

Số: 245/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2025

## 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 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 15/4/2025 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 2024.

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.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Phạm Trần Hòa Hiệp**



**SONADEZI**

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO MỌI KHỞI ĐẦU



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2024



**THÔNG TIN CHUNG**

**01**

# MỤC LỤC

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

# 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 góp 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	https://sonadezi.com.vn/vi/
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

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





# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1990

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

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

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 ký 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.

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 cầu công suất đến 70 tấn.





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.

2025

Đánh dấu một cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển, ngày 01/02/2016, Tổng công ty Sonadezi chính thức chuyển đổi mô hình hoạt động sang Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 3.765 tỷ đồng, trong đó Nhà nước sở hữu 99,54%. Đây là bước ngoặt quan trọng, mở ra chặng đường phát triển mới với mô hình quản trị linh hoạt, hiệu quả hơn.

Với chiến lược phát triển bền vững và mở rộng địa bàn kinh doanh, Tổng công ty Sonadezi đã chính thức đặt chân vào tỉnh Bình Thuận thông qua 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 đóng vai trò quan trọng trong việc triển khai 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. Dự án có quy mô 300 ha và tổng mức đầu tư 1.200 tỷ đồng, hứa hẹn tạo động lực thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực. Đây cũng là một bước đi chiến lược của Sonadezi trong việc mở rộng hệ sinh thái khu công nghiệp, góp phần gia tăng giá trị bền vững cho doanh nghiệp và địa phương.

Tổng công ty Sonadezi hiện bao gồm Công ty mẹ và 16 công ty thành viên, hoạt động trong 4 nhóm ngành nghề chính, bao gồm: Bất động sản công nghiệp và dân dụng; Xây dựng và vật liệu xây dựng; Dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ; Cung cấp nước. Với mô hình hoạt động đa dạng, Sonadezi không ngừng mở rộng quy mô, nâng cao chất lượng dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng.

Tổng công ty Sonadezi đang tập trung hoàn thiện quá trình tái cơ cấu, chuẩn hóa thương hiệu, bộ máy và mô hình kinh doanh nhằm tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo.



# DANH HIỆU TIÊU BIỂU

## DẤU ẤN SONADEZI



TOP 10 DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU HỌC TẬP VÀ LÀM THEO TƯ TƯỞNG ĐẠO ĐỨC,  
PHONG CÁCH HỒ CHÍ MINH TRONG XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP NĂM 2024



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP



**HANOI STOCK EXCHANGE**  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

**SONADEZI** LẦN THỨ TƯ LIÊN TIẾP  
**ĐẠT TOP 10 DOANH NGHIỆP UPCoM**  
CÓ CHẤT LƯỢNG CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH TỐT NHẤT  
NĂM 2023 - 2024



**SONADEZI**  
VINH DỰ ĐẠT TOP

**10** DOANH NGHIỆP  
VĂN HÓA TIÊU BIỂU  
THỜI KÌ HỘI NHẬP NĂM **2024**



# NGÀNH NGHỀ

## KINH DOANH CHÍNH

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

### BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÀ 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, 01 cụm công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai, 01 KCN tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 01 KCN tại tỉnh Bình Thuận với tổng diện tích khoảng 4.644,8 ha và lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Ninh Diêm 3 tại tỉnh Khánh Hòa.

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 VÀ 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 xây dựng 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

Để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, đặc biệt là trong các khu công nghiệp, Tổng công ty Sonadezi đã và đang phát triển nhiều dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ, bao gồm: Dịch vụ xử lý nước thải, chất thải rắn: Hiện nay, Sonadezi duy trì xử lý hơn 75% lượng chất thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, góp phần bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng sống; Đào tạo nguồn nhân lực: Trong giai đoạn 2023-2024, Sonadezi đã mở rộng đào tạo nhiều ngành nghề mới cho hơn 1.000 sinh viên và học viên, giúp cung cấp nguồn lao động chất lượng cao cho thị trường; Dịch vụ văn phòng cho thuê: Đáp ứng nhu cầu không gian làm việc hiện đại cho doanh nghiệp; Dịch vụ logistics và kho bãi: Bao gồm cho thuê bến bãi thủy, kho bãi, dịch vụ bốc xếp hàng hóa; Dịch vụ cảng biển: Hỗ trợ khai thác và vận chuyển gần 18 triệu tấn hàng hóa thông qua cảng, đóng vai trò quan trọng trong chuỗi cung ứng khu vực.

## CUNG CẤP NƯỚC

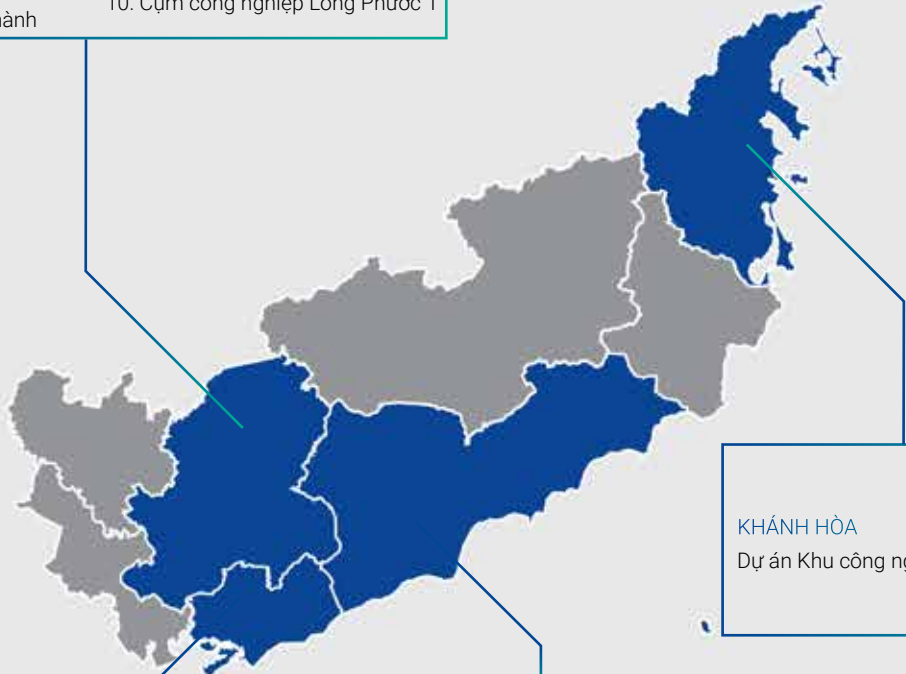
Với lợi thế có Công ty thành viên là đơn vị cung cấp nước sạch cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai. Các dự án nhà máy cung cấp nước sạch đã được đầu tư trong thời gian qua cung cấp ổn định hơn 85% lượng nước sinh hoạt, sản xuất trên địa bàn với sản lượng tiêu thụ khoảng 119 triệu m<sup>3</sup> nước sạch. 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



- ĐỒNG NAI:
- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. Khu công nghiệp Biên Hòa 1   | 6. Khu công nghiệp Xuân Lộc      |
| 2. Khu công nghiệp Biên Hòa 2   | 7. Khu công nghiệp Giang Điền    |
| 3. Khu công nghiệp Gò Dầu       | 8. Khu công nghiệp Suối Tre      |
| 4. Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 | 9. Khu công nghiệp Thạnh Phú     |
| 5. Khu công nghiệp Long Thành   | 10. Cụm công nghiệp Long Phước 1 |



KHÁNH HÒA  
Dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm

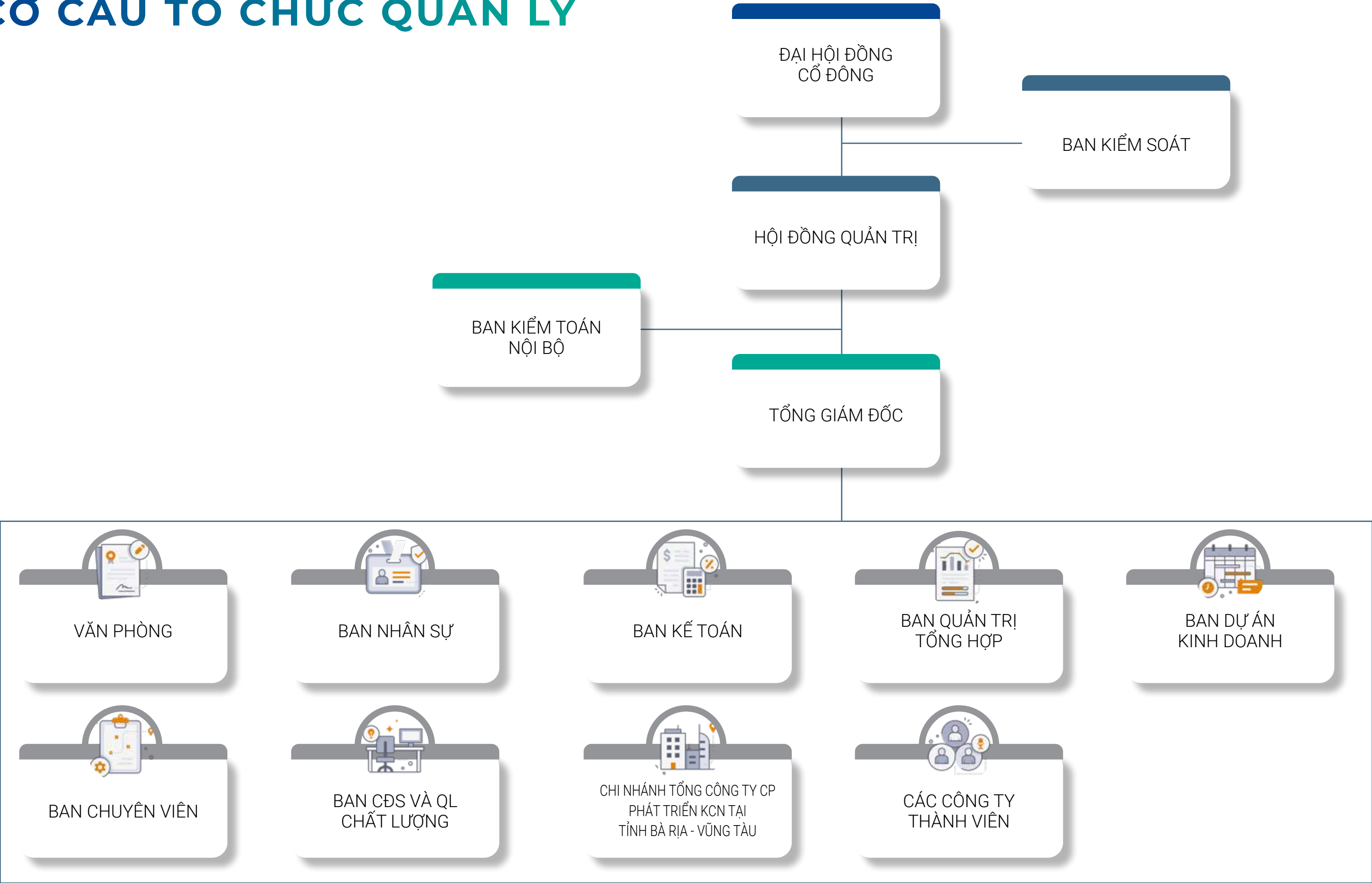
BÌNH THUẬN  
Khu công nghiệp Tân Đức

BÀ RỊA - VŨNG TÀU  
Khu công nghiệp Châu Đức





# CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ





# 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.

# 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 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.

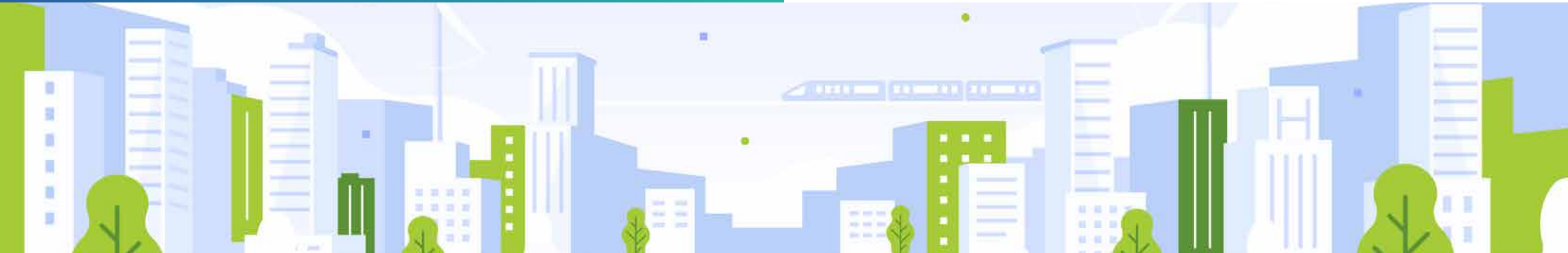
# CHI NHÁNH TẠI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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.

# 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.







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

**01**

**04**

**TỔNG QUAN VỀ CÁC  
ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN**

**DỊCH VỤ HỖ TRỢ**

**02**

**XÂY DỰNG VÀ  
VẬT LIỆU XÂY DỰNG**

**03**

**CUNG CẤP NƯỚC**



Địa chỉ	Số 47, Đường D9, Khu dân cư 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	1.516.266
Doanh thu	349.259
Lợi nhuận trước thuế	110.701
Lợi nhuận sau thuế	88.209



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 cơ sở 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	1.885.915
Doanh thu	515.825
Lợi nhuận trước thuế	126.364
Lợi nhuận sau thuế	104.572





<b>Địa chỉ</b>	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
<b>Lĩnh vực</b>	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
<b>Vốn điều lệ</b>	300.000.000.000 đồng
<b>Vốn góp của Sonadezi</b>	138.670.000.000 đồng
<b>Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi</b>	46,22%

<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>ĐVT: triệu đồng</b>
<b>Tổng tài sản</b>	1.578.076
<b>Doanh thu</b>	541.902
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	242.600
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	196.649



<b>Địa chỉ</b>	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
<b>Lĩnh vực</b>	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản
<b>Vốn điều lệ</b>	1.799.858.630.000 đồng
<b>Vốn góp của Sonadezi</b>	843.120.000.000 đồng
<b>Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi</b>	46,84%

<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>ĐVT: triệu đồng</b>
<b>Tổng tài sản</b>	8.225.800
<b>Doanh thu</b>	910.894
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	374.601
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	302.127



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	733.676
Doanh thu	49.745
Lợi nhuận trước thuế	11.786
Lợi nhuận sau thuế	9.371



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	592.792
Doanh thu	264.727
Lợi nhuận trước thuế	2.123
Lợi nhuận sau thuế	2.023



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 bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
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	3.919.075
Doanh thu	463.077
Lợi nhuận trước thuế	229.163
Lợi nhuận sau thuế	184.865



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	2.990.240
Doanh thu	284.679
Lợi nhuận trước thuế	49.652
Lợi nhuận sau thuế	39.796



Địa chỉ	Số 138, Đường Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 1, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ
Vốn điều lệ	128.340.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	46.193.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	35,99%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	202.786
Doanh thu	96.597
Lợi nhuận trước thuế	(7.072)
Lợi nhuận sau thuế	(7.072)



Địa chỉ	Số 09, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Xây dựng công trình dân dụng
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	117.545
Doanh thu	120.462
Lợi nhuận trước thuế	3.540
Lợi nhuận sau thuế	2.852





## 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 kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường
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	109.333
Doanh thu	123.705
Lợi nhuận trước thuế	11.156
Lợi nhuận sau thuế	8.850

## 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	Thu gom rác thải không độc hại
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	617.542
Doanh thu	405.799
Lợi nhuận trước thuế	39.672
Lợi nhuận sau thuế	30.572



## CÔNG TY CP CẢNG ĐỒNG NAI



ĐƠN VỊ ĐÃ CÓ THÀNH TÍCH THAM GIA CÁC PHONG TRÀO

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	1.548.725
Doanh thu	1.363.487
Lợi nhuận trước thuế	433.564
Lợi nhuận sau thuế	347.242

## 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	Thu gom rác thải độc hại và không độc hại
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	405.396
Doanh thu	475.056
Lợi nhuận trước thuế	27.559
Lợi nhuận sau thuế	22.028



## TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI



ĐƠN VỊ NỖ LỰC NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

Địa chỉ	Số 01, đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học
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	134.240
Doanh thu	69.839
Lợi nhuận trước thuế	16.925
Lợi nhuận sau thuế	14.914

## CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI



ĐƠN VỊ CÓ KẾT QUẢ SXKD NỔI TRỘI NHẤT

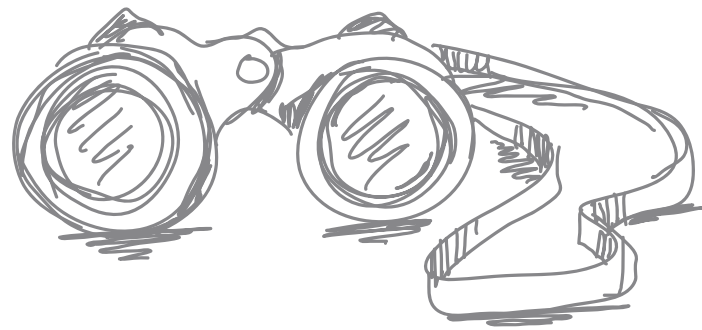


Địa chỉ	48 Cách Mạng Tháng 8, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch
Vốn điều lệ	1.200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	767.869.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	63,99%

Kết quả kinh doanh	ĐVT: triệu đồng
Tổng tài sản	3.325.531
Doanh thu	1.207.085
Lợi nhuận trước thuế	364.498
Lợi nhuận sau thuế	327.959



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



## TẦM NHÌN

Sonadezi hướng tới 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, khẳng định vị thế vững chắc trong ngành và tạo ra giá trị bền vững cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng.

## SỨ MỆNH

- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ hiệu quả, đáng tin cậy, đáp ứng nhu cầu phát triển của doanh nghiệp và xã hội.
- Mang lại giá trị đích thực cho khách hàng thông qua chất lượng và sự chuyên nghiệp.
- Đóng góp vào sự phát triển bền vững của địa phương, giúp Đồng Nai trở thành một trong những trung tâm dịch vụ công nghiệp lớn nhất cả nước.



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**TÍN** – Tạo dựng và giữ vững sự tín nhiệm với khách hàng, đối tác và cộng đồng, lấy uy tín làm nền tảng phát triển bền vững.

**TÂM** – Thấu hiểu và tuân thủ các 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 song hành với trách nhiệm bảo vệ môi trường xanh, hướng đến sự bền vững.

**TRÍ** – Không ngừng cải tiến, sáng tạo, tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo ra những giá trị thiết thực cho doanh nghiệp và xã hội.

Những giá trị này không chỉ là kim chỉ nam cho Sonadezi trong quá trình phát triển mà còn là nền tảng vững chắc để doanh nghiệp chinh phục những mục tiêu lớn hơn trong tương lai.



# 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 TIỀN PHONG ngành Bất động sản Công nghiệp tại khu vực phía Nam nói riêng và Việt Nam nói chung



Thương hiệu UY TÍN



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



Đội ngũ VỮNG CHUYÊN MÔN, GIÀU KINH NGHIỆM.



# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

## Tăng cường liên kết nội bộ - Tối ưu hóa lợi thế:

Gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và mở rộng quy mô phát triển, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, gia tăng khả năng cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong việc tìm kiếm, phát triển dự án mới. Bằng cách đẩy mạnh sự kết nối trong nội bộ, Sonadezi không chỉ tối ưu hóa hiệu quả hoạt động mà còn tạo ra lợi thế dài hạn là tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

## Đồng hành cùng Khách hàng – Đổi mới công nghệ - Phát triển bền vững:

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 thông minh, hiện đại và tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng, Đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của 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. Sonadezi không chỉ cung cấp giải pháp hiệu quả mà còn hướng đến giá trị lâu dài, góp phần phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

## Mở rộng đầu tư – 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. Với chiến lược này, Sonadezi không chỉ gia tăng giá trị doanh nghiệp mà còn đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương có dự án đầu tư.

## Nâng cao năng lực tài chính – Đảm bảo nền tảng vững mạnh – Chủ động nguồn vốn đầu tư:

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 bền vững.

## Tăng cường liên kết nội bộ - Tối ưu hóa lợi thế:

Gia tăng việc liên kết trong nội bộ để tối ưu hóa lợi thế của từng đơn vị trong hệ thống, từ đó nâng cao hiệu quả hoạt động và mở rộng quy mô phát triển, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, gia tăng khả năng cạnh tranh và giảm thiểu rủi ro trong việc tìm kiếm, phát triển dự án mới. Bằng cách đẩy mạnh sự kết nối trong nội bộ, Sonadezi không chỉ tối ưu hóa hiệu quả hoạt động mà còn tạo ra lợi thế dài hạn là tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



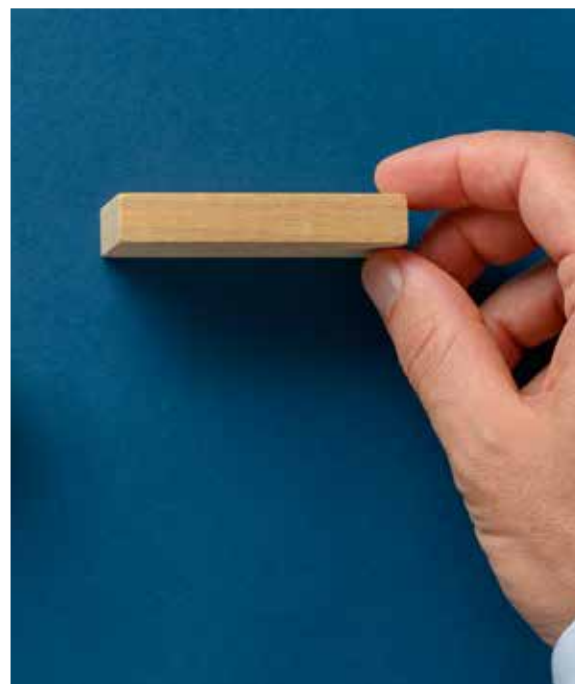


## CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trung thành với những nguyên tắc đã nuôi dưỡng và định hình Sonadezi suốt 34 năm qua, Tổng công ty luôn kiên trì theo đuổi sứ mệnh tạo ra giá trị bền vững, không ngừng đổi mới và phát triển để mang lại lợi ích lâu dài cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

- Giữ vững uy tín và trách nhiệm: Xây dựng lòng tin bằng chất lượng sản phẩm, dịch vụ và phong cách làm việc chuyên nghiệp.
- Không ngừng đổi mới và cải tiến: Ứng dụng công nghệ, nâng cao chất lượng quản trị để tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phát triển bền vững, hài hòa lợi ích: Đặt lợi ích của khách hàng và cộng đồng song hành cùng sự phát triển của doanh nghiệp, hướng tới mục tiêu thịnh vượng chung.

Tổng công ty Sonadezi cam kết giữ vững nguyên tắc kinh doanh, không ngừng đổi mới và phát triển để mang lại giá trị bền vững, đóng góp vào sự thịnh vượng chung của xã hội, doanh nghiệp và khách hàng.



# CÁC RỦI RO

## Rủi ro kinh tế

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự sụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Tuy nhiên, kinh tế thế giới đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực.

Trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường, năm 2024 đánh dấu một năm Chính phủ chủ động, linh hoạt trong điều hành chính sách vĩ mô. Tình hình kinh tế - xã hội nước ta năm 2024 tiếp tục có xu hướng phục hồi rõ nét, tăng trưởng khởi sắc dần qua từng tháng, từng quý, lạm phát thấp hơn mức mục tiêu, các cân đối lớn được đảm bảo, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra. Tăng trưởng

kinh tế cả năm 2024 đạt 7,09% - là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới, mở ra một bước chuyển mình mới, giai đoạn phát triển kinh tế Việt Nam trong 2025 - 2030, nấc thang mới, thể hiện tinh thần vươn mình, nỗ lực vượt bậc nhằm đạt được mức tăng trưởng đột phá và phát triển bền vững.

Năm 2025 được dự báo sẽ là một năm đầy biến động, song không ít cơ hội khi nền kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ thách thức và xu hướng mới. Biến chuyển sâu rộng trong kinh tế, chính trị và công nghệ sẽ tiếp tục định hình triển vọng tăng trưởng cũng như sự ổn định của các khu vực. Đặc biệt, sự dịch chuyển của các chuỗi cung ứng, cuộc cạnh tranh chiến lược gay gắt giữa các cường quốc, cùng đột phá trong năng lượng tái tạo và công nghệ tiên tiến sẽ góp phần vẽ nên bức tranh kinh tế phức tạp nhưng đầy tiềm năng.

Trong nước, kết quả tích cực của năm 2024 là tiền đề quan trọng để bước sang năm 2025 nền kinh tế sẽ tăng tốc và về đích, hoàn thành cao nhất các mục tiêu trong Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025.

## Rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính là rủi ro liên quan đến sự giảm giá tài chính (còn gọi là rủi ro giảm giá tài chính) và rủi ro từ việc thực hiện các quyết định tài chính làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Rủi ro tài chính là những tổn thất có thể xảy ra gắn liền với hoạt động tài chính và mức độ sử dụng nợ của doanh nghiệp làm ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và uy tín của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh luôn tiềm ẩn nhiều yếu tố biến động, để kiểm soát hiệu quả các rủi ro tài chính, Tổng công ty đã ban hành các quy chế nội bộ về công tác quản trị 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 kế hoạch sản xuất kinh doanh, giúp Tổng công ty chủ động trong việc sử dụng vốn và kiểm soát chi phí; 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 đặc thù

Bồi thường giải phóng mặt bằng là một trong những bước quan trọng trong quá trình phát triển dự án bất động sản công nghiệp và dân dụng. 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, chênh lệch giữa giá đền bù và giá thị trường, v.v... Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty.

Việc tham gia đấu giá đất để phát triển dự án mới là một trong những chiến lược quan trọng nhằm mở rộng quỹ đất và phát triển kinh doanh. Tuy nhiên, quá trình này tiềm ẩn nhiều rủi ro về tài chính, pháp lý và chiến lược, đặc biệt liên quan đến cơ sở xây dựng giá dự thầu để đảm bảo trúng thầu mà vẫn duy trì hiệu quả kinh doanh.

Giai đoạn chuẩn bị dự án đóng vai trò nền tảng quyết định đến hiệu quả triển khai

và vận hành dự án. Nếu quá trình lập kế hoạch không đầy đủ hoặc không sát với thực tế, doanh nghiệp có thể đối mặt với nhiều rủi ro về tiến độ, chi phí và hiệu quả đầu tư.

Giai đoạn thực hiện dự án là thời điểm phát sinh nhiều rủi ro do ảnh hưởng từ thiết kế, thi công, vật liệu, nhân sự, môi trường và quản lý tiến độ. Nếu không kiểm soát chặt chẽ, doanh nghiệp có thể đối mặt với chậm tiến độ, phát sinh chi phí, ảnh hưởng chất lượng công trình và an toàn lao động.

Nhằm hạn chế rủi ro từ giai đoạn chuẩn bị đến triển khai thực hiện dự án, Tổng công ty luôn thực hiện theo dõi, giám sát chặt chẽ tiến độ và ngân sách. Các bộ phận chuyên môn được giao nhiệm vụ lập báo cáo định kỳ, phân tích tình hình thực tế và đề xuất phương án ứng phó kịp thời khi có thay đổi.



## Rủi ro về chính sách pháp luật

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Tổng công ty Sonadezi chịu sự chi phối của nhiều quy định pháp luật, bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư... Những quy định này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh, quản trị và quan hệ với người lao động, quan hệ với cổ đông, khách hàng và các bên liên quan.

Trong môi trường kinh doanh ngày càng chịu nhiều sự điều chỉnh của các quy định pháp luật, Tổng công ty Sonadezi cần tiếp tục duy trì hệ thống quản trị pháp lý chặt chẽ và hiệu quả để kiểm soát rủi ro và đảm bảo hoạt động ổn định.

Việc duy trì hệ thống quản trị pháp lý hiệu quả không chỉ giúp Tổng công ty Sonadezi kiểm soát rủi ro, mà còn là nền

tảng quan trọng để phát triển bền vững, nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh. Bên cạnh đó giúp Tổng công ty chủ động thích ứng với các thay đổi của chính sách pháp luật, đảm bảo mọi hoạt động đều minh bạch và tuân thủ đúng quy định.

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. Đồng thời, Tổng công ty sử dụng dịch vụ tư vấn luật đối với các vấn đề pháp lý nằm ngoài phạm vi chuyên môn nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động kinh doanh.



## Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng công ty còn chịu ảnh hưởng từ những rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, dịch bệnh, lũ lụt... Nếu xảy ra, các rủi ro này có thể gây thiệt hại nghiêm trọng về vật chất và con người.

Nhằm hạn chế tối đa thiệt hại, Tổng công ty đã triển khai nhiều biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro, bao gồm: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức và đào tạo về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh an toàn lao động...



## Rủi ro sự cố môi trường

Trong quá trình sản xuất kinh doanh của Tổng công ty cũng như của các doanh nghiệp khách hàng trong KCN, tiềm ẩn nguy cơ xảy ra các sự cố môi trường, có thể gây ô nhiễm, suy thoái hoặc biến đổi môi trường nghiêm trọng. Một số rủi ro môi trường điển hình bao gồm:

+ Xả thải chưa đạt chuẩn: Nước thải, khí thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi thải ra môi trường.

+ Xử lý chất thải không đúng quy định: Vận chuyển, chôn lấp, đổ thải, đốt chất thải rắn, chất thải nguy hại không tuân thủ quy trình kỹ thuật và quy định pháp luật.

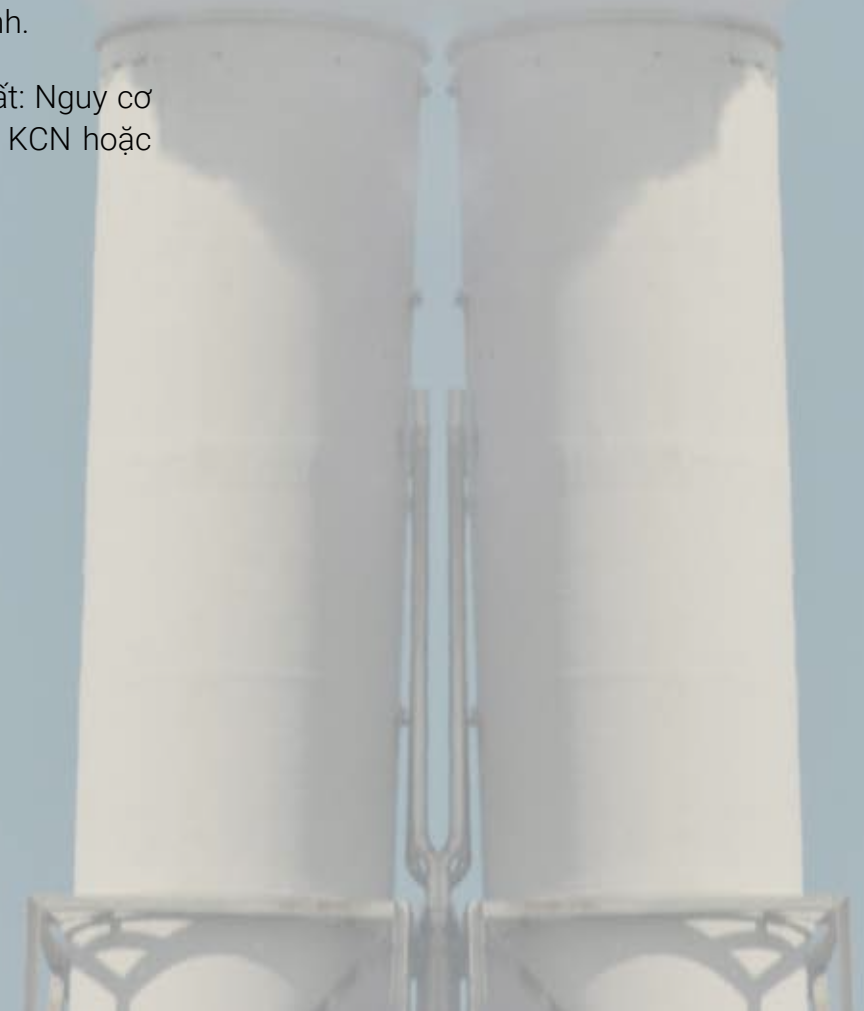
+ Sự cố kỹ thuật: Rò rỉ, vỡ đường ống cấp nước, nước thải gây ảnh hưởng đến hạ tầng và môi trường xung quanh.

+ Sự cố cháy nổ, rò rỉ hóa chất: Nguy cơ xảy ra tại các nhà máy trong KCN hoặc trong quá trình vận chuyển.

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

+ Quá tải công suất xử lý: Lượng nước thải tiếp nhận vượt công suất của nhà máy xử lý nước thải, gây ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý và môi trường.

Để hạn chế tác động của các sự cố môi trường, Tổng công ty đã lập các phương án dự phòng từ khâu thiết kế, thi công đến 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**





Trong bối cảnh đó, với sự chỉ đạo, đồng hành của UBND tỉnh Đồng Nai; sự hỗ trợ trực tiếp, thường xuyên của các sở, ban, ngành; đồng thời là sự lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát của Ban chấp hành Đảng bộ, định hướng của Hội đồng Quản trị cùng nỗ lực cao độ của Ban TGD, các Công ty thành viên và toàn thể CBNV, Sonadezi đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ được giao.

Kết quả kinh doanh hợp nhất của toàn Tổng công ty: Tổng doanh thu đạt 6.172 tỷ đồng, tăng 7,05% so với năm 2023 nhưng chỉ đạt 96,95% kế hoạch đề ra. Việc không hoàn thành kế hoạch doanh thu phần lớn do Công ty CP Sonadezi

Giang Điền không còn là công ty con từ ngày 21/5/2024, dẫn đến số liệu hợp nhất giảm. Tuy nhiên do Công ty mẹ và các công ty thành viên khác đều hoàn thành kế hoạch nên số liệu hợp nhất lợi nhuận sau thuế đạt 1.619 tỷ đồng, tăng 15,82% so với năm 2023 và vượt 18,17% kế hoạch năm 2024.

Kết quả kinh doanh tại Công ty mẹ: Tổng doanh thu đạt 773 tỷ đồng, tăng 22,66% so với năm 2023 và vượt 11,22% kế hoạch năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 515 tỷ đồng, tăng 14,31% so với năm 2023 và vượt 11,54% kế hoạch năm 2024.

## THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Trong năm 2024, bối cảnh thế giới tiếp tục có những biến động lớn, thuận lợi và khó khăn đan xen. Trong nước, mặc dù có nhiều điểm sáng về chính trị, kinh tế, cải cách thể chế, ngoại giao và hội nhập quốc tế nhưng các động lực tăng trưởng chưa phục hồi đồng đều, đầu tư công giải ngân còn chậm, sức cầu đầu tư và tiêu dùng còn yếu. Hoạt động của khối doanh nghiệp còn nhiều thách thức, chất lượng tăng trưởng chưa cao.

Đối với hệ thống Sonadezi, bên cạnh các khó khăn chung, có những thách thức mới và nhiều rủi ro phát sinh, đồng thời

vẫn còn nhiều vướng mắc kéo dài chưa được tháo gỡ dứt điểm. Vướng mắc lớn nhất là về thủ tục đất đai, định giá đất, giải phóng mặt bằng đã gây ra nhiều trở ngại trong đầu tư và triển khai các dự án. Điều này thể hiện rõ qua các chỉ số như giải ngân cho công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ bản của nhiều đơn vị đạt thấp so với kế hoạch; phát triển dự án mới còn nhiều trở ngại và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

Với chủ trương ưu tiên nguồn lực đầu tư các dự án tạo tác động kinh tế - xã hội cho địa phương và phát triển bền vững, hệ thống Sonadezi tiếp tục nâng cao năng lực, công suất của hệ thống cảng, hệ thống cấp nước, dịch vụ môi trường, đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở xã hội.

Hiện nay, bên cạnh hoạt động đầu tư và vận hành 12 KCN, hệ thống Sonadezi đang đảm nhận cung cấp hơn 85% lượng

nước sinh hoạt, sản xuất trên địa bàn tỉnh; xử lý chất thải cho doanh nghiệp FDI tại nhiều KCN và xử lý hơn 75% lượng chất thải sinh hoạt trên địa bàn Đồng Nai; phục vụ khai thác, vận chuyển gần 18 triệu tấn hàng hóa thông qua cảng mỗi năm...

Trong năm 2024, hệ thống Sonadezi triển khai một số dự án nhà ở xã hội với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 2.000 tỷ đồng. Bao gồm:





## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI A6 - A7

Dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai đầu tư. Dự án có quy mô 19 tầng, 1 tầng hầm, bao gồm 348 căn nhà ở xã hội dành để bán và 87 căn nhà ở xã hội dành cho thuê. Dự án đã bàn giao kỹ thuật vào ngày 24/12/2024.



## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI KHU DÂN CƯ SONADEZI HỮU PHƯỚC

Dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (thuộc Khu đô thị Châu Đức) tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Công ty CP Sonadezi Châu Đức đầu tư. Dự án có tổng cộng 1.213 căn hộ, được chia làm 02 giai đoạn đầu tư. Giai đoạn 1 với 210 căn hộ dự kiến sẽ hoàn thành xây dựng trong quý 2/2025.

## DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG KHU DÂN CƯ LỘC AN

Dự án nhà ở xã hội trong Khu dân cư Lộc An, huyện Long Thành, quy mô 1.155 căn hộ, tổng vốn đầu tư khoảng 1.200 tỷ đồng do Công ty D2D đang tiến hành các thủ tục đầu tư.





## DỰ ÁN KINH DOANH MẶT BẰNG CÔNG NGHIỆP TẠI KCN CHÂU ĐỨC

+ Chuyển quyền thuê đất: Tháng 12/2023 có 01 khách hàng ký hợp đồng với diện tích là 10.000m<sup>2</sup> và đã bàn giao đất vào tháng 01/2024. Trong năm 2024 đã ký được 04 Hợp đồng chuyển quyền thuê đất với diện tích là 95.732,5m<sup>2</sup>.

+ Nhà xưởng cho thuê: Đã xây dựng xong 04 nhà xưởng (số 1, 2, 3, 4) với tổng diện tích mặt bằng là 26.899,16m<sup>2</sup>. Trong năm 2024, Tổng công ty Sonadezi đã ký thêm được 02 hợp đồng cho thuê xưởng (số 1, 4) nâng tổng số nhà xưởng cho thuê lên 03 nhà xưởng (số 1, 3, 4). Hiện nay còn lại Nhà xưởng số 2 chưa cho thuê.

## DỰ ÁN CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG KCN BIÊN HÒA 1

Ngày 05/02/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 324/QĐ-UBND phê duyệt Đề án Chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường. Hiện nay, Tổng công ty Sonadezi vẫn đang phối hợp với các Sở, ngành thực hiện đề án theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

## DỰ ÁN MỎ ĐÁ XUÂN HÒA

Doanh thu từ mỏ đá Xuân Hòa năm 2024 ước đạt 101% kế hoạch. Tổng công ty Sonadezi vẫn đang phối hợp với Công ty CP Đầu tư Phát triển Cường Thuận Idico thực hiện các thủ tục để gia hạn thời gian khai thác dự án.

## CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Công tác lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm đã được thực hiện tốt, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Việc minh bạch trong báo cáo tài chính không chỉ giúp nâng cao uy tín của Tổng công ty mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông và các bên liên quan trong việc theo dõi, đánh giá tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh.





## CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

- Hoàn thiện Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh Tableau BI và liên kết với phần mềm Base;
- Số hóa bổ sung 06 biểu mẫu lập kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Triển khai các ứng dụng mới trên Base vào công việc, cụ thể: Base Booking, Base TimeOff, Base Square, Base Payrol, Base Workflow...
- Chính thức chuyển đổi toàn bộ dữ liệu từ Google sang MS365, tiếp tục khai thác, tối ưu tính năng của hệ sinh thái phần mềm MS365: Ứng dụng Onenote – Sổ tay điện tử, Ứng dụng Ms Teams – Kênh chat;

## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Khu công nghiệp Ninh Diêm 3, tỉnh Khánh Hòa:

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.

Ngày 26/11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 14551/UBND-KTNS về việc thành lập doanh nghiệp đầu tư dự án KCN Ninh Diêm 3 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa của Tổng công ty Sonadezi.

Hiện nay, Tổng công ty Sonadezi đang triển khai các thủ tục thành lập Công ty CP Sonadezi Khánh Hòa để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Ninh Diêm 3.

Tổng công ty đang phối hợp với các Sở, ngành và các cơ quan có liên quan để nghiên cứu đề xuất các dự án:

- Khu công nghiệp Hàng Gòn: 300ha;
- Khu đô thị Hàng Gòn và sân golf Long Khánh: 140ha, trong đó diện tích sân golf 90ha, diện tích đô thị 50ha;
- Khu công nghiệp xã Xuân Hòa (giai đoạn đến năm 2030): 500ha;
- Khu công nghiệp Bàu Xéo 2: 380ha.







## THU HÚT ĐẦU TƯ

Năm 2024, các KCN của Tổng công ty Sonadezi đạt kết quả ấn tượng khi cho thuê khoảng 80ha đất công nghiệp và 04 nhà xưởng với tổng diện tích 14.800m<sup>2</sup>, tăng 190% so với năm 2023. Tổng công ty thu hút được 23 dự án, bao gồm 17 dự án FDI từ Úc, Hong Kong, Trung Quốc, Đài Loan, Canada và 06 dự án DDI. Đáng chú ý, đa số các dự án thuộc lĩnh vực công nghệ cao, ít thâm dụng lao động và thân thiện với môi trường, với tổng vốn đăng ký đạt 403 triệu USD và 3.800 tỷ đồng, tăng 143% so với năm 2023.

Lũy kế đến nay, các KCN của Sonadezi đã thu hút tổng cộng 922 dự án (gồm 657 dự án FDI và 265 dự án DDI) với tổng vốn đăng ký khoảng 12 tỷ USD và hơn 29.000 tỷ đồng, tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những đơn vị phát triển KCN hàng đầu tại Việt Nam.







# 03

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



# CÔNG TY MẸ

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% TH 2024/ TH 2023	% TH 2024/ KH 2024
1	Doanh thu	630.194	695.038	773.018	122,66%	111,22%
2	Lợi nhuận trước thuế	470.660	504.578	525.360	111,62%	104,12%
3	Lợi nhuận sau thuế	450.821	462.012	515.323	114,31%	111,54%
4	Nộp NSNN	61.460	60.019	64.857	105,53%	108,06%
5	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	11,63%	11,96%	13,21%	113,59%	110,45%



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

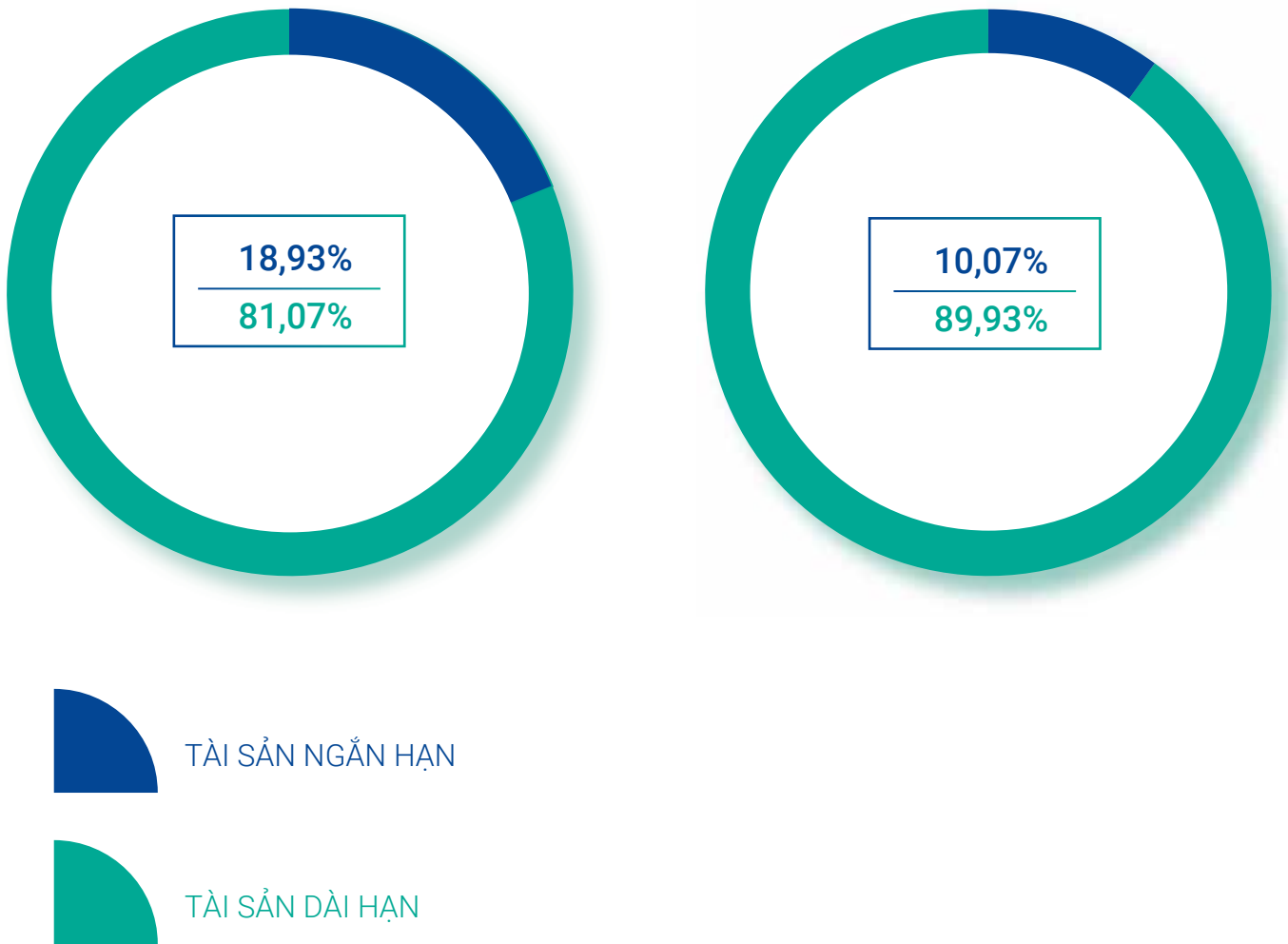
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Thực hiện 2024	Tỷ lệ tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	4.490.921	4.531.971	0,91%
2	Vốn chủ sở hữu	4.402.264	4.466.122	1,45%
3	Tổng doanh thu	630.194	773.017	22,66%
4	Doanh thu thuần	161.238	265.987	64,96%
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	465.628	523.469	12,42%
6	Lợi nhuận khác	5.032	1.891	-62,41%
7	Lợi nhuận trước thuế	470.660	525.360	11,62%
8	Lợi nhuận sau thuế	450.821	515.323	14,31%
9	Tỷ lệ cổ tức	12,00%	13,00%	8,33%

# CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2023	NĂM 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	15,84	16,44
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	15,63	16,22
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	1,97	1,48
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,52	1,23
3	Tỷ số vòng quay tài sản cố định	vòng	0,04	0,06
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	279,60	193,74
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	29,94	33,28
4.3	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	11,63	13,21
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	10,05	11,42







## TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

Năm 2024, tổng tài sản của Công ty mẹ - Tổng công ty Sonadezi là 4.532 tỷ đồng, tăng 41 tỷ đồng so với năm 2023, tương đương mức tăng khoảng 0,91%. Cơ cấu về tài sản ngắn hạn và dài hạn có sự thay đổi, cụ thể tài sản ngắn hạn giảm đáng kể, từ 850 tỷ đồng năm 2023 xuống còn 456 tỷ đồng năm 2024, tương đương mức giảm 46,3%, giảm ở các nhóm tài sản: tiền và các khoản tương đương tiền giảm 268 tỷ đồng, đầu tư tài chính

ngắn hạn giảm 267 tỷ đồng; tài sản dài hạn tăng từ 3.641 tỷ đồng năm 2023 lên 4.076 tỷ đồng năm 2024, tương đương tăng 11,9%, tăng mạnh ở đầu tư tài chính dài hạn tăng 370 tỷ đồng.

Đơn vị tính: triệu đồng

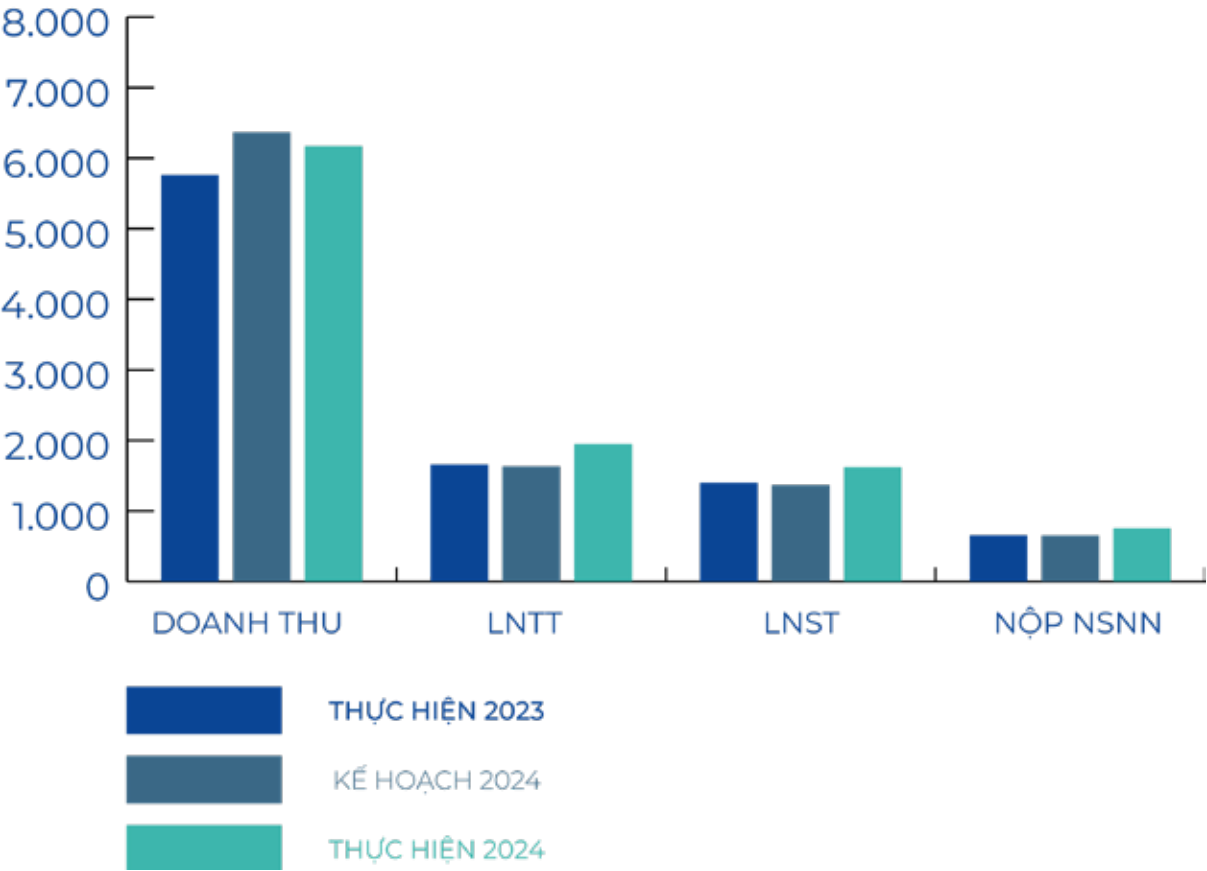
STT	Nợ phải trả	01/01/2024	31/12/2024	% tăng, giảm
1	Nợ phải trả người bán ngắn hạn	6.755	4.061	-39,88%
2	Chi phí phải trả ngắn hạn	271	249	-8,12%
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
4	Phải trả dài hạn khác	34.988	38.091	8,87%
5	Tổng nợ phải trả	88.657	65.849	-25,73%

HỢP NHẤT

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	% TH 2024/ TH 2023	% TH 2024/ KH 2024
1	Doanh thu	5.765.669	6.366.350	6.172.194	107,05%	96,95%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.657.702	1.631.421	1.946.883	117,44%	119,34%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.398.219	1.370.394	1.619.396	115,82%	118,17%
4	Nộp NSNN	655.006	651.314	752.180	114,84%	115,49%
5	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	16,90%	15,27%	18,37%	108,70%	120,30%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

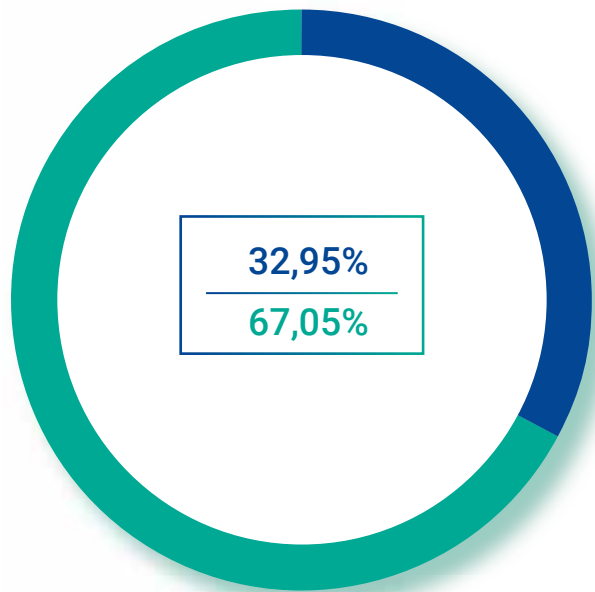
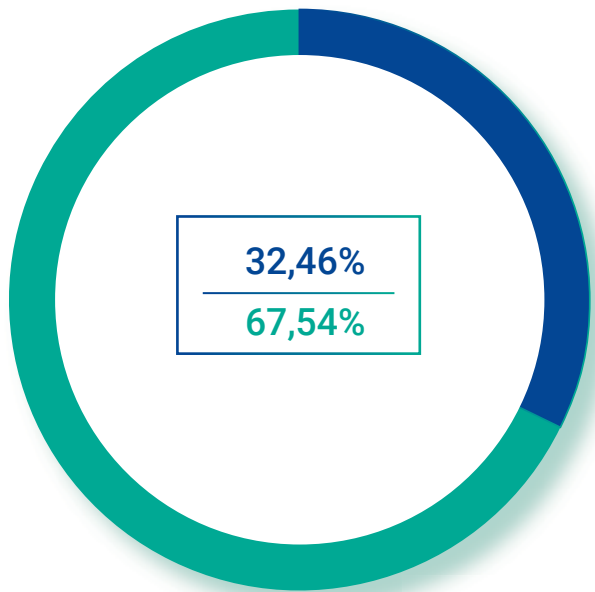
STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Thực hiện 2024	Tỷ lệ tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	23.278.796	21.104.200	-9,34%
2	Vốn chủ sở hữu	10.073.444	10.909.836	8,30%
3	Tổng doanh thu	5.765.669	6.172.195	7,05%
4	Doanh thu thuần	5.446.686	5.871.077	7,79%
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.630.490	1.954.092	19,85%
6	Lợi nhuận khác	27.213	(7.209)	
7	Lợi nhuận trước thuế	1.657.702	1.946.883	17,44%
8	Lợi nhuận sau thuế	1.397.841	1.619.396	15,85%



## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	NĂM 2023	NĂM 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,96	1,79
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,40	1,22
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	56,73	48,30
2.2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	126,53	90,08
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	vòng	0,24	0,26
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	25,66	27,58
4.2	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	29,94	33,28
4.3	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	16,90	18,37
4.4	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	6,10	7,30





TÀI SẢN NGẮN HẠN



TÀI SẢN DÀI HẠN

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

Kết thúc năm tài chính 2024, tổng tài sản hợp nhất của Tổng công ty là 21.104 tỷ đồng, giảm 2.175 tỷ đồng so với năm 2023, tương đương mức giảm 9,34%. Tài sản ngắn hạn giảm 602 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 7,97% và tài sản dài hạn giảm 1.572 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 10%.

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nợ phải trả	01/01/2024	31/12/2024	% tăng, giảm
1	Nợ phải trả người bán ngắn hạn	786.789	589.157	-25,12%
2	Chi phí phải trả ngắn hạn	189.034	138.875	-26,53%
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.650.236	2.309.003	-50,35%
4	Phải trả dài hạn khác	303.546	250.475	-17,48%
5	Tổng nợ phải trả	13.205.352	10.194.364	-22,80%





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

### ÔNG TRƯỞNG ĐÌNH HIỆP

Chủ tịch Hội đồng quản trị

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 Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai (đã có đơn từ nhiệm từ ngày 15/4/2024)
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	261.809.700 cổ phần, chiếm 69,5378 % Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	261.806.700 cổ phần, chiếm 69,5370% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	3.000 cổ phần, chiếm 0,0008% 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
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	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 chuyên ngành Kinh tế chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,0013% 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 0,0013% 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 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; 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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	6.300 cổ phần, chiếm 0,0017% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	6.300 cổ phần, chiếm 0,0017% 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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	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 NGUYỄN VĂN TUẤN

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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,0013% 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 0,0013% Vốn điều lệ.



ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ

Thành viên Hội đồng quản trị

Năm sinh	1962
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kỹ thuật đô thị
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	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	Không có

ÔNG TRẦN NGỌC TÔNG

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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

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 nắm giữ tại thời điểm 26/03/2025	Không có
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	Không có

THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Ngày 09/05/2024, Hội đồng quản trị Tổng công ty Sonadezi đã ban hành Quyết định số 72/QĐ-SNZ-NS về việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Tổng công ty Sonadezi đối với Ông Trương Đình Hiệp kể từ ngày 09/5/2024.





# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

## THÔNG TIN CỔ PHẦN

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
I	Cổ phần		
1	Mã giao dịch	SNZ	
2	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần	
3	Loại cổ phần	Phổ thông	
4	Thị trường	Upcom	
5	Người được ủy quyền CBTT	Ông Phạm Trần Hòa Hiệp Trưởng Ban Quản trị tổng hợp	
6	Tổng cổ cổ phần đã phát hành	376.500.000	100,0000%
6.1	Tổng số cổ phần đang lưu hành	376.491.800	99,9978%
	- Số cổ phần chuyển nhượng tự do	376.285.000	
	- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	206.800	
6.2	Cổ phiếu quỹ	8.200	0,0022%
7	Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hoặc bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài	Không	

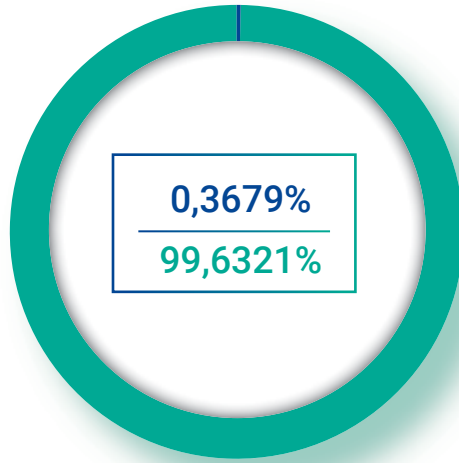
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



CỔ ĐÔNG KHÁC



UBND TỈNH ĐỒNG NAI



CỔ ĐÔNG CÁ NHÂN



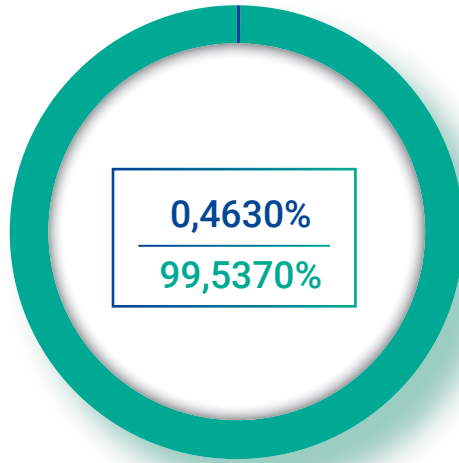
CỔ ĐÔNG TỔ CHỨC



CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI



CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC



CỔ ĐÔNG KHÁC



CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC



## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

## CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

## CỔNG THÔNG TIN GIAO TIẾP VỚI CỔ ĐÔNG

Cổ đông SNZ có thể tìm hiểu thông tin 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 theo thông tin sau:

Địa chỉ: 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 2025

Năm 2024 đã đi qua với nhiều tín hiệu tích cực song vẫn còn đó một số khó khăn vướng mắc chưa được tháo gỡ, những rủi ro khó lường và những cơ hội mới xuất hiện trong nước và quốc tế như: Chủ trương cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh; Hòa đàm cho các cuộc xung đột vũ trang Nga và Ukraine, Israel và Hamas đã có những triển vọng mới nhưng vẫn chưa có hồi kết; Chiến tranh thương mại có xu hướng lan rộng trên toàn cầu, v.v..

Tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2025 được dự báo cao hơn năm 2024 và tiếp tục có sự không đồng đều giữa các khu vực, với các nền kinh tế phát triển dần ổn định ở mức tăng trưởng vừa phải, trong khi các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức khác nhau. Sự phục hồi này sẽ phụ thuộc nhiều vào hiệu quả của các chính sách tiền tệ và tài khóa, cũng như khả năng giải quyết các thách thức cấu trúc tại từng quốc gia.

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 đứng trước nhiều cơ hội lớn song cũng đối mặt với những thách thức quan trọng. Để tận dụng hiệu quả các triển vọng và vượt qua các thách thức, cần sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan quản lý, doanh nghiệp và toàn xã hội, nhằm xây dựng một thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ, bền vững, đóng góp tích cực vào hành trình hiện thực hóa khát vọng thịnh vượng của dân tộc trong kỷ nguyên mới. Triển vọng thị trường bất động sản năm 2025 được định hình trên nền tảng thành quả kinh tế tích hợp năm 2024 và các cơ hội mới, gắn với cải cách thể chế, biến động thị trường chung trong nước và quốc tế, với các điểm nhấn nổi bật sau: gia tăng nhu cầu về nhà ở; nguồn cung, giá thuê bất động sản công nghiệp tăng trưởng ổn định; đầu tư công được đẩy mạnh, cơ sở hạ tầng được cải thiện trong năm 2025.

Dựa trên Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển giai đoạn 2021-2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 09/NQ-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024, cùng với việc đánh giá kết quả thực hiện năm 2024 của Tổng công ty và các công ty thành viên, Tổng công ty Sonadezi đề ra các định hướng hoạt động cụ thể trong năm 2025 như sau:

- Tiếp tục phát triển Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa, thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án, lập hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, thực hiện các công việc cần thiết trong giai đoạn chuẩn bị dự án.
- Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất phát triển các dự án:
  - + Khu công nghiệp Hàng Gòn: 300ha;
  - + Khu đô thị Hàng Gòn và sân golf Long Khánh: 140ha, trong đó diện tích sân golf 90ha, diện tích đô thị 50ha;
  - + Khu công nghiệp xã Xuân Hòa (giai đoạn đến năm 2030): 500ha;
  - + Khu công nghiệp Bàu Xéo 2: 380ha.
- + Các dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn trong và ngoài tỉnh.
- 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.

## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

## HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY

- + Tiếp tục quản lý, vận hành khu công nghiệp Biên Hòa 1 phục vụ các doanh nghiệp trong KCN cho đến khi UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1, đồng thời nghiên cứu, đề xuất tham gia là một nhà đầu tư thực hiện Đề án.
- + Tại KCN Châu Đức, chuyển nhượng quyền thuê 10 ha đất, đầu tư xây dựng 04 nhà xưởng, cho thuê thêm được 03 nhà xưởng nâng tổng số xưởng cho thuê là 06 nhà xưởng.
- + Tiếp tục khai thác và kinh doanh mỏ đá Xuân Hoà.
- + Hoàn tất việc mua lại Toà nhà Sonadezi, bắt đầu quản lý, vận hành, kinh doanh từ tháng 07/2025.
- + Quản lý các khoản đầu tư tài chính tại các công ty.

## HOẠT ĐỘNG TOÀN HỆ THỐNG

- + Tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu của từng đơn vị thành viên theo 04 nhóm ngành nghề hoạt động: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và Vật liệu xây dựng; Dịch vụ hỗ trợ; Cung cấp nước;
- + Tiếp tục khai thác quỹ đất công nghiệp của KCN Châu Đức; đầu tư xây dựng và cho thuê nhà xưởng tại các KCN;
- + Bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư Cụm công nghiệp Long Phước 1;
- + Đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh KCN Tân Đức;
- + Hoàn tất các thủ tục, điều kiện để triển khai đầu tư các dự án khu dân cư An Hòa 2, khu dân cư An Hòa 3, nhà ở xã hội khu dân cư Lộc An, chung cư D2D;
- + Hoàn tất các thủ tục, điều kiện để chuyển nhượng nhà ở tại khu dân cư Lộc An, khu dân cư Tam An 1;
- + Tiếp tục đầu tư dự án khu nhà ở Bửu Long (khu 3); Hoàn tất dự án nhà ở xã hội Chung cư A6 – A7;
- + Tiếp thị, kinh doanh khu dân cư Hữu Phước;
- + Tiếp tục đầu tư, kinh doanh khu xử lý chất thải Vĩnh Tân và khu xử lý chất thải Quang Trung.





**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**04**



# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Đánh giá hoạt động của Tổng công ty

Năm 2024, trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, thách thức và nhiều rủi ro phát sinh, chúng ta đã hết sức nỗ lực, về đích 2024 với nhiều kết quả khả quan. Các động lực tăng trưởng chính như bất động sản công nghiệp, cảng, cung cấp nước tiếp tục phát triển tốt, đóng góp tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu. Từ ngày 21/5/2024, Công ty CP Sonadezi Giang Điền không còn là công ty con mà chỉ là công ty liên kết khiến doanh thu hợp nhất bị ảnh hưởng, chỉ đạt 96,95% so với kế hoạch. Mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch nhưng Công ty mẹ và các công ty thành viên khác hoạt động tốt nên lợi nhuận sau thuế hợp nhất vẫn vượt kế hoạch 18,17%. Riêng Công ty mẹ đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận sau thuế 11% so với kế hoạch.

**“Trong năm 2024, toàn hệ thống tiếp tục đảm bảo duy trì việc làm, thu nhập ổn định cho hơn 3.000 CBNV”**

Bên cạnh những kết quả về sản xuất kinh doanh, cũng ghi nhận các đơn vị thành viên đã tạo ra nhiều kết quả có ý nghĩa xã hội như: cung cấp ổn định hơn 85% lượng nước sinh hoạt, sản xuất trên địa bàn tỉnh với sản lượng tiêu thụ 119 triệu m<sup>3</sup> nước sạch; phục vụ khai thác, vận chuyển gần 18 triệu tấn hàng hóa thông qua cảng; đào tạo nhiều ngành nghề mới cho hơn 1.000 sinh viên và học viên. Đồng thời, các đơn vị thành viên đã khắc phục khó khăn, đảm bảo duy trì xử lý hơn 75% lượng chất thải sinh hoạt trên địa bàn Đồng Nai; sửa chữa các tuyến đường thuộc dự án BOT 768 để đảm bảo an toàn giao thông cho người dân; tiếp tục triển khai một số dự án nhà ở xã hội.

Trong năm 2024, toàn hệ thống tiếp tục đảm bảo duy trì việc làm, thu nhập ổn định cho hơn 3.000 CBNV và thông qua triển khai các dự án, thu hút đầu tư đã tạo thêm hàng chục ngàn việc làm cho người lao động tại Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận.



## 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 Sonadei được duy trì và nâng cao.

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 Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông.

Trong năm 2024, HĐQT Tổng công ty có 08 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên, 137 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 53 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 sản xuất 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.

+ Phê duyệt Khung giá chuyển quyền thuê đất và nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức năm 2024.

+ 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.

+ Thực hiện toàn bộ quyền mua cổ phiếu Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức.

+ Thông qua phương án thoái vốn bằng hình thức chuyển nhượng cổ phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty cổ phần đô thị Amata Biên Hòa.

- Công tác nhân sự:

+ Miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Tổng công ty.

+ Rà soát quy hoạch cán bộ lãnh đạo, quản lý giai đoạn 2020 – 2025 và 2025 – 2030 của Tổng công ty Sonadezi.

+ Cử/thôi cử 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.

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 các Nghị quyết/ Quyết định HĐQT năm 2024 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2024 số 48/BC-SNZ-QTTH ngày 23/01/2025)

## 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

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

## Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Năm 2025 là một năm bản lề hết sức quan trọng. Nhiệm vụ của năm 2025 không chỉ là hoàn thành kế hoạch, tạo ra tăng trưởng cho một năm mà còn chuẩn bị, tạo tiền đề, động lực tăng trưởng cho một giai đoạn, một chu kỳ phát triển mới. Chúng ta thực hiện nhiệm vụ quan trọng này trong bối cảnh chung còn nhiều khó khăn, biến động và nhiều rủi ro khó lường. Tuy nhiên, cũng có nhiều cơ hội, thuận lợi từ bối cảnh quốc tế, nhất là cơ hội đón dòng vốn FPI dịch chuyển, làn sóng công nghiệp bán dẫn và AI vào Việt Nam.

Cùng với đó, nhiều bộ luật quan trọng đã có hiệu lực và bắt đầu thẩm thấu vào đời sống; các tỉnh thành đã công bố quy hoạch; cuộc cách mạng tinh gọn bộ máy và hướng đến mục tiêu tăng trưởng 2 con số của cả nước cũng như nỗ lực đầu tư hệ thống giao thông, trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam... sẽ tạo ra những cơ hội, động lực tăng trưởng mới.

Chúng ta xác định, cơ hội không chỉ đến từ những chuyển động của quốc tế và trong nước mà chính từ những thay đổi nội tại bên trong. Do đó, để vượt qua khó khăn và nắm bắt được những cơ hội trong kỷ nguyên tăng trưởng mới, việc tăng cường nội lực, tăng sức cạnh tranh, sức chiến đấu của cả hệ thống Sonadezi là rất quan trọng. Vì vậy, trong năm 2025 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”**.

Với những mục tiêu đó, chúng ta quyết tâm thực hiện phương châm “Đổi mới, chủ động, tăng tốc, tinh gọn, mạnh” với 05 nhóm nhiệm vụ như sau:

**Thứ nhất**, Công ty mẹ và toàn hệ thống Sonadezi nỗ lực cao để hoàn thành tốt kế hoạch năm 2025. Trong vận hành, triển khai các hoạt động, dự án luôn chú trọng đạt hiệu quả cao; đảm bảo dòng tiền khỏe mạnh, an toàn; đảm bảo chất lượng tăng trưởng.

**Thứ hai**, trong xu hướng tất yếu và trong dòng chảy chung của đất nước, của địa phương về tinh gọn bộ máy, chúng ta sẽ nghiên cứu, sắp xếp, cơ cấu lại những lĩnh vực hoạt động chưa thực sự hiệu quả trên cơ sở tập trung nguồn lực, cộng hưởng lợi thế của từng đơn vị để hình thành đơn vị có lợi thế cạnh tranh. Từ đó, tạo sự tăng trưởng đồng bộ của 4 nhóm lĩnh vực, đảm bảo tốc độ tăng trưởng của cả hệ thống.

**Thứ ba**, triển khai quyết liệt, hiệu quả kế hoạch đầu tư các dự án mới để tăng nguồn sản phẩm, mở rộng dư địa tăng trưởng trong giai đoạn tới.

**Thứ tư**, tiếp tục phát huy sự đoàn kết, sáng tạo, đổi mới tư duy, tăng năng suất lao động; tăng cường sự gắn kết, phối hợp hiệu quả trong toàn hệ thống. Bên cạnh đó, chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, phát triển đội ngũ cán bộ nòng cốt; tạo niềm tin, động lực cho cán bộ nhân viên phát huy tinh thần cống hiến. Từng CBNV sẽ tiếp tục nâng cao trách nhiệm và năng lực, chủ động trang bị kỹ năng, kiến thức, vừa giỏi chuyên môn vừa đa nhiệm, sẵn sàng đón nhận thêm những trọng trách mới, đáp ứng mọi sự phân công, luân chuyển và góp phần tăng hiệu quả hỗ trợ công ty thành viên.

**Thứ năm**, tiếp tục nỗ lực nâng cao chất lượng quản trị Công ty; nhận diện và kiểm soát các rủi ro về pháp lý, rủi ro thông tin và dữ liệu; linh hoạt xử lý các vấn đề phát sinh trong thực tiễn. Đồng thời, chủ động thực hành phát triển bền vững, đẩy mạnh chuyển đổi xanh và chuyển đổi số để đáp ứng mục tiêu Net Zero.

Về công tác chuyển đổi số, chú trọng nâng cao kỹ năng phân tích dữ liệu, sử dụng công nghệ số một cách thông minh, hiệu quả và có trách nhiệm, nâng cao năng lực khai thác giá trị dữ liệu của toàn hệ thống.

Năm 2025, với quyết tâm và sự đoàn kết, nỗ lực của Ban lãnh đạo cùng tập thể CBNV, mọi kế hoạch của chúng ta sẽ được thực hiện vượt mức, tạo những dấu ấn nổi bật cho cột mốc 35 năm Sonadezi. Đặc biệt là luôn giữ được ngọn lửa và hồn cốt của Sonadezi, phát huy nguồn lực, uy tín, giá trị biểu tượng của thương hiệu Sonadezi trong kỷ nguyên mới.







# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Cơ cấu của 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
Bà Đặng Lê Bích Phượng - Trưởng ban	<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>
Ông Trần Ngọc Tòng - Thành viên	<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 BĐS đầu tư, TSCĐ và CCDC.</li></ul>
Bà Phạm Thị Cẩm Hà - Thành viên	Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.

## Các công tác trong năm 2024

+ 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 2024 của Tổng công ty; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ và sổ sách kế toán.

+ Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, triển khai các dự án tại Tổng công ty.

+ 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.

+ 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 2024

- 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 2023 tại Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp.
- + Kế hoạch hoạt động năm 2024 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 2024.



Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích

Đơn vị tính: đồng

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT từ 01/01/2024 - 16/4/2024	461.939.500		177.800.000
Trương Đình Hiệp	Chủ tịch HĐQT từ 16/4/2024	1.198.434.125		
Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT		269.474.233	
Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT		269.474.233	
Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT		269.474.233	
Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT		269.474.233	
Phạm Quốc Chí	Thành viên HĐQT		269.474.233	
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT		269.474.233	
<b>Ban kiểm soát</b>				
Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng Ban Kiểm soát	764.161.088		83.800.000
Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên Ban Kiểm soát		157.193.301	
Trần Ngọc Tòng	Thành viên Ban Kiểm soát		157.193.301	
<b>Ban điều hành</b>				
Trần Thanh Hải	Tổng giám đốc	1.375.776.090		146.000.000
Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng giám đốc	1.163.130.553		124.200.000
Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng giám đốc	1.228.260.441		130.200.000
Lương Minh Hiền	Phó Tổng giám đốc	1.109.614.644		118.400.000
Trương Đình Hiệp	Phó Tổng giám đốc từ 01/01/2024 - 16/4/2024	336.328.357		118.400.000
Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	811.411.202		87.800.000



## Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

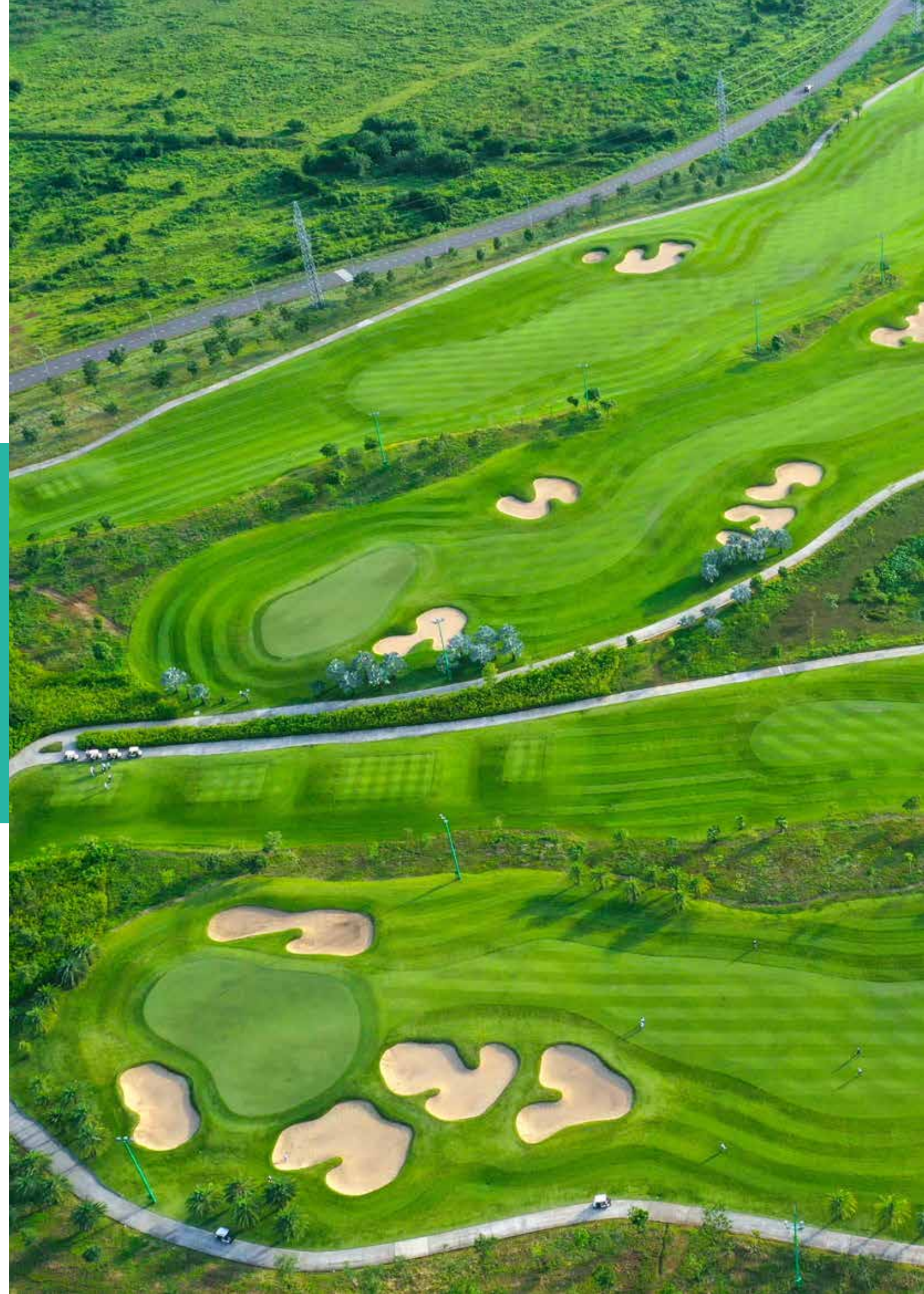
Trong năm 2024 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ phải công bố thông tin theo quy định tại Điều 33 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

## Hợp đồng giao dịch với người nội bộ

Thông tin về hợp đồng, hoặc 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 23/01/2025 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2024.

## 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.







**BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

**05**

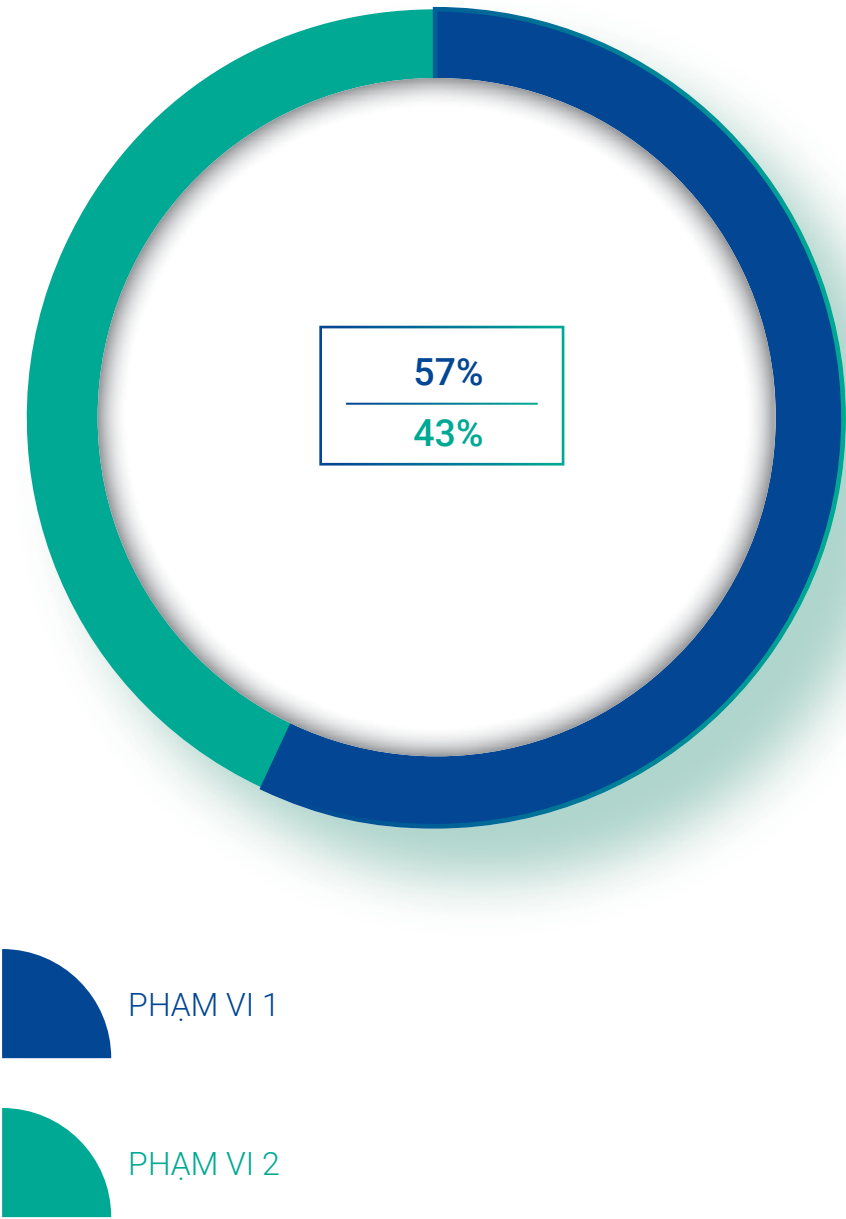


# TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Nhằm góp phần vào thực hiện mục tiêu giảm phát thải ròng về 0 vào năm 2050 theo cam kết của Chính Phủ tại Hội nghị COP 26, Tổng Công ty Sonadezi chủ động triển khai thực hiện kiểm kê khí nhà kính trong hệ thống Sonadezi bao gồm: văn phòng Tổng công ty, 2 dự án do Tổng công ty quản lý trực tiếp và 13 Công ty thành viên.

Việc tính toán phát thải khí nhà kính được thực hiện theo hướng dẫn của ISO 14064-1:2018 khí nhà kính - phần 1: Quy định kỹ thuật với hướng dẫn để định lượng và báo cáo lượng phát thải và loại bỏ khí nhà kính ở cấp độ tổ chức. Bên cạnh đó sử dụng thêm các tài liệu của Chính phủ/các Bộ, hướng dẫn của IPCC về kiểm kê khí nhà kính quốc gia, cơ quan Bảo vệ Môi trường (EPA)...Các nguồn phát thải khí nhà kính được Sonadezi thực hiện kiểm kê trên hai phạm vi gồm: (1) Phạm vi 1 - Phát thải khí nhà kính trực tiếp phát sinh từ các nguồn do Sonadezi sở hữu hoặc kiểm soát; (2) Phạm vi 2 - Phát thải gián tiếp từ việc sử dụng điện được mua từ nhà cung cấp bên ngoài ranh giới của Sonadezi.

Trong năm 2024, tổng lượng phát thải khí nhà kính trực tiếp và gián tiếp quy đổi tương đương trong hệ thống Sonadezi (\*) tính theo vốn chủ sở hữu khoảng 80.200,980 tấn CO<sub>2</sub>e. Trong đó:





Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Là 1 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. 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. Một số biện pháp hướng đến mục tiêu giảm thiểu ô nhiễm, giảm phát thải khí nhà kính như sau:

Sử dụng bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN, văn phòng nhằm giảm lượng điện năng tiêu thụ.

Phân loại chất thải tại nguồn, thu gom, lưu giữ tạm thời và vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định.

Đầu tư công nghệ, máy móc thiết bị hiện đại. Lắp đặt bổ sung dàn péc phun xử lý khí thải tại lò đốt chất thải công nghiệp nguy hại và không nguy hại công suất 24 tấn/ngày, nâng cao hiệu quả vận hành

của công đoạn xử lý khí thải lò đốt.

Tối ưu hóa quá trình vận hành, rà soát toàn bộ các quy trình hoạt động sản xuất, quy trình vận hành hệ thống xử lý khí thải/nước thải/chất thải để đưa ra các định mức sử dụng hợp lý nhằm tiết kiệm nguyên nhiên liệu, năng lượng.

Tăng cường kiểm soát đầu nối, đảm bảo nước thải từ các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đầu nối về nhà máy có nồng độ nằm trong giới hạn cho phép.

Tái sử dụng nước thải sau xử lý.

Áp dụng chuyển đổi số nhằm tối ưu hóa vận hành, góp phần giảm thiểu các tác động đến môi trường.

## QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

**Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm**

Hệ thống Sonadezi bao gồm 21 đơn vị thành viên hoạt động với các nhóm ngành nghề khác nhau như: bất động sản công nghiệp và dân dụng, xây dựng và vật liệu xây dựng, dịch vụ hỗ trợ, cung cấp nước. Ứng với mỗi nhóm ngành nghề sẽ có những nguồn nguyên vật liệu khác nhau và lượng sử dụng tùy thuộc vào từng thời điểm.

Để quản lý nguồn nguyên vật liệu hiệu quả, Sonadezi chọn các nhà cung cấp có quy trình sản xuất thân thiện với môi trường, chất lượng cao và ổn định. Sử dụng máy móc và thiết bị tự động, công nghệ hiện đại để giảm thiểu lãng phí nguyên vật liệu và tăng hiệu suất sản xuất. Định kỳ kiểm tra, rà soát lượng sử dụng để đưa ra định mức sử dụng hợp lý.

**Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức**

**Không có**



# TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

## Năng lượng tiêu thụ trực tiếp

Năng lượng tiêu thụ trong hệ thống Sonadezi bao gồm các loại chính như: điện, xăng/ dầu, khí hóa lỏng...chủ yếu phục vụ cho hoạt động chiếu sáng, vận hành máy móc thiết bị, phương tiện vận chuyển, nấu ăn... Lượng sử dụng trong năm 2024 như sau:

Stt	Năng lượng	Đơn vị	Lượng sử dụng
1	Điện lưới	Kwh	90.026.895
2	Điện mặt trời	Kwh	230.000
3	Xăng	Lít	278.522
4	Dầu diesel	Lít	961.598
5	LPG	Kg	8.211

## Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả

Thực hiện theo Chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2020 - 2025 và chỉ thị số 20/CT-TTg ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường tiết kiệm điện giai đoạn 2023 - 2025 và các năm tiếp theo, Sonadezi đã đưa ra nhiều sáng kiến/biện pháp giảm thiểu tiêu thụ năng lượng như: định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa các trang thiết bị tiêu thụ điện; phổ biến việc thực hiện tiết kiệm điện tới toàn thể người lao động; thay thế bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN và văn phòng tại KCN Long Thành; nghiên cứu công nghệ

xử lý chất thải bằng phương pháp đốt rác phát điện nhằm tận dụng lượng điện sinh ra phục vụ cho hoạt động nội bộ tại Khu xử lý chất thải; lắp đặt và sử dụng hệ thống điện mặt trời trên mái nhà để giảm tiêu thụ điện từ hệ thống điện quốc gia...

Việc sử dụng bóng đèn LED cho hệ thống chiếu sáng KCN, văn phòng đã giảm lượng điện năng tiêu thụ trong năm 2024 so với thời điểm chưa thay thế bằng đèn LED là 265.140 kWh.

Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này.

Không có



# TIÊU THỤ NƯỚC

## Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

Nguồn nước sử dụng cho hoạt động quản lý vận hành dự án của Sonadezi chủ yếu là nước thủy cục, đối với dự án có vị trí xa trung tâm chưa có đường ống cấp nước tạm thời sử dụng nước dưới đất theo giấy phép khai thác nước dưới đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Ngoài ra để tiết kiệm nước, tránh lãng phí tài nguyên, Sonadezi sử dụng thêm nước sau xử lý của hệ thống xử lý nước thải để phục vụ cho các hoạt động tại khu xử lý chất thải như pha hóa chất, tưới ẩm luống ủ....Một số doanh nghiệp hoạt động trong KCN sử dụng thêm nước mặt.

Sonadezi đã đầu tư các nhà máy xử lý nước thải tập trung với công nghệ hiện đại, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng. Trong thời gian tới, khi có đầy đủ các quy định pháp lý về tái sử dụng nước thải, Sonadezi sẽ sử dụng nước thải sau xử lý cho mục đích tưới cây, rửa đường, PCCC...nhằm giảm thiểu lượng nước xả ra môi trường, góp phần giảm lượng phát thải khí nhà kính.

Lượng nước sử dụng trong năm 2024 của các dự án trong hệ thống Sonadezi (\*\*)

Stt	Nguồn cung cấp nước	Đơn vị	Lượng sử dụng
1	Nước thủy cục	m <sup>3</sup> /năm	3.397.180
2	Nước dưới đất	m <sup>3</sup> /năm	578
3	Nước mặt	m <sup>3</sup> /năm	2.692.216
4	Nước sau xử lý	m <sup>3</sup> /năm	66.029

## Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

Tỷ lệ phần trăm nước tái sử dụng của 2 Công ty thành viên (Công ty SDV và SZE) có sử dụng nước sau xử lý từ hệ thống xử lý nước thải tập trung dao động từ 40,1% – 76%, tổng lượng nước tái sử dụng khoảng 66.029 m<sup>3</sup>/năm.

## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hiểu rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án Tổng công ty đã tổ chức thực hiện việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định/phê duyệt/cấp phép trước khi triển khai thi công xây dựng/vận hành. Trong quá trình hoạt động, Tổng công ty thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động môi trường theo hồ sơ đã được duyệt đảm bảo phù hợp với quy định của Luật bảo vệ môi trường hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, Tổng công ty còn thực hiện các hoạt động thiết thực như treo băng rôn, đăng tải khẩu hiệu tuyên truyền bảo vệ môi trường trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi nhân ngày Môi trường thế giới 5/6 và ngày

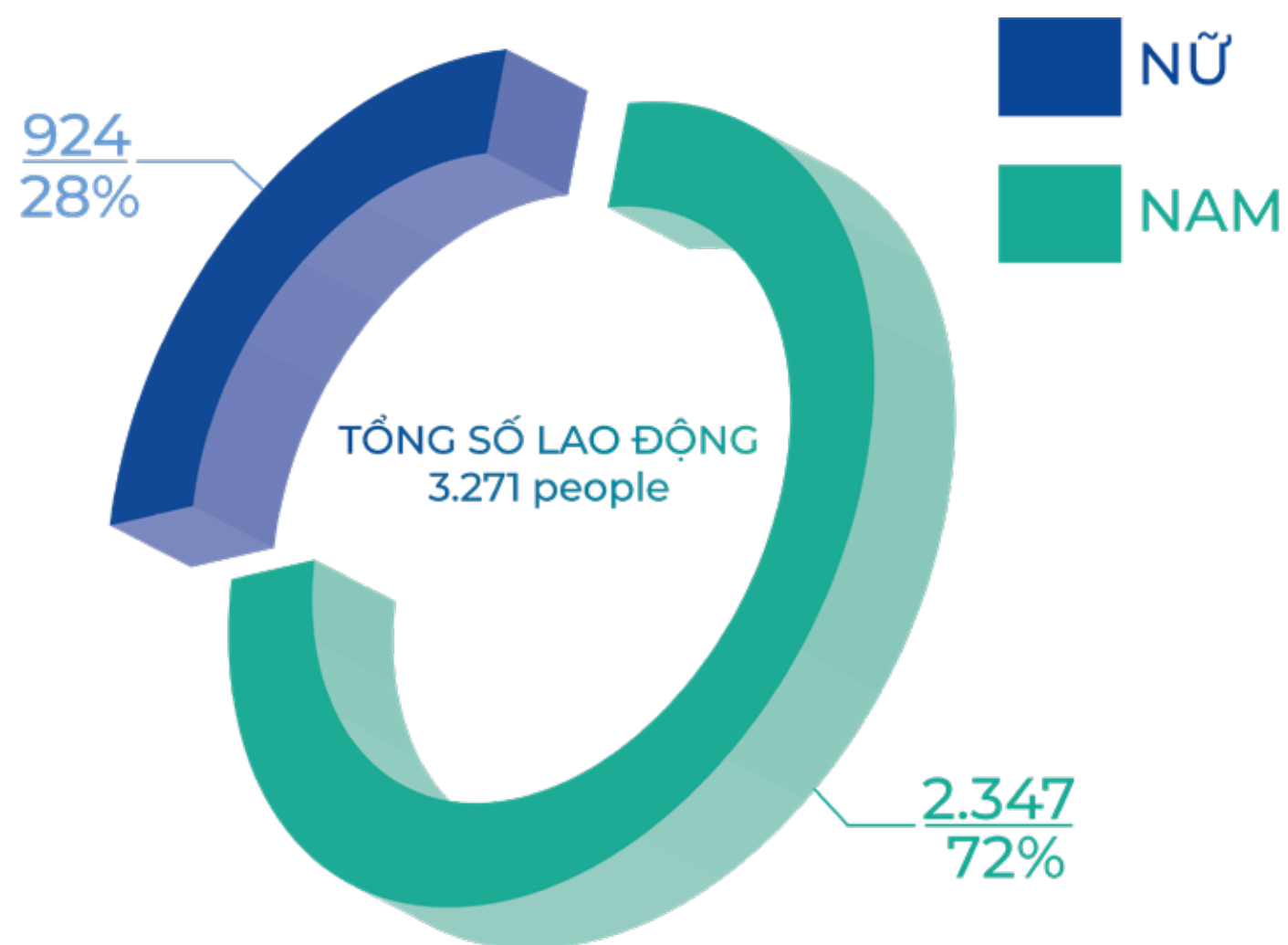
Quốc tế đa dạng sinh học; Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tài trợ các banner/áo thun và nón cổ động tuyên truyền cho các sự kiện môi trường; Công khai thông tin môi trường đến cộng đồng dân cư đối với dự án Tổng công ty đang quản lý lên website của Tổng công ty; Trồng và duy tu chăm sóc cây 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 và các Công ty thành viên đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng xây dựng các khu xử lý chất thải quy mô lớn, có công nghệ tái chế/xử lý 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.

Trong năm 2024 hệ thống Sonadezi không bị xử phạt do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

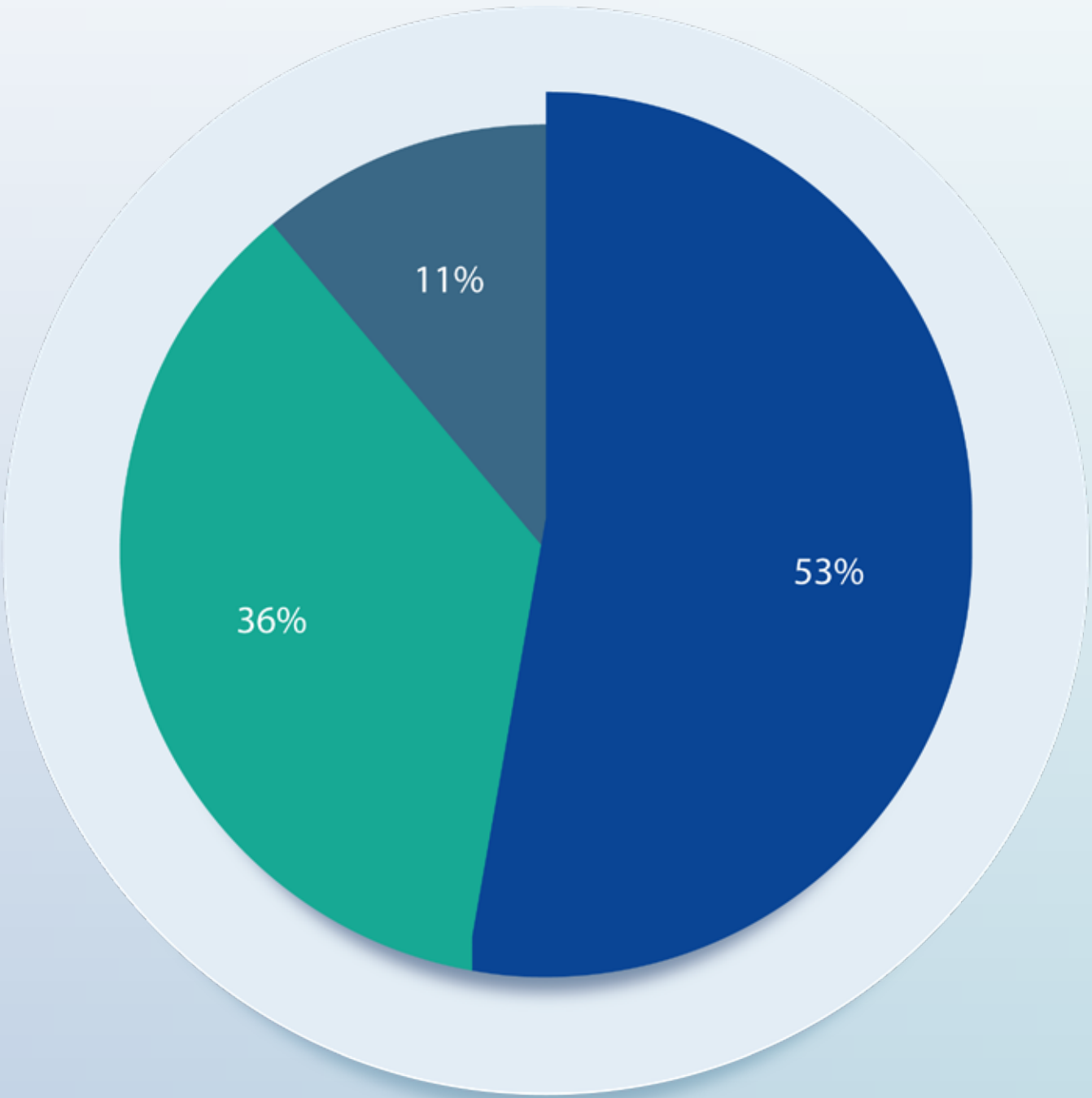


## CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng cán bộ nhân viên



Theo trình độ



TRÊN ĐẠI HỌC

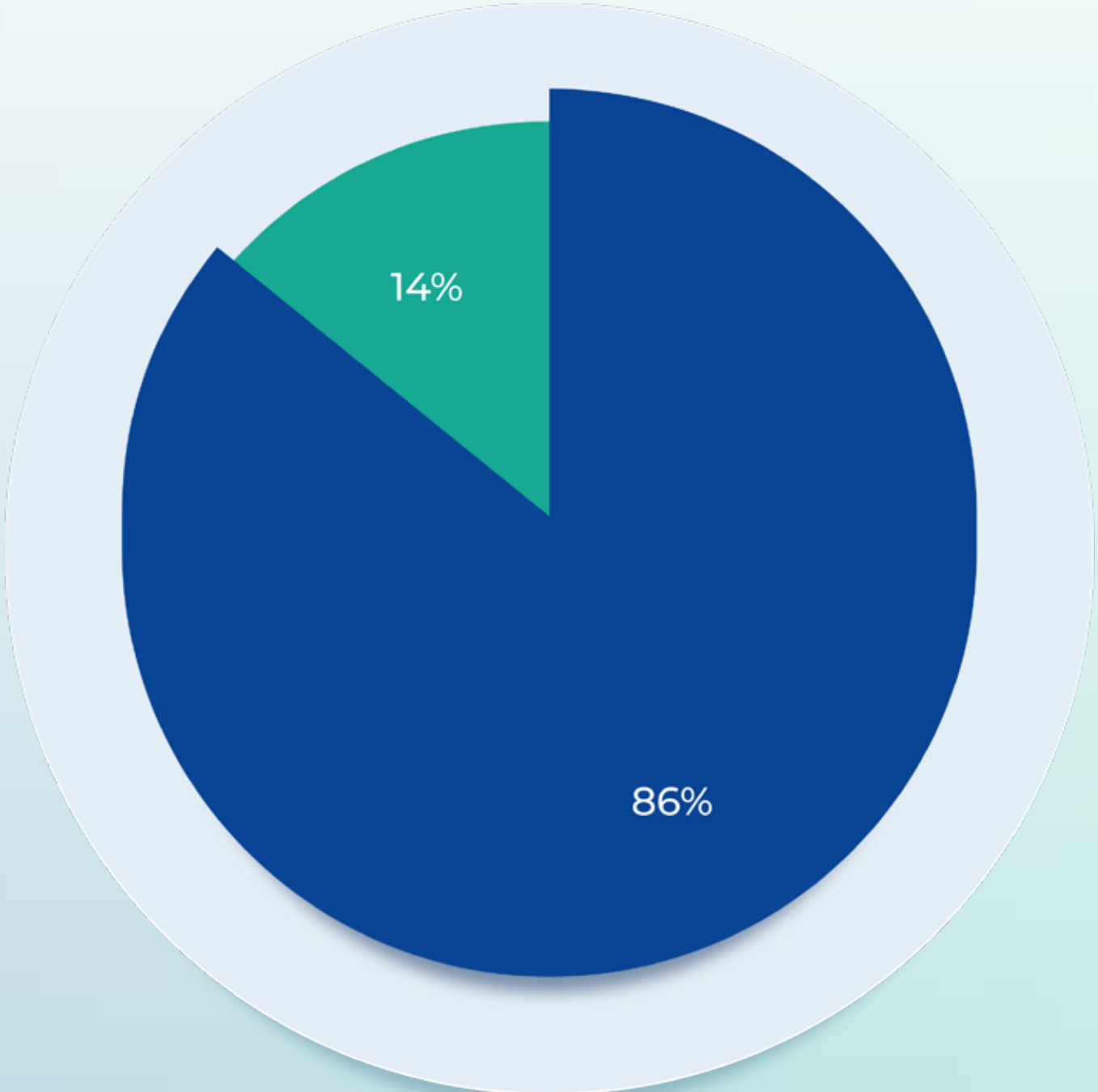


ĐẠI HỌC



KHÁC

Theo tính chất hợp đồng lao động



HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG  
KHÔNG XÁC ĐỊNH THỜI HẠN



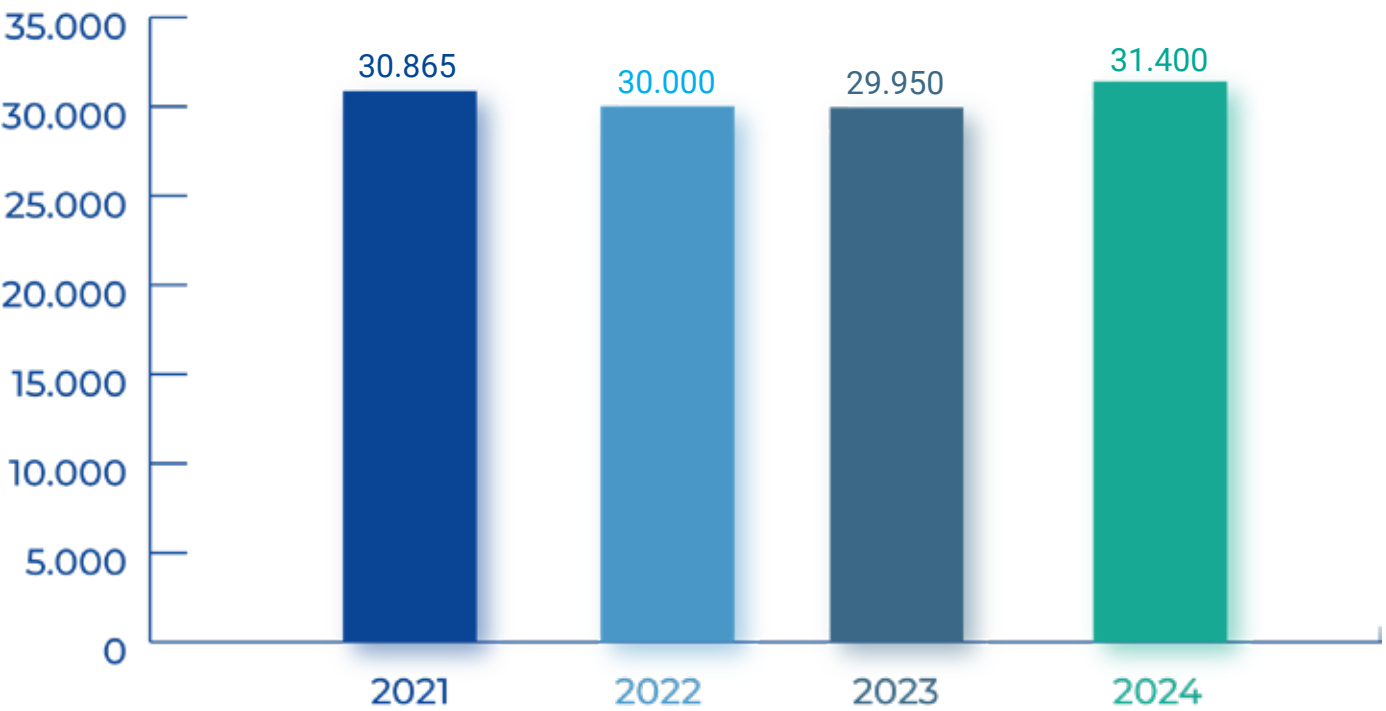
HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG  
CÓ XÁC ĐỊNH THỜI HẠN



Hoạt động đào tạo

Thu nhập bình quân của người lao động Công ty mẹ

Đơn vị tính: nghìn đồng/người/tháng



Môi trường làm việc

Bên cạnh việc luôn tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về lao động, đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Tổng công ty luôn hướng đến việc xây dựng một môi trường làm việc công bằng, minh bạch, nơi mọi nhân viên đều được đối xử bình đẳng và có cơ hội phát triển dựa trên năng lực và đóng góp thực tế. Chính sách lương, thưởng và đãi ngộ được xây dựng rõ ràng, đảm bảo phản ánh đúng giá trị của từng cá nhân. Quy trình đánh giá kết quả công việc được thực hiện một cách minh bạch, giúp nhân viên có thể chủ động phản hồi và đóng góp ý kiến để cải tiến.

Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng đặc biệt quan tâm đến chế độ đãi ngộ, không chỉ đảm bảo mức lương cạnh tranh mà còn cung cấp nhiều phúc lợi hấp dẫn như bảo hiểm sức khỏe, chính sách đào tạo nâng cao kỹ năng, môi trường làm việc chuyên nghiệp và cơ hội thăng tiến rõ ràng. Với định hướng phát triển bền vững, Tổng công ty không ngừng cải thiện môi trường làm việc, tạo động lực để mỗi nhân viên phát huy tối đa tiềm năng và đồng hành lâu dài cùng doanh nghiệp.

Chính sách đào tạo của Tổng công ty không chỉ tập trung vào phát triển kỹ năng chuyên môn mà còn hướng đến việc nâng cao năng lực quản lý, kỹ năng mềm và khả năng thích ứng với sự thay đổi. Điều này giúp lực lượng nhân sự của Tổng công ty không ngừng phát triển, sẵn sàng đáp ứng những yêu cầu ngày càng cao của công việc và đóng góp hiệu quả vào sự phát triển chung của toàn hệ thống.

Tổng công ty thường xuyên tổ chức các chương trình bồi dưỡng chuyên môn, hội thảo, tập huấn nhằm cập nhật xu hướng mới, chính sách và quy định pháp luật liên quan đến ngành nghề. Việc áp dụng mô hình đào tạo nội bộ giúp Tổng công ty có thể phát huy tối đa nguồn lực sẵn có, tạo cơ hội để các nhân sự giàu kinh nghiệm chia sẻ kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc cho đồng nghiệp, từ đó nâng cao hiệu quả công việc và sự gắn kết trong Tổng công ty.

Không chỉ xây dựng khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng theo chức danh để trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết cho từng vị trí chức danh công việc

mà hàng năm, dựa trên kết quả khảo sát đánh giá nhu cầu đào tạo, các chương trình đào tạo và phát triển sẽ được rà soát điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế, giúp nhân viên nâng cao kỹ năng hiện tại tạo cơ hội cho sự thăng tiến nghề nghiệp và đổi mới trong công việc hàng ngày.

Trong năm 2024, Tổng công ty đã tổ chức 22 khóa học đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và quản lý cho 36 lượt cán bộ nhân viên Công ty mẹ. Tổ chức các khóa đào tạo và bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho toàn Tổng công ty, gồm: hội thảo nâng cao chất lượng quản trị công ty và công tác công bố thông tin; khóa đào tạo kế toán – kiểm toán theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế - IFRS; khóa đào tạo về “Kiểm kê và báo cáo khí nhà kính”.

Bên cạnh đó, Tổng công ty còn tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, sinh hoạt chuyên đề 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, công tác quản trị và công bố thông tin.





## Chính sách phúc lợi

Bên cạnh việc tạo môi trường, điều kiện việc làm, thu nhập ổn định cho CBNV, thì việc chăm lo đến sức khỏe của CBNV luôn được Ban lãnh đạo Tổng công ty đặc biệt quan tâm. Công tác khám, kiểm tra sức khỏe được Tổng công ty duy trì đều đặn theo định kỳ 01 năm/01 lần đối với toàn thể CBNV, trong đó chú trọng khám các chuyên khoa và tổ chức buổi tư vấn sức khỏe chuyên sâu để CBNV trực tiếp thảo luận với bác sĩ và nhận được tư vấn chăm sóc cá nhân.

Ngoài các hoạt động khám sức khỏe định kỳ và tư vấn chuyên sâu, Tổng công ty còn mua bảo hiểm sức khỏe bổ sung (ngoài bảo hiểm y tế bắt buộc theo quy định) cho CBNV. Chính sách này giúp hỗ trợ chi phí y tế trong các trường hợp khám chữa bệnh, điều trị nội trú, ngoại trú hoặc tai nạn, đảm bảo nhân viên được chăm sóc sức khỏe tốt nhất mà không phải lo

lắng về gánh nặng tài chính. Đây là một trong những phúc lợi quan trọng, thể hiện sự quan tâm sâu sắc của Tổng công ty đối với đời sống và sức khỏe của người lao động để người lao động yên tâm công tác và gắn bó lâu dài với Tổng công ty.

Tổng công ty cũng đặc biệt quan tâm đến chất lượng cuộc sống và tinh thần gắn kết của đội ngũ nhân sự. Hàng năm, luôn tổ chức nhiều sự kiện, hoạt động vui chơi, giao lưu nhằm tạo không khí gắn kết, đoàn kết giữa các thành viên. Các sự kiện như Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Quốc tế Thiếu nhi, Tết Trung thu, Tết Nguyên Đán đều được tổ chức chu đáo, mang lại những khoảnh khắc đáng nhớ và ý nghĩa.

Quán triệt tinh thần đoàn kết – sáng tạo – quyết tâm xây dựng và phát triển bền vững Tổng công ty đồng thời khuyến khích tinh thần sáng tạo và nỗ lực không ngừng của cán bộ - nhân viên bằng việc định kỳ hàng năm đều phát động phong trào thi đua hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và xem xét khen thưởng đối với những cá nhân, tập thể có đóng góp tích cực trong việc cải tiến công việc, nâng cao hiệu quả hoạt động và có các thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Điều này không chỉ tạo động lực cho các cá nhân và tập thể phát huy khả năng, mà còn góp phần xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, đổi mới và không ngừng

phát triển. Tổng công ty Sonadezi không ngừng hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định liên quan đến tiền lương, thưởng và thù lao, nhằm đảm bảo chính sách chi trả công bằng, minh bạch cho toàn thể cán bộ nhân viên.

Để đảm bảo môi trường làm việc công bằng, minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi để người lao động và người sử dụng lao động cùng hợp tác, phát triển bền vững, Tổng công ty duy trì việc đối thoại với người lao động trên nguyên tắc thiện chí, hợp tác, trung thực, bình đẳng, công khai và minh bạch, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động...





## Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Tổng Công ty Sonadezi luôn đề cao trách nhiệm xã hội, coi công tác an sinh xã hội và vì cộng đồng là một phần không thể tách rời trong văn hóa doanh nghiệp. Với cách làm sáng tạo, bền bỉ và thiết thực, không chỉ đồng hành cùng các chương trình từ thiện – xã hội của địa phương mà còn chủ động triển khai nhiều chương trình riêng với sự chung tay của các công ty thành viên.

Tiếp tục thực hiện chương trình an sinh xã hội thông qua Chương trình Y tế cộng đồng, góp phần nâng cao nhận thức và phổ biến kiến thức y tế cơ bản cho người dân. Chương trình không chỉ cung cấp thông tin về các bệnh lý phổ biến như tim mạch, đột quỵ, tiêu hóa... Với hình thức phóng sự ngắn, tư vấn trực tiếp từ các chuyên gia, bác sĩ, chương trình mang đến những thông tin thiết thực, dễ tiếp cận, giúp nâng cao nhận thức của người dân về nguyên nhân, diễn tiến bệnh, phương pháp điều trị và các biện pháp phòng ngừa.

Trong năm 2024, Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên tiếp tục đồng hành cùng Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai thực hiện Chương trình Hỗ trợ viện phí cho bệnh nhân nghèo với số tiền đóng góp 500 triệu đồng, hỗ trợ cho 32 trường hợp có hoàn cảnh khó khăn. Tính từ năm 2018 đến nay, Tổng công ty và các đơn vị thành viên đã đóng góp tổng cộng 5,3 tỷ đồng, giúp đỡ 523 bệnh nhân có cơ hội điều trị và hồi phục sức khỏe.



Tổng chi cho công tác xã hội cộng đồng của Tổng công ty và các công ty thành viên trong năm 2024 là 16.461 triệu đồng. Đây là minh chứng rõ nét cho cam kết của Sonadezi trong việc đồng hành cùng địa phương, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của xã hội.

Năm 2024 cũng là năm thứ ba liên tiếp các cán bộ quản lý của Tổng công ty Sonadezi thực hiện Chương trình hỗ trợ trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch Covid-19 trên địa bàn huyện Định Quán, với tổng số tiền đóng góp 335,4 triệu đồng, đã chi 331,3 triệu đồng, chương trình không chỉ hỗ trợ vật chất mà còn mang đến sự động viên tinh thần cho các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn. Với mong muốn tạo nên một môi trường sống tốt đẹp hơn, giúp các em có thêm động lực và niềm tin vào cuộc sống, Tổng công ty đã phối hợp với địa phương tổ chức những buổi gặp gỡ, trao quà tặng và học bổng dành cho các em chăm ngoan, học giỏi. Đây không chỉ là sự hỗ trợ về vật chất mà còn là nguồn động viên ý nghĩa để các em tiếp tục phấn đấu trong năm học 2024-2025.



**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 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

#### 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 - 44

**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 2024.

**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
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
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 (miễn nhiệm ngày 09 tháng 05 năm 2024)

**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 2024  
được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

617  
NG  
NH  
DÂN  
VIỆ  
107

30  
30  
Ó PE  
ITT  
ONG  
13

**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 2024, 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 17 tháng 03 năm 2025

9  
TY  
+  
TU  
N  
6

30  
30  
Ó PE  
ITT  
ONG  
13



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: 137/2025/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông  
Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
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 17 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 Tổng 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 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 17 tháng 03 năm 2025

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.

Lý Trung Thành  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
2822-2025-026-1



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>456.382.195.819</b>	<b>850.059.073.720</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>36.640.724.352</b>	<b>97.898.161.728</b>
1. Tiền	111		26.640.724.352	46.628.161.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	51.270.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>374.792.580.548</b>	<b>641.380.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	374.792.580.548	641.380.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>26.948.243.719</b>	<b>67.379.863.502</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	44.152.485.613	48.285.522.408
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.161.800.416	125.064.040
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	7.248.104.741	42.426.265.878
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(30.614.147.051)	(23.456.988.824)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.208.944.133</b>	<b>11.055.349.434</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	6.208.944.133	11.055.349.434
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.791.703.067</b>	<b>32.345.699.056</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		542.879.971	494.910.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	11.238.602.491	31.848.703.526
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	10.220.605	2.085.005

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.075.588.418.724</b>	<b>3.640.861.687.327</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>5.664.347.280</b>	<b>4.995.997.065</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	4.072.527.836	2.827.532.161
Nguyên giá	222		13.824.106.450	15.181.719.177
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.751.578.614)	(12.354.187.016)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	1.591.819.444	2.168.464.904
Nguyên giá	228		7.705.907.770	7.585.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.114.088.326)	(5.417.442.866)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>53.245.908.349</b>	<b>56.704.188.882</b>
1. Nguyên giá	231		176.313.467.983	175.622.460.556
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(123.067.559.634)	(118.918.271.674)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.067.220.408</b>	<b>152.695.985.796</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	2.067.220.408	152.695.985.796
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>3.697.900.696.846</b>	<b>3.135.362.610.395</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.690.924.462.517	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.929.321.849.783	1.313.960.016.169
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		(71.493.779.804)	(72.508.440.341)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>315.435.428.341</b>	<b>289.828.087.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	315.435.428.341	289.828.087.689
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.531.970.614.543</b>	<b>4.490.920.761.047</b>

(Xem trang tiếp theo)



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>65.848.565.042</b>	<b>88.657.049.633</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>27.758.053.810</b>	<b>53.668.563.617</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	4.061.056.610	6.754.892.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		338.750.635	3.691.318.617
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	6.405.738.113	10.583.143.540
4. Phải trả người lao động	314	4.14	4.295.865.050	3.988.970.305
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		248.599.740	270.708.915
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	1.351.524.852	6.737.296.807
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.16	11.056.518.810	21.642.232.979
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>38.090.511.232</b>	<b>34.988.486.016</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	38.090.511.232	34.988.486.016
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.466.122.049.501</b>	<b>4.402.263.711.414</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.17	<b>4.466.122.049.501</b>	<b>4.402.263.711.414</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		140.512.711.153	117.972.591.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		560.699.438.348	519.381.220.261
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		48.926.553.011	68.560.361.519
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		511.772.885.337	450.820.858.742
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.531.970.614.543</b>	<b>4.490.920.761.047</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	265.986.579.231	161.238.230.440
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		265.986.579.231	161.238.230.440
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	183.152.718.811	59.431.804.999
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		82.833.860.420	101.806.425.441
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	505.120.711.943	463.782.068.871
6. Chi phí tài chính	22	5.4	2.803.835.943	41.161.815.629
Trong đó, chi phí lãi vay	23		2.822.772.603	121.972.603
7. Chi phí bán hàng	25		1.765.383.567	3.021.716.928
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	59.916.539.623	55.777.247.081
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		523.468.813.230	465.627.714.674
10. Thu nhập khác	31		1.909.774.414	5.173.961.425
11. Chi phí khác	32		18.383.387	142.109.744
12. Lợi nhuận khác	40		1.891.391.027	5.031.851.681
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		525.360.204.257	470.659.566.355
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	10.036.908.920	19.838.707.613
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		515.323.295.337	450.820.858.742



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025



Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		525.360.204.257	470.659.566.355
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	11.110.680.883	5.027.414.233
Các khoản dự phòng	03		6.142.497.690	47.427.335.287
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(128.452.208)	(17.813.453)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(506.054.233.468)	(463.156.420.086)
Chi phí lãi vay	06	5.4	2.822.772.603	121.972.603
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	111.952.744
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		39.253.469.757	60.174.007.683
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.963.450.991	(4.927.300.948)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(326.046.661)	116.474.940
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7.755.792.395)	(20.411.747.315)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		142.826.432.952	24.825.796.110
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.822.772.603)	(121.972.603)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.13	(14.494.206.947)	(6.000.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		61.390.000	67.880.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10.321.901.419)	(8.104.726.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		171.384.023.675	45.618.411.207
<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		(21.001.276.265)	(361.993.775.631)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.083.318.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(573.890.000.000)	(711.385.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		843.380.000.000	939.885.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(562.080.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		531.537.884.824	453.818.573.404
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		219.029.926.741	320.324.797.773

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	548.000.000.000	53.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(548.000.000.000)	(53.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(451.799.840.000)	(414.161.110.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(451.799.840.000)	(414.161.110.000)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	50		(61.385.889.584)	(48.217.901.020)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		97.898.161.728	146.097.599.464
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		128.452.208	18.463.284
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	70	4.1	36.640.724.352	97.898.161.728



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 17 tháng 03 năm 2025





**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 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

**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 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 2024.

**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>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 16 tháng 04 năm 2024)
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 (miễn nhiệm ngày 09 tháng 05 năm 2024)

**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)



## 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

### 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 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 2024, 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 24 tháng 03 năm 2025



RSM Việt Nam  
Tầng 3A, Tòa nhà L'Mar 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: 256/2025/KT-RSMHCM

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Các thành viên Hội đồng quản trị  
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc  
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 24 tháng 03 năm 2025 từ trang 05 đến trang 67, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.





## 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 2024 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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

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.

**Lý Trung Thành**  
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
2822-2025-026-1

## 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 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.953.038.408.724</b>	<b>7.555.514.082.850</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.599.779.077.056</b>	<b>1.150.835.471.673</b>
1. Tiền	111		400.136.046.773	551.102.047.043
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.199.643.030.283	599.733.424.630
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.088.660.471.233</b>	<b>2.145.950.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	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	4.2	2.088.660.471.233	1.927.160.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>864.109.251.117</b>	<b>1.884.115.040.104</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	668.217.707.209	654.218.982.102
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	88.939.461.752	1.098.036.304.701
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	184.170.750.615	193.020.364.735
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(77.218.668.459)	(61.160.611.434)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>2.213.026.768.354</b>	<b>2.154.975.430.346</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.214.907.831.042	2.155.108.612.296
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.881.062.688)	(133.181.950)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>187.462.840.964</b>	<b>219.638.140.727</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	68.951.460.028	54.860.281.989
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		113.983.465.863	158.968.901.662
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	4.527.915.073	5.808.957.076

(Xem trang tiếp theo)



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>14.151.161.724.246</b>	<b>15.723.282.082.321</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>125.965.106.976</b>	<b>120.883.273.364</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	132.241.185.376	127.159.351.764
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>4.454.199.509.626</b>	<b>4.933.107.526.180</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.098.097.016.472	4.603.014.608.791
Nguyên giá	222		9.711.536.082.716	9.815.571.055.862
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.613.439.066.244)	(5.212.556.447.071)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	356.102.493.154	330.092.917.389
Nguyên giá	228		516.853.838.162	487.299.665.590
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160.751.345.008)	(157.206.748.201)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>3.034.570.156.068</b>	<b>4.269.991.947.348</b>
1. Nguyên giá	231		4.798.629.336.929	6.584.990.198.315
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.764.059.180.861)	(2.314.998.250.967)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.634.768.192.882</b>	<b>4.285.070.596.409</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	4.634.768.192.882	4.285.070.596.409
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>853.010.698.941</b>	<b>409.991.916.728</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		697.103.368.846	271.565.587.589
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		219.948.164.350	219.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(84.040.834.255)	(81.521.835.211)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.048.648.059.753</b>	<b>1.704.236.822.292</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	964.031.115.642	1.625.065.213.861
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.9	84.616.944.111	79.171.608.431
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>21.104.200.132.970</b>	<b>23.278.796.165.171</b>

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.194.363.922.794</b>	<b>13.205.352.479.611</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.877.260.752.630</b>	<b>3.864.575.705.395</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	589.157.407.351	786.789.252.101
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	790.470.044.372	262.778.238.349
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	117.058.119.782	140.660.631.448
4. Phải trả người lao động	314	4.16	197.818.377.111	157.713.936.173
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	138.875.351.229	189.034.094.817
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	128.174.899.081	199.149.982.920
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	441.492.573.730	527.980.526.212
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.214.726.166.923	1.324.978.339.216
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		20.848.298.136	15.113.198.136
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	238.639.514.915	260.377.506.023
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.317.103.170.164</b>	<b>9.340.776.774.216</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		20.692.516.442	23.251.913.192
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	936.338.999.945	870.411.976.670
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	2.309.003.113.307	4.650.236.252.591
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	250.475.468.529	303.545.549.751
5. Vay dài hạn	338	4.20	2.797.381.695.184	3.490.652.276.824
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.211.376.757	2.678.805.188

(Xem trang tiếp theo)



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>10.909.836.210.176</b>	<b>10.073.443.685.560</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>10.909.836.210.176</b>	<b>10.073.443.685.560</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	86.559.686.249
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		513.942.926.002	513.942.926.002
4. 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		919.375.128.877	757.547.224.229
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		1.989.800.972.829	1.709.496.932.586
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.025.509.540.515	877.114.672.051
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		964.291.432.314	832.382.260.535
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.218.448.521.989	3.824.187.942.264
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>21.104.200.132.970</b>	<b>23.278.796.165.171</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2025

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 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	5.873.085.755.439	5.446.697.369.421
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		2.008.366.752	11.799.973
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.871.077.388.687	5.446.685.569.448
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.490.189.535.873	3.394.535.044.246
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.380.887.852.814	2.052.150.525.202
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	190.333.030.161	264.327.607.046
7. Chi phí tài chính	22	5.4	112.414.030.980	161.910.587.000
Trong đó, chi phí lãi vay	23		103.012.674.827	117.308.293.891
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		86.559.312.403	17.883.303.508
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	120.309.147.977	108.965.708.416
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	470.964.717.592	432.995.623.588
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.954.092.298.829	1.630.489.516.752
12. Thu nhập khác	31		24.225.072.314	36.772.455.771
13. Chi phí khác	32		31.434.423.277	9.559.752.401
14. Lợi nhuận khác	40		(7.209.350.963)	27.212.703.370
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.946.882.947.866	1.657.702.220.122
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	332.932.163.101	280.376.818.261
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(5.445.335.680)	(20.515.135.624)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.619.396.120.445	1.397.840.537.485
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		967.841.842.314	832.382.260.535
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		651.554.278.131	565.458.276.950
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	2.394	2.040
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	2.394	2.040



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2025



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 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.946.882.947.866	1.657.702.220.122
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		786.326.838.567	907.957.820.130
Các khoản dự phòng	03		27.776.329.579	50.221.426.406
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(47.974.630.398)	(28.194.645.112)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(227.240.731.769)	(252.551.215.421)
Chi phí lãi vay	06	5.4	103.012.674.827	117.308.293.891
Các khoản điều chỉnh khác	07		167.428.765	6.286.634
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		2.588.950.857.437	2.452.450.186.650
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		114.438.652.584	67.371.571.871
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(180.072.345.385)	(361.848.196.246)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		550.895.793.453	253.772.881.603
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		379.686.712.739	242.095.291.472
Tiền lãi vay đã trả	14		(107.283.305.182)	(117.688.064.068)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(318.502.131.087)	(238.359.813.834)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		396.410.000	157.354.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(134.988.930.241)	(95.262.545.787)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.893.521.714.318	2.202.688.665.661
<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		(1.423.783.978.114)	(2.211.583.719.112)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.714.350.532	2.303.960.370
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị	23		(2.782.674.500.000)	(2.458.385.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các	24		2.535.520.000.000	2.814.797.026.133
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.350.706.152
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		192.266.519.226	250.761.306.178
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.476.957.608.356)	(1.597.755.720.279)

(Xem trang tiếp theo)

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 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<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		579.937.920.000	1.974.970.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.754.550.440.558	1.603.560.467.741
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.511.032.738.048)	(1.761.324.213.580)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(791.305.662.150)	(704.513.062.375)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(967.850.039.640)	(860.301.838.214)
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b> (50 = 20+30+40)	50		448.714.066.322	(255.368.892.832)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.150.835.471.673	1.405.792.705.846
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		229.539.061	411.658.659
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b> (70 = 50+60+61)	70	4.1	1.599.779.077.056	1.150.835.471.673

M.S.D.N: 360033536  
TỔNG CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP  
ĐỒNG NAI

Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2025





## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2025

**TỔNG GIÁM ĐỐC** 



**Trần Thanh Hải**