834.577.801.478</b>	<b>3.643.136.405.687</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	786.789.252.101	722.790.976.078
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	261.325.965.622	506.128.948.830
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	140.660.631.448	92.653.945.590
4. Phải trả người lao động	314	4.16	157.713.936.173	135.631.175.203
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	159.036.190.900	144.836.863.223
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	200.602.255.647	184.500.480.486
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	527.980.526.212	417.545.113.144
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.324.978.339.216	1.181.329.199.315
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15.113.198.136	22.193.008.740
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	260.377.506.023	235.526.695.078
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.257.047.383.151</b>	<b>9.500.233.348.837</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		23.251.913.192	10.753.755.089
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	786.682.585.605	650.324.444.557
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	4.650.236.252.591	4.717.819.871.482
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	303.545.549.751	300.033.383.242
5. Vay dài hạn	338	4.20	3.490.652.276.824	3.818.380.296.504
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.678.805.188	2.921.597.963

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>10.105.807.408.711</b>	<b>9.520.996.850.569</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>10.105.807.408.711</b>	<b>9.520.996.850.569</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.559.686.249	85.756.844.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		513.942.926.002	252.860.706.002
Cổ phiếu quỹ	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		757.547.224.229	734.637.093.484
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.741.694.749.081	1.672.292.865.845
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		909.099.948.816	1.043.865.146.041
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		832.594.800.265	628.427.719.804
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.824.353.848.920	3.593.740.366.862
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>23.197.432.593.340</b>	<b>22.664.366.605.093</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2024

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	5.446.697.369.421	5.293.172.692.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		11.799.973	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.446.685.569.448	5.293.172.692.194
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.394.535.044.246	3.572.440.169.839
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.052.150.525.202	1.720.732.522.355
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	264.327.607.046	304.171.140.469
7. Chi phí tài chính	22	5.4	161.910.587.000	138.577.442.116
Trong đó, chi phí lãi vay	23		117.308.293.891	113.822.839.535
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		17.883.303.508	2.457.330.965
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	108.965.708.416	121.571.320.661
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	432.995.623.588	433.084.498.355
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.630.489.516.752	1.334.127.732.657
12. Thu nhập khác	31		36.772.455.771	26.246.168.902
13. Chi phí khác	32		9.559.752.401	40.563.573.728
14. Lợi nhuận khác	40		27.212.703.370	(14.317.404.826)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.657.702.220.122	1.319.810.327.831
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	279.998.371.875	219.618.424.143
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(20.515.135.624)	(18.377.537.229)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.398.218.983.871	1.118.569.440.917
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		832.594.800.265	628.427.719.804
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		565.624.183.606	490.141.721.113
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	2.041	1.471
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	2.041	1.471



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2024

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.657.702.220.122	1.319.810.327.831
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	907.957.820.130	930.795.401.549
Các khoản dự phòng	03		57.107.065.698	53.414.728.929
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(28.194.645.112)	(109.622.923.425)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(252.551.215.421)	(189.112.476.922)
Chi phí lãi vay	06		117.308.293.891	114.123.839.535
Các khoản điều chỉnh khác	07		6.286.634	5.030.536.276
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		2.459.335.825.942	2.124.439.433.773
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		67.371.571.871	121.888.713.487
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(361.848.196.246)	(1.381.058.894.491)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		248.193.146.421	1.706.365.148.989
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		242.095.291.472	68.355.904.674
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	2.887.500.000
Tiền lãi vay đã trả	14		(118.993.968.178)	(120.874.759.777)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(238.359.813.834)	(236.846.131.358)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		157.354.000	399.618.223
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(95.262.545.787)	(116.196.291.838)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.202.688.665.661	2.169.360.241.682
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.211.583.719.112)	(1.696.423.932.397)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.303.960.370	918.665.655
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.458.385.000.000)	(3.284.210.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		2.814.797.026.133	3.382.845.876.167
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.250.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.350.706.152	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		250.761.306.178	217.391.276.024
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.597.755.720.279)	(1.385.728.114.551)

(Xem trang tiếp theo)

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.974.970.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.603.560.467.741	2.227.575.071.437
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.761.324.213.580)	(2.217.931.783.493)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(704.513.062.375)	(738.209.825.385)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(860.301.838.214)</b>	<b>(728.566.537.441)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>(255.368.892.832)</b>	<b>55.065.589.690</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.405.792.705.846	1.350.305.311.174
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		411.658.659	421.804.982
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	4.1	<b>1.150.835.471.673</b>	<b>1.405.792.705.846</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 22 tháng 03 năm 2024



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Đồng Nai, ngày 11 tháng 04 năm 2024  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**Trần Thanh Hải**