

Số: 32/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố Biên bản kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 và phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 17/01/2024 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm:

- Biên bản số 02/BB-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024 về việc kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
- Nghị quyết số 08/NQ-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024 về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025;
- Nghị quyết số 09/NQ-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025;

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.



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

Số: 02/BB-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2024

**BIÊN BẢN**  
**Về việc kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản**

Hôm nay, vào lúc 15 giờ 00', tại trụ sở chính, Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp đã tiến hành kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông như sau:

**I. Thông tin chung**

- Tên công ty: Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (SONADEZI);
- Mã số doanh nghiệp: 3600335363;
- Địa chỉ: Tòa nhà Sonadezi, số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Điện thoại: 0251 8860 561 / 0251 8860 562 Fax: 0251 8860 573
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 06/5/2021.

**II. Căn cứ**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Tổng công ty Sonadezi ngày 27/4/2021;
- Các Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đã được gửi về Tổng công ty trước 16g30' ngày 15/01/2024.

**III. Thành phần**

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Bà NGUYỄN THỊ HẠNH     | Thành viên HĐQT, TUQ Chủ tịch HĐQT (Thông báo ủy quyền số 01/TB-SNZ-NS ngày 10/01/2024); |
| 2. Ông PHẠM QUỐC CHÍ      | Thành viên HĐQT không điều hành;   |
| 3. Bà ĐẶNG LÊ BÍCH PHƯƠNG | Trưởng Ban Kiểm soát;  |
| 4. Bà HÀ THỊ THU THỦY     | Thư ký;  |
| 5. Ông PHẠM TRẦN HÒA HIỆP | Trưởng Ban Quản trị tổng hợp;  |
| 6. Bà NGUYỄN THANH HƯƠNG  | Thành viên Ban Quản trị tổng hợp.  |

**IV. Mục đích**

- Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để:
- Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 729/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023.





- Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 730/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023.

#### V. Kết quả kiểm phiếu sơ bộ

1. Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 376.500.000 cổ phiếu. Trong đó:

- Tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết theo danh sách chốt thực hiện quyền tại ngày 26/12/2023 là 376.491.800, chiếm tỷ lệ 99,9978% vốn điều lệ.

- Tổng số cổ phiếu quỹ (không có quyền biểu quyết): 8.200, chiếm tỉ lệ 00,0022% vốn điều lệ.

2. Tổng số phiếu phát ra: 424 phiếu, đại diện cho 376.491.800 cổ phiếu, tương đương 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

3. Tổng số phiếu đã được gửi về Tổng công ty trước 16g30' ngày 15/01/2024: 45 phiếu, đại diện cho 375.066.400 cổ phiếu, tương đương 99,6214% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Trong đó:

- Số phiếu biểu quyết hợp lệ là 44 phiếu, đại diện cho 375.060.800 cổ phiếu, tương đương 99,6199% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ là 01 phiếu, đại diện cho 5.600 cổ phiếu, tương đương 0,0015% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

(Đính kèm Danh sách cổ đông tham gia biểu quyết).

#### VI. Kết quả biểu quyết theo từng nội dung lấy ý kiến cổ đông

1. Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 729/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023.

Kết quả biểu quyết:

| Phương án biểu quyết | Tổng số phiếu | Số cổ phiếu | Tỷ lệ %  |
|----------------------|---------------|-------------|----------|
| Tán thành            | 44            | 375.060.800 | 99,6199% |
| Không tán thành      | 0             | 0           | 0%       |
| Không ý kiến         | 0             | 0           | 0%       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | 44            | 375.060.800 | 99,6199% |

Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 729/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 với tỷ lệ tán thành là 99,6199% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

2. Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 730/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023.

Kết quả biểu quyết:

| Phương án biểu quyết | Tổng số phiếu | Số cổ phiếu | Tỷ lệ %  |
|----------------------|---------------|-------------|----------|
| Tán thành            | 44            | 375.060.800 | 99,6199% |
| Không tán thành      | 0             | 0           | 0%       |
| Không ý kiến         | 0             | 0           | 0%       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | 44            | 375.060.800 | 99,6199% |

Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 730/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 với tỷ lệ tán thành là 99,6199% số cổ phiếu có quyền biểu quyết.

## VII. Kết thúc

1. Việc kiểm phiếu kết thúc vào lúc 15 giờ 30' ngày 16/01/2024. Biên bản kiểm phiếu được lập thành 03 (ba) bản gốc.

2. Danh sách cổ đông tham gia biểu quyết, toàn bộ Phiếu lấy ý kiến cổ đông và Biên bản kiểm phiếu được lưu giữ tại Ban Quản trị tổng hợp Tổng công ty.

Các thành viên tham dự thống nhất ký tên

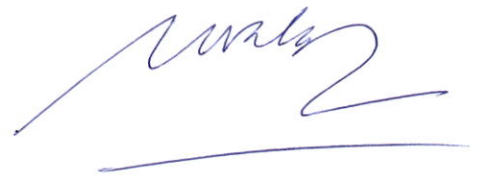
### NGƯỜI KIỂM PHIẾU

THÀNH VIÊN BAN QTTH



**Nguyễn Thanh Hương**

TRƯỞNG BAN QTTH



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

### GIÁM SÁT KIỂM PHIẾU

THÀNH VIÊN HĐQT  
KHÔNG ĐIỀU HÀNH



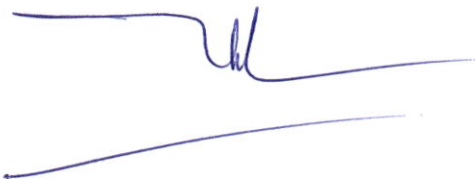
**Phạm Quốc Chí**

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



**Đặng Lê Bích Phượng**

THƯ KÝ



**Hà Thị Thu Thủy**

TU. CHỦ TỊCH HĐQT  
THÀNH VIÊN HĐQT



**Nguyễn Thị Hạnh**

N: 30  
ING C  
CÓ PH  
HÁT T  
CÔNG  
A-T.





## DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM GIA BIỂU QUYẾT

(Đính kèm Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 02/BB-SNZ-QTNH ngày 16/01/2024)

| STT | Họ và tên             | Ghi chú |
|-----|-----------------------|---------|
| 1   | BÙI THANH TÂM         |         |
| 2   | CAO MINH TRUNG        |         |
| 3   | CHU THANH SƠN         |         |
| 4   | ĐÀM THẾ DÂN           |         |
| 5   | ĐẶNG VĂN BÀI          |         |
| 6   | ĐÀO VĂN KHOA          |         |
| 7   | ĐINH NGỌC THUẬN       |         |
| 8   | ĐỖ HỮU KIM THƯ        |         |
| 9   | ĐỖ THANH TRÚC         |         |
| 10  | ĐỖ THỊ THU HẰNG       |         |
| 11  | ĐỖ TIẾN HẢI           |         |
| 12  | HUỖNH HUY ANH THƯ     |         |
| 13  | HUỖNH THỊ THU HÀ      |         |
| 14  | HUỖNH LÊ THÙY DUNG    |         |
| 15  | LAI THỊ ĐÀI TRANG     |         |
| 16  | LÂM THỊ THANH TÂM     |         |
| 17  | LÊ DANH HÙNG          |         |
| 18  | LÊ THỊ HOÀNG OANH     |         |
| 19  | LƯƠNG MINH HIỀN       |         |
| 20  | MAI TẤN PHÁT          |         |
| 21  | NGUYỄN HỮU HẠNH       |         |
| 22  | NGUYỄN NGỌC ĐẠI       |         |
| 23  | NGUYỄN PHƯƠNG HẰNG    |         |
| 24  | NGUYỄN THỊ HẠNH       |         |
| 25  | NGUYỄN THỊ HỒNG LÝ    |         |
| 26  | NGUYỄN THỊ NHÃ PHƯƠNG |         |

0033  
CÔNG TY  
PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP  
HONH HOA - T. DONG NAI

| <b>STT</b> | <b>Họ và tên</b>              | <b>Ghi chú</b>                           |
|------------|-------------------------------|--|
| 27         | NGUYỄN VĂN CHÂU               |  |
| 28         | NGUYỄN VĂN ĐÔNG               |  |
| 29         | NGUYỄN VĂN TUẤN               |  |
| 30         | PHẠM BÁ LINH                  |  |
| 31         | PHẠM HOÀNG DIỆU               |  |
| 32         | PHẠM TRẦN HÒA HIỆP            |  |
| 33         | TRẦN MẠNH CƯỜNG               |  |
| 34         | TRẦN THANH HẢI                |  |
| 35         | TRẦN THANH NGOAN              |  |
| 36         | TRẦN VĂN TRƯỞNG               |  |
| 37         | TRỊNH CƯỜNG                   |  |
| 38         | TRỊNH THỊ HOA                 |  |
| 39         | VÕ HUỖNH TRUNG HƯNG           |  |
| 40         | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI | Gồm 06 phiếu của người đại diện phần vốn |





**THÔNG BÁO**  
**Về việc ủy quyền trong thời gian đi công tác**

Kính gửi:

- Công ty thành viên;
- Văn phòng, các Ban Tổng Công ty.

Căn cứ Điều lệ Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị ban hành kèm theo Quyết định số 87/QĐ-SNZ-QTTH ngày 28/04/2021 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sonadezi;

Căn cứ công văn số 3252/TTKQH-TK ngày 07/01/2024 của Tổng Thư ký Quốc hội về việc triệu tập Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV,

Để đảm bảo các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Sonadezi bình thường trong thời gian đi họp Quốc hội; Tôi, Đỗ Thị Thu Hằng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sonadezi, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hạnh, Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sonadezi, thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Sonadezi.

Thời gian ủy quyền: từ ngày 15/01/2024 đến hết ngày 18/01/2024.

Các quyền hạn, trách nhiệm khác không đề cập trong thông báo này, được thực hiện căn cứ theo các quy định, các văn bản về việc phân công nhiệm vụ trong Hội đồng quản trị.

Nay thông báo để các Công ty thành viên, Văn phòng, các Ban trong Tổng Công ty được biết và liên hệ công tác.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Tỉnh (để b/c);
- Đảng ủy Khối DN (để b/c);
- Sở Nội vụ (để b/c);
- HĐQT Tổng Công ty;
- Ban TGD;
- Bà Nguyễn Thị Hạnh;
- Lưu: VT, NS<sup>Thao</sup>.



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đỗ Thị Thu Hằng**

Số: 08/NQ-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2024

## NGHỊ QUYẾT

### Về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025

#### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Điều lệ Tổng công ty Sonadezi ngày 28/04/2021;

Căn cứ Tờ trình số 729/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Biên bản kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 02/BB-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024,

#### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1:** Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 729/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 với nội dung chính là kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại các doanh nghiệp khác như sau:

1. Đối với 06 công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp gồm Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (57,86%); Công ty CP Sonadezi Long Thành (52,75%); Công ty CP Sonadezi Châu Đức (46,84%); Công ty CP Sonadezi Giang Điền (46,45%); Công ty CP Sonadezi Long Bình (46,22%); Công ty CP Sonadezi Bình Thuận (42%);

- Thoái vốn xuống còn 46% đối với các công ty sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt dưới 70%.

- Thoái vốn xuống còn 36% đối với các công ty sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt từ 70% trở lên.

2. Thoái vốn từ 52,29% xuống còn 36% tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.

3. Thoái hết vốn tại 05 công ty: Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (40%), Công ty CP Sơn Đồng Nai (30%), Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 Đồng Nai (15%), Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà (10%), Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (0,31%).





4. Giữ nguyên vốn tại các công ty: Công ty CP Môi trường Sonadezi (64,04%); Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (63,99%); Công ty CP Cảng Đồng Nai (51%); Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi (40%); Công ty CP Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang (39,72%); Công ty CP Sonadezi An Bình (37,95%); Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai (36%); Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (20%); Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai (10,57%); Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI (10%).

*(Đính kèm Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025)*

**Điều 2.** Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 16/01/2024. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và các đơn vị, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành.

**Nơi nhận:** *24*

- Như Điều 2;
- Website Tổng công ty;
- HNX, UBCK;
- Lưu: VT, QTTH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
TUỢ. CHỦ TỊCH HĐQT  
THÀNH VIÊN HĐQT**



**Nguyễn Thị Hạnh**



# **ĐỀ ÁN CƠ CẤU LẠI TỔNG CÔNG TY SONADEZI GIAI ĐOẠN 2021-2025**

(Đính kèm Nghị quyết số 08/NQ-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024)

## **Phần I**

### **TÌNH HÌNH DOANH NGHIỆP TRONG GIAI ĐOẠN 2016-2020**

#### **I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD, TRIỂN KHAI ĐỀ ÁN CƠ CẤU LẠI**

##### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Căn cứ Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 16/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2016 – 2020 của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi);

Căn cứ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông các năm 2016, 2017, 2018, 2019 và 2020;

Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn 2016 - 2020 như sau:

##### **1.1. Về một số mục tiêu theo Quyết định số 4279/QĐ-UBND:**

##### **a) Nhóm Bất động sản công nghiệp và dân dụng:**

- Duy trì, tiếp tục đầu tư kinh doanh các KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa 2, Gò Dầu, Xuân Lộc, Thạnh Phú, Giang Điền, Long Thành, Suối Tre, Nhơn Trạch 2, Châu Đức;
- Chưa triển khai được Dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1;
- Tiếp tục đầu tư KDC An Bình, An Hòa, Tam An, Thống Nhất;
- Triển khai dự án KDC dịch vụ Giang Điền, Khu đô thị Châu Đức, KDC Bửu Long 2, KDC Lộc An;
- Không triển khai được dự án Trung tâm thương mại – khách sạn Trảng Bom;
- Đã triển khai Dự án Cụm Công nghiệp Long Phước;
- Đã phát triển được KCN Tân Đức.

##### **b) Nhóm Xây dựng và vật liệu xây dựng:**

- Đầu tư nhà máy sản xuất gạch không nung của Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai;
- Việc đầu tư máy móc thiết bị thi công còn hạn chế;
- Chưa thực hiện được việc sáp nhập hoặc chuyển giao các đơn vị thành viên;
- Tập trung vào thị trường nội bộ là các dự án bất động sản, các khách hàng là nhà đầu tư trong các KCN của Sonadezi;
- Không thi công được công trình hạ tầng kỹ thuật trọng điểm của tỉnh trong giai đoạn 2016-2020.

##### **c) Nhóm Dịch vụ hỗ trợ:**

- Công ty CP Cảng Đồng Nai tập trung kinh doanh hàng tổng hợp, kinh doanh hàng container, bãi cho thuê, kho hàng;
- Nâng công suất cầu cảng Gò Dầu;



- Công ty CP Dịch vụ Sonadezi và Công ty CP Môi trường Sonadezi tập trung khai thác dự án Khu xử lý chất thải Quang Trung và Khu xử lý chất thải Vĩnh Tân;

- Đầu tư nâng công suất trạm Compost, lò đốt...

- Đã phát triển dịch vụ thu gom chất thải trên địa bàn huyện Tân Phú.

d) Nhóm Cấp nước:

- Đã hoàn thành dự án hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2;

- Tạm ngưng dự án hệ thống cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 2 bằng nguồn vốn ODA;

- Đến 31/12/2020, đã giảm tỷ lệ thất thoát nước xuống còn 19,6%.

1.2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chủ yếu:

Số liệu kế hoạch các năm theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên. Số liệu này cao hơn số liệu kế hoạch UBND tỉnh giao tại Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 16/12/2016. Số liệu thực hiện theo Báo cáo tài chính các năm đã kiểm toán.

ĐVT: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu           | Công ty mẹ |        |         | Hợp nhất |        |         |
|--------------------|------------|--------|---------|----------|--------|---------|
|                    | KH         | TH     | %TH/KH  | KH       | TH     | %TH/KH  |
| <b>Năm 2016</b>    |            |        |         |          |        |         |
| Doanh thu          | 332        | 349    | 105,12% |          | 3.822  |         |
| Lợi nhuận sau thuế | 78         | 106    | 135,90% |          | 604    |         |
| Tỷ suất LNST/VCSH  | 2,07%      | 3,49%  | 168,60% |          | 11,70% |         |
| Nộp NSNN           | 37         | 116    | 313,51% |          | 539    |         |
| <b>Năm 2017</b>    |            |        |         |          |        |         |
| Doanh thu          | 381        | 403    | 105,77% | 3.503    | 4.051  | 115,64% |
| Lợi nhuận sau thuế | 114        | 260    | 228,07% | 486      | 587    | 120,78% |
| Tỷ suất LNST/VCSH  | 3,06%      | 6,89%  | 225,16% | 8,28%    | 9,58%  | 115,70% |
| Nộp NSNN           | 50         | 352    | 704,00% | 287      | 756    | 263,41% |
| <b>Năm 2018</b>    |            |        |         |          |        |         |
| Doanh thu          | 465        | 385    | 82,80%  | 3.935    | 4.560  | 115,88% |
| Lợi nhuận sau thuế | 270        | 293    | 108,52% | 661      | 817    | 123,60% |
| Tỷ suất LNST/VCSH  | 7,16%      | 7,75%  | 108,24% | 10,96%   | 12,69% | 115,78% |
| Nộp NSNN           | 32         | 25     | 78,13%  | 321      | 530    | 165,11% |
| <b>Năm 2019</b>    |            |        |         |          |        |         |
| Doanh thu          | 480        | 528    | 110,00% | 4.434    | 5.230  | 117,95% |
| Lợi nhuận sau thuế | 302        | 367    | 121,52% | 830      | 1.172  | 141,20% |
| Tỷ suất LNST/VCSH  | 7,96%      | 9,68%  | 121,61% | 12,20%   | 17,19% | 140,90% |
| Nộp NSNN           | 49         | 69     | 140,82% | 421      | 774    | 183,85% |
| <b>Năm 2020</b>    |            |        |         |          |        |         |
| Doanh thu          | 604        | 582    | 96,37%  | 4.584    | 5.339  | 116,46% |
| Lợi nhuận sau thuế | 417        | 419    | 100,54% | 915      | 1.270  | 138,80% |
| Tỷ suất LNST/VCSH  | 10,94%     | 11,01% | 100,64% | 13,16%   | 17,67% | 134,27% |
| Nộp NSNN           | 77         | 59     | 77,59%  | 461      | 663    | 143,66% |

## 1.3. Kết quả chia cổ tức:

| Năm  | Tỷ lệ chia cổ tức | Nguồn lợi nhuận sau thuế năm |
|------|-------------------|------------------------------|
| 2018 | 7%                | 2016, 2017                   |
| 2019 | 8%                | 2018                         |
| 2020 | 9%                | 2019                         |
| 2021 | 10%               | 2020                         |

## 1.4. Tình hình tài chính:

## a) Công ty mẹ:

| Chỉ tiêu                        | ĐVT | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|---------------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tài sản ngắn hạn                | trđ | 841.484   | 887.048   | 780.927   | 1.204.821 | 1.117.692 |
| Hàng tồn kho                    | trđ | 18.756    | 11.316    | 11.554    | 11.002    | 12.025    |
| Nợ ngắn hạn                     | trđ | 190.878   | 111.096   | 71.677    | 210.575   | 45.853    |
| Nợ phải trả                     | trđ | 1.104.922 | 147.407   | 107.264   | 245.440   | 79.995    |
| Vốn chủ sở hữu                  | trđ | 4.035.288 | 4.114.872 | 4.018.838 | 4.040.378 | 4.267.721 |
| <b>Chỉ số tài chính</b>         |     |           |           |           |           |           |
| Khả năng thanh toán nhanh       |     | 4,31      | 7,88      | 10,73     | 5,67      | 24,11     |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn |     | 4,41      | 7,98      | 10,90     | 5,72      | 24,38     |
| Nợ/vốn chủ sở hữu               |     | 0,27      | 0,04      | 0,03      | 0,06      | 0,02      |

## b) Hợp nhất:

| Chỉ tiêu                        | ĐVT | 2016      | 2017      | 2018       | 2019       | 2020       |
|---------------------------------|-----|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Tài sản ngắn hạn                | trđ | 5.159.637 | 5.380.071 | 5.656.800  | 6.341.894  | 6.940.504  |
| Hàng tồn kho                    | trđ | 979.884   | 831.322   | 995.200    | 460.457    | 435.915    |
| Nợ ngắn hạn                     | trđ | 2.485.505 | 2.727.068 | 3.008.531  | 3.254.983  | 3.402.212  |
| Nợ phải trả                     | trđ | 8.250.120 | 9.118.317 | 10.087.182 | 10.570.287 | 12.057.001 |
| Vốn chủ sở hữu                  | trđ | 6.188.315 | 6.621.379 | 6.830.389  | 7.728.314  | 8.435.806  |
| <b>Chỉ số tài chính</b>         |     |           |           |            |            |            |
| Khả năng thanh toán nhanh       |     | 1,68      | 1,67      | 1,55       | 1,81       | 1,91       |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn |     | 2,08      | 1,97      | 1,88       | 1,95       | 2,04       |
| Nợ/vốn chủ sở hữu               |     | 1,33      | 1,38      | 1,48       | 1,37       | 1,43       |



## 2. Triển khai Đề án cơ cấu lại:

Trong giai đoạn 2016-2020, Tổng công ty CP Phát triển KCN (Sonadezi) không có Đề án cơ cấu lại.

Công ty mẹ - Tổng công ty đã hoàn tất việc cổ phần hóa theo Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ và chính thức hoạt động theo loại hình công ty cổ phần kể từ ngày 01/02/2016. Vốn điều lệ của Tổng công ty là 3.765 tỷ đồng, trong đó nhà nước sở hữu 99,54%.

### 2.1. Công tác thoái vốn nhà nước tại Công ty mẹ - Tổng công ty:

#### a) Về lộ trình thoái vốn:

Theo Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 17/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, nhà nước sẽ thoái vốn đầu tư tại Tổng công ty xuống còn 65% vốn điều lệ vào năm 2018 và thoái xuống còn 36% vào năm 2019. Do vướng mắc trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị doanh nghiệp nên công tác thoái vốn chưa thể hoàn tất.

Ngày 29/6/2020, Thủ tướng đã có Quyết định số 908/QĐ-TTg phê duyệt Danh mục doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện thoái vốn đến hết năm 2020. Theo đó, nhà nước sẽ thoái vốn tại Tổng công ty từ 99,54% xuống còn 36%.

Ngày 07/9/2020, UBND tỉnh đã có văn bản số 10654/UBND-KTNS báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư về những khó khăn trong quá trình thoái vốn liên quan đến việc chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1.

Ngày 02/11/2020, UBND tỉnh đã có văn bản số 13160/UBND-KTNS xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính về việc xử lý vướng mắc trong quá trình thực hiện thoái vốn nhà nước theo Quyết định số 908/QĐ-TTg ngày 29/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 23/01/2021, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 580/VPCP-ĐMDN về việc gia hạn thời gian thực hiện Quyết định số 908/QĐ-TTg.

Ngày 28/01/2021, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 111/TTg-CN đưa KCN Biên Hòa 1 ra khỏi Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2020.

Căn cứ Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg ngày 02/7/2021 và thực hiện văn bản số 5250/BKHĐT-PTDN ngày 10/8/2021, UBND tỉnh đã có văn bản số 11073/UBND-KTNS ngày 14/9/2021 về việc có ý kiến liên quan đến Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp giai đoạn 2021-2025. Theo đó UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư về tỷ lệ sở hữu của nhà nước tại Tổng công ty Sonadezi sau khi thoái vốn là 70,67%.

#### b) Về công tác thẩm định giá:

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai, Tổng công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt để thẩm định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở thoái vốn.

Tuy nhiên, do vướng mắc trong việc thẩm định giá trị quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm của KCN Biên Hòa 1, do thay đổi cách thức định giá theo Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ, do thời gian xem xét của cấp có thẩm quyền kéo dài... dẫn đến chứng thư bị hết hiệu lực, phải làm đi, làm lại nhiều lần, không sử dụng được.



## 2.2. Về công tác thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác:

a) Các căn cứ thực hiện việc thoái vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác trong giai đoạn 2016-2020:

- Văn bản số 3636/UBND-KT ngày 10/5/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt lộ trình sắp xếp cổ phần hóa và thoái vốn đầu tư của các Tổng công ty giai đoạn 2016-2020;

- Văn bản 3933/UBND-KT ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về danh mục doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện thoái vốn giai đoạn 2017-2020 theo Quyết định số 58/QĐ-TTg;

- Quyết định số 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành danh mục sắp xếp và thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2017-2019;

- Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành danh mục thoái vốn các công ty thành viên của Tổng công ty Sonadezi trong năm 2020;

- Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/06/2020.

b) Kết quả thực hiện:

- Đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại các doanh nghiệp: Công ty CP Điện cơ Đồng Nai, Công ty CP Vận tải Thủy bộ Vĩnh Phú, HD Bank (Ngân hàng Đại Á trước đây), Công ty CP Khu công nghiệp Định Quán, Công ty CP Bến xe và Dịch vụ Vận tải Đồng Nai, Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An;

- Đã thoái vốn xuống còn 36% tại Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai, thoái xuống còn 46,22% tại Công ty CP Sonadezi Long Bình;

- Đã thoái xuống còn 10% tại Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai vào năm 2017. Đến ngày 05/4/2022 Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 790 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty là 0,314%;

- Sau khi Công ty CP Sonadezi Giang Điền tăng vốn điều lệ, tỷ lệ nắm giữ của Tổng công ty là 46,45%.

Chi tiết theo *Phụ lục I – Kết quả thoái vốn giai đoạn 2016 - 2021* đính kèm.

## **II. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC; NHỮNG TỒN TẠI, HẠN CHẾ, NGUYÊN NHÂN VÀ BÀI HỌC RÚT RA**

1. Kết quả đạt được:

Tổng công ty Sonadezi hoạt động hiệu quả, bảo toàn được vốn nhà nước, thực hiện nghĩa vụ đầy đủ với ngân sách nhà nước, tỷ lệ chia cổ tức tăng trưởng qua các năm.

Tình hình tài chính của Tổng công ty lành mạnh, hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả, kết quả thực hiện năm sau cao hơn năm trước.

2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân:

a) Công tác đền bù giải phóng mặt bằng:



Tổng công ty và các công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp và dân dụng, việc phát triển dự án phụ thuộc rất nhiều vào công tác giải phóng mặt bằng. Công tác này hiện nay gặp rất nhiều khó khăn, có những sự việc kéo dài nhiều năm không xử lý dứt điểm được, chủ yếu do:

- Công tác thẩm tra, xác nhận nguồn gốc đất, lập bảng giá đất mới và bố trí tái định cư của các dự án khá chậm, kéo dài nhiều năm; việc áp giá cho nhiều dự án có chênh lệch lớn giữa các năm.

- Các hộ dân trì hoãn nhận tiền thưởng lại được nhận tiền bồi thường lớn hơn các trường hợp đã chấp hành trước đó, điều này dẫn đến những khiếu kiện kéo dài.

- Có tình trạng lấn ranh và lấn chiếm đất dự án đã được bồi thường nhưng chính quyền địa phương không xử lý được.

**b) Về tiền thuê đất KCN Biên Hoà 1:**

Căn cứ Dự án chỉnh trang KCN Biên Hoà 1 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt từ năm 2000, các doanh nghiệp trong KCN Biên Hoà 1 đã ký hợp đồng thuê đất với giá 800 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ, giá đất điều chỉnh từ ngày 01/01/2006 tăng lên rất nhiều lần dẫn đến các doanh nghiệp không đồng ý ký lại hợp đồng điều chỉnh giá thuê đất. Sonadezi không có cơ sở để thu tiền của các doanh nghiệp. Việc này UBND tỉnh Đồng Nai đã nhiều lần kiến nghị Chính phủ nhưng vẫn không được xem xét, giải quyết.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai, Tổng công ty Sonadezi đã làm việc với các doanh nghiệp về việc truy thu tiền thuê đất giai đoạn từ 01/01/2006 đến 31/01/2016 (trước thời điểm cổ phần hoá Tổng công ty) như sau:

| <b>Tình hình thu, nộp đến 31/12/2021</b>          | <b>Số tiền (đồng)</b> |
|---|-----------------------|
| Số tiền truy thu theo đơn giá mới                 | 266.671.544.103       |
| Số tiền Tổng công ty Sonadezi đã thu được         | 23.191.811.577        |
| Số tiền Tổng công ty Sonadezi đã nộp cho Nhà nước | 23.191.811.577        |
| Số tiền chưa thu được từ khách hàng               | 243.479.732.526       |

Về việc thu tiền thuê đất theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ giai đoạn từ 01/02/2016 đến nay (sau thời điểm cổ phần hoá Tổng công ty): Tổng công ty đã nộp đầy đủ tiền thuê đất cho Nhà nước theo đơn giá mới (7.858 đồng/m<sup>2</sup>/năm), tuy nhiên Tổng công ty chưa thu được đủ tiền của các doanh nghiệp. Điều này làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Sonadezi, cụ thể như sau:

| <b>Tình hình thu đến 31/12/2021</b>                       | <b>Số tiền (đồng)</b> |
|---|-----------------------|
| Số tiền Tổng công ty Sonadezi phải thu                    | 99.109.511.265        |
| Số tiền Tổng công ty Sonadezi đã thu được                 | 66.136.629.590        |
| Số tiền Tổng công ty Sonadezi chưa thu được từ khách hàng | 32.972.881.675        |

**c) Về phát triển dự án mới:**



Việc tìm kiếm phát triển các dự án mới gặp nhiều khó khăn do vướng mắc liên quan đến thủ tục tham dự đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án; chí phí đền bù tăng cao, giá đất tăng cao. Một số dự án Tổng công ty đang chuẩn bị đầu tư bị thay đổi mục tiêu, quy hoạch.

#### d) Về công tác thoái vốn:

Theo các quy định hiện hành, để an toàn, các đơn vị tư vấn thường sử dụng phương pháp giá cao nhất để xác định giá trị cổ phần. Từ đó, giá khởi điểm chuyển nhượng cổ phần theo giá trị thẩm định cao hơn nhiều so với giá thị trường nên không chuyển nhượng được cổ phần để thoái vốn.

Khó khăn trong việc thẩm định giá để thoái vốn nhà nước tại Tổng công ty Sonadezi:

- Việc định giá Sonadezi rất phức tạp vì Sonadezi có vốn đầu tư ở nhiều công ty con, công ty liên kết và công ty khác. Các công ty này có diện tích đất lớn. Vừa qua, Sonadezi có tiến hành định giá một số công ty thành viên cùng thời điểm với việc định giá công ty mẹ. Theo đó, giá trị cổ phần của các công ty thành viên được định giá theo phương pháp tài sản thường cao hơn giá trị được xác định theo các phương pháp khác. Để đảm bảo giá trị vốn nhà nước ở mức cao nhất, Sonadezi đã báo cáo đề xuất nhiều phương án định giá. Trong đó có phương án định giá tất cả các công ty con theo phương pháp tài sản. Việc này dẫn đến khối lượng công việc định giá rất lớn, thời gian kéo dài, chi phí định giá cao phải đấu thầu.

- Việc thay đổi cách xác định giá trị quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ và việc xem xét của các cấp có thẩm quyền kéo dài làm cho việc định giá cổ phần của Tổng công ty Sonadezi phải làm đi, làm lại nhiều lần.

- Sau khi đơn vị tư vấn hoàn tất công tác định giá, thời gian phê duyệt kết quả định giá tùy thuộc vào việc xem xét của các cơ quan có thẩm quyền và có thể kéo dài nhiều tháng. Trong khi đó, theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 5, thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực. Đồng thời, theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12, khi thẩm định giá doanh nghiệp phải ưu tiên sử dụng Báo cáo tài chính đã được soát xét hoặc được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập. Hiện nay, Tổng công ty phải lập Báo cáo tài chính được soát xét vào ngày 30/6 và lập Báo cáo tài chính được kiểm toán vào ngày 31/12 hàng năm, do đó, chu kỳ chốt số liệu theo Báo cáo tài chính chỉ là 06 tháng.

### 3. Bài học rút ra:

Hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả, hoàn thành kế hoạch UBND tỉnh giao, bảo toàn và phát triển vốn là do có sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, sự hỗ trợ của các Sở ngành; tập thể cán bộ nhân viên đoàn kết, tin tưởng vào sự lãnh đạo, quản lý của Ban lãnh đạo Tổng công ty; Tổng công ty tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính; thận trọng trong đầu tư phát triển.

Để đẩy nhanh tiến độ công tác thoái vốn thì phải rút ngắn thời gian các cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận giá khởi điểm để chuyển nhượng cổ phần, từ đó tránh việc phải làm đi, làm lại nhiều lần gây lãng phí.



**Phần II**  
**MỤC TIÊU TRONG GIAI ĐOẠN 2021-2025 CỦA TỔNG CÔNG TY**

Ngày 19/7/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 7246/UBND-KTNS về kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 của Tổng công ty Sonadezi.

**I. DỰ BÁO CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU**

1. Công ty mẹ:

ĐVT: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu               | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|-----|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1   | Vốn điều lệ            | 3.765  | 3.765  | 3.765  | 3.765  | 3.765  |
| 2   | Tổng doanh thu         | 629    | 682    | 681    | 695    | 714    |
| 3   | LN sau thuế TNDN       | 442    | 446    | 458    | 460    | 467    |
| 4   | Phải nộp NSNN          | 76     | 75     | 69     | 72     | 76     |
| 5   | Tỷ suất LNST / vốn CSH | 11,56% | 11,60% | 11,82% | 11,85% | 11,90% |

2. Hợp nhất:

ĐVT: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu               | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|-----|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1   | Vốn điều lệ            | 3.765  | 3.765  | 3.765  | 3.765  | 3.765  |
| 2   | Tổng doanh thu         | 4.770  | 5.516  | 5.944  | 6.100  | 6.300  |
| 3   | LN sau thuế TNDN       | 1.012  | 1.067  | 1.083  | 1.100  | 1.150  |
| 4   | Phải nộp NSNN          | 557    | 572    | 619    | 650    | 680    |
| 5   | Tỷ suất LNST / vốn CSH | 13,73% | 14,16% | 12,57% | 12,75% | 12,90% |

**II. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**

ĐVT: Tỷ đồng

| STT | Giá trị đầu tư    | 2021  | 2022  | 2023  | 2024   | 2025  |
|-----|-------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 1   | Công ty mẹ        | 112   | 64    | 268   | 500    | 600   |
| 2   | Toàn Tổng công ty | 3.185 | 2.504 | 5.138 | 10.221 | 9.946 |

## **Phần III**

### **ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ CẤU LẠI GIAI ĐOẠN 2021-2025**

#### **I. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, NGÀNH NGHỀ, ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH, SẢN PHẨM, THỊ TRƯỜNG**

1. Tổng công ty tiếp tục tập trung đầu tư 04 nhóm ngành nghề chính sau:

- Nhóm Bất động sản công nghiệp và dân dụng;
- Nhóm Xây dựng và vật liệu xây dựng;
- Nhóm Dịch vụ hỗ trợ;
- Nhóm Cung cấp nước.

2. Để có cơ sở tồn tại và phát triển trong dài hạn, Tổng công ty Sonadezi phải tăng cường trong công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới với định hướng và mục tiêu cụ thể:

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

2.2. 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;

2.3. Mục tiêu cụ thể:

- Phát triển ít nhất là 02 khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh;
- Phát triển ít nhất là 02 khu dân cư;
- Phát huy lợi thế của Tổng công ty hiện đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để tham gia thực hiện dự án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

#### **II. ĐỔI MỚI QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP, ĐỊNH HƯỚNG ĐẦU TƯ ĐỔI MỚI CÔNG NGHỆ VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC**

Từ năm 2016 đến nay, Tổng công ty và các công ty con đã là các công ty cổ phần đại chúng, đã đăng ký giao dịch hoặc niêm yết cổ phiếu trên sàn Upcom, HNX và Hose. Các công ty đã áp dụng các mô hình quản trị công ty theo các quy định của Luật Chứng khoán, tuân thủ việc công bố thông tin công khai, minh bạch, áp dụng các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO phù hợp với ngành nghề kinh doanh của từng công ty.

Tổng công ty và các công ty con hoạt động chính trong lĩnh vực Bất động sản công nghiệp và dân dụng, do vậy việc đổi mới công nghệ chủ yếu trong công tác quản lý.

Để giữ vững và phát huy thương hiệu Sonadezi, nâng cao hiệu quả hoạt động, phát triển bền vững, Tổng công ty tập trung vào một số định hướng và giải pháp:

1. Chỉ đạo, định hướng cho các công ty thành viên áp dụng các biện pháp, phương thức giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh đồng thời nghiên cứu, triển khai, áp dụng kỹ thuật số trong hoạt động quản lý và sản xuất kinh doanh trong toàn Tổng công ty để thích ứng với tình hình kinh tế bị tác động bởi dịch bệnh Covid-19;

2. Tùy tình hình thoái vốn để linh hoạt trong việc giao nhiệm vụ cho người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các công ty thành viên đảm bảo có sự phối hợp, liên kết



trong công tác quản lý, điều hành trên nguyên tắc hiệu quả, hài hòa lợi ích và tuân thủ pháp luật;

3. Đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển các dự án trong và ngoài tỉnh Đồng Nai đồng thời nghiên cứu, đề xuất các hình thức hợp tác đầu tư, liên doanh để thực hiện các dự án trong hệ thống Sonadezi cũng như các dự án với các đối tác ngoài hệ thống Sonadezi;

4. Tiếp tục thực hiện công tác đào tạo chung trong toàn Tổng công ty, nâng cao năng lực cán bộ quản lý, người đại diện phần vốn để phù hợp với tình hình mới; Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý nhân sự các cấp trên cơ sở tuân thủ các quy định;

5. Duy trì việc áp dụng Hệ thống nhận diện thương hiệu Tổng Công ty Sonadezi với các công ty thành viên; tiếp tục quảng bá thương hiệu Sonadezi thông qua các hoạt động truyền thông, công tác xã hội cộng đồng...

6. Gia tăng giá trị dịch vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các khu công nghiệp;

7. Triển khai trong toàn Tổng công ty các chương trình sử dụng năng lượng tái tạo và tiết kiệm năng lượng như: hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái; chuyển đổi đồng loạt hệ thống chiếu sáng trong khu công nghiệp, khu văn phòng, nhà xưởng cho thuê... sang sử dụng hệ thống ít tiêu hao năng lượng.

### **III. XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU LẠI TÀI CHÍNH, VỐN, TÀI SẢN CỦA TỔNG CÔNG TY**

Tính tới thời điểm 31/12/2021, Tổng công ty và các công ty con không có nợ xấu; phần lớn các công ty duy trì khả năng thanh toán nợ đến hạn  $>1$  và hệ số nợ/vốn CSH  $<3$ .

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất trong giai đoạn 2016 – 2020, tình hình tài chính của Tổng công ty và các công ty con là lành mạnh. Do đó không cần phải xây dựng phương án cơ cấu lại tài chính, vốn, tài sản của Tổng công ty.

Để tiếp tục duy trì tình trạng tài chính lành mạnh, Tổng công ty sẽ tiếp tục thực hiện các giải pháp:

1. Thường xuyên theo dõi việc tuân thủ Quy chế Quản lý tài chính tại Tổng công ty và các đơn vị thành viên;

2. Kiểm soát chặt chẽ việc phát hành tăng vốn điều lệ; phát hành trái phiếu và các hoạt động huy động vốn của các công ty thành viên;

3. Tìm kiếm các nguồn vốn có chi phí sử dụng thấp, phát huy nguồn lực nội tại, gia tăng các hoạt động hợp tác, liên kết trong hệ thống;

4. Theo dõi các biến động về tỷ giá để kịp thời có biện pháp xử lý phù hợp với các khoản vay ODA có gốc ngoại tệ; hạn chế tối đa rủi ro về tỷ giá ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

### **IV. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU LẠI NHÂN SỰ, TỔ CHỨC BỘ MÁY**

Như đã báo cáo ở Phần I, Tổng công ty Sonadezi đã hoàn tất công tác cổ phần hóa và chính thức hoạt động theo loại hình công ty cổ phần từ ngày 01/02/2016.

Từ năm 2016 đến nay, Tổng công ty đã lựa chọn cơ cấu tổ chức quản lý theo điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp bao gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản



trị, Ban Kiểm soát và Tổng giám đốc. Nhân sự và cơ cấu của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Chứng khoán.

Sau khi đã được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021, nhiệm kỳ II (2021-2026) của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã được bầu và bổ nhiệm mới.

Như vậy, không cần thiết phải xây dựng phương án cơ cấu lại nhân sự, tổ chức bộ máy của Tổng công ty giai đoạn 2021-2025.

## **V. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA, THOÁI VỐN, SẮP XẾP DOANH NGHIỆP**

Như đã báo cáo tại Phần I, Công ty mẹ là đơn vị cuối cùng trong Tổng công ty hoàn tất công tác cổ phần hóa vào năm 2016. Hiện nay, Tổng công ty chỉ thực hiện công tác thoái vốn.

### **1. Thoái vốn của Nhà nước tại Tổng công ty Sonadezi:**

Ngày 29/11/2022, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1479/QĐ-TTg phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025. Theo đó, Nhà nước sẽ giữ nguyên tỷ lệ sở hữu là 99,54% tại Tổng công ty Sonadezi đến năm 2025.

### **2. Thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại các doanh nghiệp khác:**

#### **2.1. Căn cứ:**

- Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg ngày 02/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi sở hữu, sắp xếp lại, thoái vốn giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 17/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2021-2025”;

- Các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về công tác thoái vốn: Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/6/2020 ban hành danh mục thoái vốn các công ty thành viên của Tổng công ty Sonadezi trong năm 2020, Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/06/2020;

- Văn bản số 1946/UBND-KTNS ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tiếp tục thực hiện kế hoạch thoái vốn theo Quyết định số 1816/QĐ-UBND và Quyết định số 3640/QĐ-UBND;

- Kết quả thực hiện Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/6/2020, Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 và văn bản số 1946/UBND-KTNS ngày 25/02/2022;

- Kết quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp có vốn đầu tư của Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2016-2022 (Phụ lục II đính kèm).

#### **2.2. Kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi tại các doanh nghiệp khác:**

a. Đối với 06 công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp gồm Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (57,86%), Công ty CP Sonadezi Long Thành (52,75%), Công ty CP Sonadezi Châu Đức (46,84%), Công ty CP Sonadezi Giang Điền (46,45%), Công ty CP Sonadezi Long Bình (46,22%), Công ty CP Sonadezi Bình Thuận (42%):



Theo Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 06/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã quyết định thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi xuống dưới 50% tại Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 và Công ty CP Sonadezi Long Thành.

Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên hoạt động trong 04 nhóm ngành nghề chính là: Bất động sản công nghiệp và dân dụng, Xây dựng và vật liệu xây dựng, Dịch vụ hỗ trợ, Cung cấp nước. Trong đó, trọng tâm là kinh doanh bất động sản công nghiệp.

Trong những năm gần đây, việc tìm kiếm, phát triển các khu công nghiệp mới của Tổng công ty Sonadezi nói chung rất khó khăn. Tổng công ty đã đăng ký tham gia lựa chọn nhà đầu tư hoặc đấu giá đất để thực hiện dự án nhưng không được lựa chọn do vướng cơ chế (Tổng công ty Sonadezi đã báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh Đồng Nai đã báo cáo Bộ Kế hoạch – Đầu tư, Bộ Kế hoạch – Đầu tư đã có văn bản trả lời nhưng vẫn chưa có giải pháp cụ thể để tháo gỡ).

Nguồn lực tài chính hợp nhất của Tổng công ty là rất lớn. Tuy nhiên, quy định về hạn chế sở hữu chéo theo Luật Doanh nghiệp 2020 được hướng dẫn tại Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 đã có thay đổi so với trước đây. Theo đó, kể từ ngày 01/4/2021, các công ty con của Tổng công ty Sonadezi không được cùng nhau góp vốn thành lập doanh nghiệp. Quy định này làm hạn chế khả năng huy động nguồn lực tài chính hợp nhất của Công ty mẹ Tổng công ty và các công ty con để phát triển các dự án bất động sản nói chung và các khu công nghiệp nói riêng.

Hiện nay, một số khu công nghiệp của Sonadezi đã lấp đầy hơn 70%. Các công ty kinh doanh hạ tầng các khu công nghiệp này đang có áp lực rất lớn trong việc tìm kiếm phát triển các khu công nghiệp mới để có thể duy trì và phát triển trong tương lai gần.

Để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác tìm kiếm, phát triển các dự án mới đặc biệt là đối với các khu công nghiệp, đề xuất chủ trương thoái vốn tại các công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp như sau:

- Đối với các công ty kinh doanh hạ tầng sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt dưới 70%: Tổng công ty Sonadezi sẽ thoái vốn xuống còn 46%;

- Đối với các công ty kinh doanh hạ tầng sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt từ 70% trở lên: Tổng công ty Sonadezi sẽ thoái vốn xuống còn 36%.

b. Đối với Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (52,29%):

Trong 2 năm 2021 và 2022, Công ty gặp khó khăn trong việc phát triển sản xuất do không giải phóng được mặt bằng và chưa được chấp thuận việc hạ code khai thác. Ngoài ra, công ty này còn gặp rủi ro liên quan đến việc xác định các khoản phải nộp ngân sách về khoáng sản và bảo vệ môi trường. Tổng công ty sẽ thoái vốn xuống còn 36% tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai.

c. Đối với 05 công ty gồm Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (40%), Công ty CP Sơn Đồng Nai (30%), Công ty CP Xây dựng DDCN số 1 Đồng Nai (15%), Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà (10%), Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (0,31%):

Tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04/06/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã quyết định thoái hết vốn của Tổng công ty Sonadezi tại 05 công ty này. Tổng công ty đã



triển khai công tác thoái vốn tại một số công ty nhưng do vướng mắc thủ tục và thị trường không thuận lợi nên chưa thoái được vốn.

- Công ty CP Xây dựng Đồng Nai năm 2020 chỉ có lợi nhuận 187 triệu đồng, năm 2021 và 2022 lợi nhuận chỉ đạt khoảng 5-6% vốn điều lệ.

- Công ty CP Xây dựng DDCN số 1 Đồng Nai đang vướng mắc về thủ tục đầu tư, xây dựng và đất đai liên quan đến dự án tại số 15 đường Đồng Khởi. Năm 2021, công ty này lỗ hơn 07 tỷ đồng và không chia cổ tức. Đến 31/12/2022 lỗ lũy kế là 5,3 tỷ đồng.

- Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai thời gian qua tăng vốn điều lệ nhiều lần, từ 24,8 tỷ đồng lên 790 tỷ đồng làm cho tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty chỉ còn 0,31%. Từ năm 2016 đến nay, công ty này hầu như không có lợi nhuận và không chia cổ tức. Đến nay, công ty này còn nợ cổ tức năm 2014 chưa thanh toán cho Tổng công ty Sonadezi số tiền 474,3 triệu đồng. Đến 31/12/2022 lỗ lũy kế là 54,03 tỷ đồng.

- Hiện nay, Tổng công ty đang sở hữu 30% tại Công ty CP Sơn Đồng Nai với giá trị vốn đầu tư là 10,3 tỷ đồng, sở hữu 10% tại Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà với giá trị vốn đầu tư là 47,2 tỷ đồng. Giá trị các khoản đầu tư này nhỏ, hai công ty này đang hoạt động hiệu quả, việc thoái vốn lúc này có thể đem lại hiệu quả cao cho Tổng công ty để Tổng công ty tập trung nguồn lực đặc biệt là chứng minh năng lực tài chính để tham gia đấu giá đất hoặc đấu thầu các dự án mới.

Tổng công ty sẽ thoái hết vốn tại Công ty CP Xây dựng Đồng Nai (40%), Công ty CP Sơn Đồng Nai (30%), Công ty CP Xây dựng DDCN số 1 Đồng Nai (15%), Công ty CP Đô thị Amata Biên Hoà (10%), Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai (0,31%).

### 2.3. Giữ nguyên vốn:

a. Đối với Công ty CP Môi trường Sonadezi (64,04%) và Công ty CP Cấp nước Đồng Nai (63,99%):

Đây là 02 công ty hoạt động trong lĩnh vực Khai thác, sản xuất, cung cấp nước sạch và thoát nước đô thị, nông thôn (Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg). Tổng công ty không thoái vốn tại 02 công ty này.

b. Đối với Công ty CP Cảng Đồng Nai (51%):

Công ty thuộc ngành, lĩnh vực kinh doanh có liên quan phục vụ trực tiếp ngành, lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty mẹ; Hoạt động kinh doanh hiệu quả và có vai trò quan trọng cho sự phát triển mô hình công ty mẹ - công ty con (Quyết định số 22/2021/QĐ-TTg). Tổng công ty không thoái vốn tại công ty này.

c. Đối với Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi (40%), Công ty CP Sonadezi An Bình (37,95%), Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai (36%) và Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (20%):

Theo Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 06/10/2020, Tổng công ty không thoái vốn tại Trường và 03 công ty này.

d. Đối với các công ty BOT:



Tổng công ty tham gia đầu tư vào các doanh nghiệp dự án BOT với mục tiêu mở rộng địa bàn hoạt động, tăng trưởng doanh thu – lợi nhuận, tham gia vào công cuộc phát triển hạ tầng giao thông của địa phương và cả nước, qua đó tìm kiếm các cơ hội phát triển các khu công nghiệp và các khu đô thị.

Trong vài năm gần đây, các dự án BOT gặp phải rất nhiều khó khăn do phản ứng của người dân và dư luận từ đó nhà nước thay đổi chính sách gây bất lợi cho các doanh nghiệp dự án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh dự án nhưng chưa xử lý các tồn tại, vướng mắc phát sinh, hoặc do lưu lượng xe thực tế không đạt so với phương án tài chính ban đầu...

i. Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang:

Dự án ĐTXD công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 theo hình thức BOT được Bộ Giao thông vận tải cho phép thu phí sử dụng đường bộ vào ngày 02/4/2016 đối với Trạm T1 và ngày 31/12/2016 đối với Trạm T2. Tuy nhiên, do yếu tố khách quan các phương tiện đi từ tỉnh Đồng Tháp sang tỉnh An Giang theo Quốc lộ 80 phải đi qua trạm T2 (đi khoảng 700m của dự án) sau khi thông xe cầu Vàm Cống (tháng 5/2019) đã phản ứng, cản trở việc thu phí gây mất an ninh trật tự khu vực trạm T2. Do vậy, ngày 25/5/2019, Bộ Giao thông Vận tải đã quyết định dừng thu phí tại Trạm T2 đến nay.

Kể từ khi dừng thu phí tại Trạm T2 và chỉ thu phí hoàn vốn tại Trạm T1, doanh thu của dự án sụt giảm rất nhiều (*năm 2020 đạt 50% và năm 2021 còn 36% doanh thu so với phương án tài chính dự án đã ký*) làm ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án, lỗ lũy kể đến 31/12/2022 là 76,07 tỷ đồng.

Để giải quyết dứt điểm bất cập tại các trạm thu phí của dự án, Bộ Giao thông Vận tải đã chủ động cùng địa phương và nhà đầu tư nghiên cứu các giải pháp, phương án xử lý, đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ tháo gỡ khó khăn vướng mắc, kiến nghị đối với trạm thu phí T2: *“Bố trí vốn nhà nước để thanh toán chi phí đầu tư hạng mục mở rộng và tăng cường nền mặt đường QL91B để xóa bỏ trạm thu phí T2; giao UBND TP Cần Thơ tiếp nhận, quản lý bảo trì đoạn tuyến QL91B nêu trên. Nhà đầu tư tiếp tục thu phí tại Trạm T1 để hoàn vốn đầu tư Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 như hợp đồng ban đầu đã ký”*. Thủ tướng Chính phủ, Thường trực Chính phủ và Lãnh đạo chính phủ đã có nhiều cuộc họp giải quyết bất cập trạm thu phí của dự án.

Tại Thông báo số 112/TB-VPCP ngày 15/4/2022 của Văn phòng Chính phủ, Phó Thủ tướng Lê Văn Thành chỉ đạo: *“Việc giải quyết dứt điểm những vướng mắc bất cập của các trạm thu phí/ Dự án BOT là trách nhiệm của Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương liên quan. Yêu cầu Bộ Giao thông Vận tải, các Bộ, ngành liên quan khẩn trương nghiên cứu các quy định pháp luật, quy định của Hợp đồng để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định”*.

Tại báo cáo số 4785/BGTVT-ĐTCT ngày 16/5/2022, Bộ Giao thông Vận tải đề xuất phương án: chấm dứt hợp đồng trước hạn, nhà nước bố trí vốn ngân sách để thanh toán cho nhà đầu tư, xóa bỏ trạm thu phí T1 và T2 trên Quốc lộ 91. Nội dung này đã được Phó Thủ tướng Lê Văn Thành kết luận tại Thông báo số 158/TB-VPCP ngày 26/5/2022 của Văn



phòng Chính phủ: “*Cơ bản thống nhất phương án đề xuất của Bộ Giao thông Vận tải để giải quyết dứt điểm các vướng mắc, bất cập trạm thu phí dự án*”.

Ngày 30/6/2022, tại văn bản số 6579/BGTVT-ĐTCT, Bộ Giao thông Vận tải trình Thủ tướng Chính phủ kiến nghị giải pháp xử lý bất cập trạm thu phí trên QL91 như sau:

- Chính phủ xem xét, trình Quốc hội chấp thuận chủ trương chấm dứt hợp đồng trước hạn, bố trí ngân sách nhà nước để chi trả cho nhà đầu tư, xóa bỏ trạm thu phí T1 và T2 trên QL91. Giao Bộ Giao thông Vận tải chịu trách nhiệm kiểm tra, rà soát, quyết toán giá trị hoàn thành công trình và các chi phí liên quan đến dự án, đàm phán với nhà đầu tư để xác định chi phí đúng quy định của hợp đồng, tuân thủ quy định pháp luật.

- Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đề nghị của UBND TP. Cần Thơ tại công văn số 2116/UBND-KT về việc tiếp nhận, quản lý bảo trì đoạn tuyến QL91B thuộc TP Cần Thơ; Giao Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính hoàn tất các thủ tục để bàn giao đoạn tuyến QL91B theo quy định

- Chỉ đạo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước phối hợp chặt chẽ với Bộ Giao thông Vận tải nghiên cứu cân đối nguồn vốn phù hợp, khả thi trong quá trình thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác liên quan.

Tại Tờ trình số 402/TTr-CP ngày 11/10/2022 của Bộ Giao thông Vận tải trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải pháp xử lý vướng mắc bất cập tại một số dự án đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông theo hình thức BOT do Bộ GTVT quản lý, đối với Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+00-Km50+889, Bộ GTVT đã đề xuất giải pháp phối hợp với UBND thành phố Cần Thơ tiếp tục đàm phán với Nhà đầu tư về phương án xử lý theo hướng Nhà nước sẽ hỗ trợ một phần và kéo dài thời gian thu phí. Trường hợp không thành công phải chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, dự kiến kinh phí cần khoảng 1.879 tỷ đồng để thanh toán các chi phí hợp pháp. Dự kiến nội dung tờ trình sẽ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội cho ý kiến trong phiên họp thứ 16, tuy nhiên Ủy ban thường vụ Quốc Hội đã không đưa nội dung này vào phiên họp. Dự kiến nội dung xử lý vướng mắc bất cập tại một số dự án đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông theo hình thức BOT sẽ được xem xét, báo cáo Quốc hội tại Phiên họp chuyên đề thứ 19 (ngày 10/1/2023).

Ngày 28/11/2022, Tổng thư ký Quốc hội ban hành Thông báo số 1834/TB-TTKQH thông báo ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải pháp xử lý vướng mắc bất cập tại một số dự án đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông theo hình thức hợp đồng BOT do Bộ GTVT quản lý. Trong thông báo có nội dung: “*Đề xuất của Chính phủ chưa có cơ sở chính trị, căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn cho việc sử dụng ngân sách để xử lý hỗ trợ/thanh toán các hợp đồng dự án giao thông BOT*”.

Ngày 17/02/2023, Bộ Giao thông Vận tải có văn bản số 14/BGTVT-CĐCTVN về việc phương án xử lý các vướng mắc bất cập các dự án BOT do Bộ Giao thông vận tải quản lý, trong đó Bộ Giao thông vận tải đề nghị Nhà đầu tư/Doanh nghiệp dự án làm việc với Ngân hàng cho vay vốn dự án để nghiên cứu, bổ sung phương án, giải pháp xử lý theo hướng: Trường hợp Nhà nước bố trí vốn thanh toán cho Nhà đầu tư các chi phí hợp pháp để chấm dứt hợp đồng trước hạn thì Nhà đầu tư không tính lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu, Ngân hàng giảm tối đa lãi suất theo hướng không tính lãi suất đối với phần vốn vay, chi thu hồi gốc giá trị khoản vay. Thời điểm dự kiến thanh toán trong năm 2023.



Tiếp đó, Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang có văn bản số 10/2023/CV-CTAG ngày 18/02/2023 về việc nghiên cứu bổ sung phương án giải pháp xử lý vướng mắc, bất cập Dự án ĐTXDCT cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+00-Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT, trong đó có xin ý kiến việc chia sẻ lợi nhuận tối đa trên vốn chủ sở hữu của dự án theo nội dung văn bản số 14/BGTVT-CDCTVN ngày 17/02/2023 của Bộ Giao thông vận tải.

ii. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai:

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai ký hợp đồng BOT thực hiện dự án với Bộ Giao thông Vận tải với 4 giai đoạn. Trong đó Tổng công ty tham gia góp vốn vào giai đoạn 4 để thực hiện các hạng mục Cầu An Hảo và nút giao Quốc lộ 1 với Quốc lộ 51. Theo Phụ lục Hợp đồng BOT số 27/PLHĐ-BGTVT ngày 22/05/2019 (Phụ lục hợp đồng cho giai đoạn 4) sau khi kết thúc thu phí hoàn vốn cho giai đoạn 1,2,3, dự án mới bắt đầu thu phí hoàn vốn cho giai đoạn 4.

Dự án bị tạm dừng thu phí từ lúc 13g30 ngày 24/8/2020 theo văn bản số 5941/TCĐBVN-TC ngày 20/8/2020 của Tổng cục Đường bộ Việt Nam để các bên giải quyết các tồn tại, vướng mắc gồm: Phương pháp tính toán thời gian hoàn vốn; Cách xác định hệ số chiết khấu; Nguyên tắc xác định lãi suất vốn vay trong giai đoạn xây dựng và khai thác; Lợi nhuận đầu tư trong giai đoạn xây dựng đối với hạng mục đã ký hợp đồng và phụ lục hợp đồng; Mốc thời điểm tính lợi nhuận nhà đầu tư; Chi phí quản lý thu Giai đoạn 4; Xác định doanh thu hoàn vốn của Dự án; Nguồn kinh phí giải quyết chế độ đối với 64 lao động tại Trạm thu phí Sông Phan; Chi phí quản lý dự án phát sinh; Chi phí phát sinh trong giai đoạn dừng thu phí...

Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với Bộ Giao thông Vận tải, Tổng cục Đường bộ để tháo gỡ những vướng mắc nêu trên.

iii. Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI:

- Phương án tài chính theo Phụ lục PLHĐ BOT số 02-68/HĐ-BOT-SGTVT:

+ Tổng mức đầu tư bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng: 961,51 tỷ đồng.

+ Thời gian thu phí hoàn vốn 29 năm 4 tháng (kể từ ngày 01/01/2021 đến 25/4/2050).

- Thời điểm bắt đầu thu phí thực tế: Dự án được tiến hành thông xe và thu phí chính thức vào ngày 20/10/2021.

- Năm 2021 lỗ 12,36 tỷ đồng.

- Hoạt động kinh doanh năm 2022:

+ Lưu lượng xe và doanh thu năm 2022 tính toán trong hợp đồng BOT:

| Thời gian                        | Lưu lượng xe trung bình<br>(xe/ngày.đêm) | Doanh thu (đồng) |
|----------------------------------|--|------------------|
| Năm 2022 (01/01/2022-30/12/2022) | 6.149                                    | 130.152.300.000  |

Trong đó:



|   |                                     |   |   |                                    |
|---|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Xe dưới 12 ghế, xe <2T, xe buýt công cộng | Xe khách nhỏ 12-30 ghế; xe tải 2-4T | Xe khách lớn từ 31 ghế trở lên; xe tải từ 4T-<10T | Xe tải từ 10T đến <18T, xe Container 20 fit | Xe tải từ 18T, xe Container 40 fit |
| Xe loại 1                                 | Xe loại 2                           | Xe loại 3   | Xe loại 4                                   | Xe loại 5                          |
| 2.521                                     | 1.398                               | 1.094   | 414   | 723                                |

+ Lưu lượng xe và doanh thu thực tế:

| Thời gian                        | Lưu lượng xe trung bình (xe/ngày.đêm) | Doanh thu (đồng) |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Năm 2022 (01/01/2022-31/12/2022) | 4.026                                 | 50.560.092.576   |

Trong đó:

|   |                                     |   |   |                                    |
|---|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Xe dưới 12 ghế, xe <2T, xe buýt công cộng | Xe khách nhỏ 12-30 ghế; xe tải 2-4T | Xe khách lớn từ 31 ghế trở lên; xe tải từ 4T-<10T | Xe tải từ 10T đến <18T, xe Container 20 fit | Xe tải từ 18T, xe Container 40 fit |
| Xe loại 1                                 | Xe loại 2                           | Xe loại 3   | Xe loại 4                                   | Xe loại 5                          |
| 3.337                                     | 370                                 | 212   | 66  | 40                                 |

+ Theo các số liệu trên, lưu lượng xe (ngày/đêm) trung bình thực tế năm 2022 chỉ tương đương 65% lưu lượng xe tính toán trong dự án. Trong đó trừ xe loại 1 có lưu lượng xe vượt so với lưu lượng xe tính toán, các loại xe còn lại chỉ tương đương từ 5%-26% so với lưu lượng xe tính toán. Doanh thu chỉ đạt 38,85% so với tính toán trong phương án tài chính (50,56 tỷ/130,15 tỷ), lỗ 40 tỷ đồng.

Nguyên nhân lưu lượng xe thực tế thấp hơn so với tính toán: hiện nay lưu lượng thực tế các phương tiện sử dụng tuyến dự án chủ yếu là luồng phương tiện đi từ khu vực TP. Hồ Chí Minh và khu vực phía Tây, phía Bắc của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như Tây Ninh, Bình Phước và Bình Dương. Còn các luồng xe của tỉnh Đồng Nai và các tỉnh miền Trung, miền Bắc đa phần vẫn chọn theo lộ trình cũ là đến QL51 và vào huyện Nhơn Trạch theo các đường ĐT 25B, ĐT 769.

Thực hiện kết luận cuộc họp số 53/TB-SGTVT ngày 06/03/2023 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai, trong đó yêu cầu Công ty CP BOT 319 phối hợp với Công ty CP Đô thị AMATA Long Thành cùng đơn vị tư vấn rà soát, đánh giá cụ thể tính hiệu quả của việc bổ sung trạm thu phí phụ T2 kiểm soát hệ thống thu phí của Trạm T1 về tài chính, kinh tế - xã hội, kinh phí thực hiện cũng như cơ sở pháp lý của các đề xuất và các nội dung liên quan khác, ngày 11/04/2023 Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI đã có văn bản số 23/2023/CV-BOT319 báo cáo làm rõ các nội dung theo yêu cầu gửi Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai xem xét.

Hiện nay, HĐQT Tổng công ty đang chỉ đạo người đại diện phần vốn của Tổng công ty cùng với ban lãnh đạo các công ty BOT làm việc với các cơ quan có thẩm quyền



để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, từ đó có thể thu hồi, bảo toàn vốn đầu tư. Tổng công ty Sonadezi chưa thoái vốn tại 03 công ty BOT nêu trên trong giai đoạn 2021-2025.

2.4. Dự kiến sử dụng vốn sau khi thoái vốn tại các công ty khác:

a. Dự kiến giá trị thoái vốn:

- Ước tính tổng giá trị thu hồi vốn đầu tư khi thoái một phần vốn tại các công ty kinh doanh hạ tầng và Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai là 380 tỷ đồng.

- Ước tính tổng giá trị thu hồi vốn đầu tư tại 05 công ty dự kiến thoái hết vốn là 77,2 tỷ đồng.

b. Dự kiến sử dụng vốn:


Từ thực tế công tác thoái vốn trong giai đoạn 2016-2020, trong giai đoạn 2023-2025, Tổng công ty cũng chỉ tiến hành thoái vốn tại từng công ty chứ không thể triển khai thoái vốn hàng loạt. Do đó dòng tiền thu hồi vốn đầu tư (nếu có) cũng sẽ dàn trải trong nhiều năm.

Hiện nay, Tổng công ty đang chuẩn bị nguồn lực tài chính để tham gia đấu thầu các dự án, đấu giá đất trong và ngoài tỉnh. Khi có dòng tiền thu hồi vốn đầu tư do thoái vốn, Tổng công ty sẽ bổ sung vốn để tăng khả năng thắng thầu hoặc trúng đấu giá đất, thực hiện Kế hoạch đầu tư phát triển giai đoạn 2021-2025.

Danh mục thoái vốn của Tổng công ty Sonadezi giai đoạn 2021-2025 theo Phụ lục III đính kèm.

## **VI. LỘ TRÌNH CỤ THỂ TRIỂN KHAI CÁC GIẢI PHÁP**

Như nội dung đã trình bày ở trên, nội dung chính và các giải pháp của Đề án cơ cấu lại của Tổng công ty giai đoạn 2021 - 2025 là công tác thoái vốn. Lộ trình công tác thoái vốn đã được nêu tại Mục V Phần III.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024   
**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT**  
**THÀNH VIÊN HĐQT**



**Nguyễn Thị Hạnh**



**Phụ lục I**  
**KẾT QUẢ THOẢI VỐN GIAI ĐOẠN 2016-2020**  
*(Đính kèm Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi - tháng 01/2024)*

**I. Các công ty đã thoái hết vốn**

| STT | Tên doanh nghiệp                                  | QĐ/ VB thoái vốn của UBND tỉnh                                       | Thời điểm thoái vốn | Số CP sở hữu đã bán | Giá gốc (đồng) | Dự phòng giảm giá (đồng) | Giá trị sổ sách (đồng) | Tổng số tiền thu từ thoái vốn (đồng) | Chênh lệch (đồng) |
|-----|---|--|---------------------|---------------------|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 1   | Công ty CP Điện cơ Đồng Nai                       | - 6704/UBND-KT ngày 24/08/2015<br>- 3322/UBND-KT ngày 28/4/2016      | 09/06/2016          | 281.160             | 4.122.086.760  |                          | 4.122.086.760          | 4.661.632.800                        | 539.546.040       |
| 2   | HD Bank   | 3636/UBND-KT ngày 10/05/2016   | 25/04/2017          | 2.000.000           | 20.739.681.481 |                          | 20.739.681.481         | 22.000.000.000                       | 1.260.318.519     |
| 3   | Công ty CP Vận tải Thủy bộ Vĩnh Phú               | - 3933/UBND-KT ngày 28/04/2017<br>- 3865/UBND-KT ngày 26/04/2017     | 18/07/2017          | 1.558.950           | 21.838.570.523 |                          | 21.838.570.523         | 28.700.269.500                       | 6.861.698.977     |
| 4   | Công ty CP KCN Định Quán                          | - 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017<br>- 6158/UBND-KT ngày 14/6/2018   | 28/08/2018          | 2.668.132           | 13.007.143.500 | -4.181.599.702           | 8.825.543.798          | 11.909.780.800                       | 3.084.237.002     |
| 5   | Công ty CP Bến xe và DV Vận tải Đồng Nai          | - 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017<br>- 13735/UBND-KT ngày 14/12/2018 | 11/06/2019          | 637.200             | 8.045.519.909  |                          | 8.045.519.909          | 25.987.770.000                       | 17.942.250.091    |
| 6   | Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An | - 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017<br>- 13735/UBND-KT ngày 14/12/2018 | 16/09/2019          | 7.500.000           | 71.446.310.986 |                          | 71.446.310.986         | 84.000.000.000                       | 12.553.689.014    |

**II. Các công ty thoái một phần**

| STT | Tên doanh nghiệp                          | QĐ/ VB thoái vốn của UBND tỉnh                                       | Tỷ lệ sở hữu trước khi thoái vốn | Tỷ lệ sở hữu sau khi thoái vốn | Thời điểm thoái vốn | Số CP sở hữu | Giá sổ sách     | Chuyển nhượng |                        |                                      |                   |
|-----|---|--|----------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|
|     |   |  |                                  |                                |                     |              |                 | Số CP         | Giá trị sổ sách (đồng) | Tổng số tiền thu từ thoái vốn (đồng) | Chênh lệch (đồng) |
| 1   | Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai | 3933/UBND-KT ngày 28/04/2017   | 63,72%                           | 10,00%                         | 15/08/2017          | 1.581.000    | 10.908.900.000  | 1.332.900     | 9.197.010.000          | 16.399.670.000                       | 7.202.660.000     |
| 2   | Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai        | - 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017<br>- 13735/UBND-KT ngày 14/12/2018 | 75,37%                           | 36,00%                         | 19/02/2019          | 1.836.000    | 45.193.257.083  | 959.040       | 23.606.830.759         | 37.402.560.000                       | 13.795.729.241    |
| 3   | Công ty CP Sonadezi Long Bình             | - 4753/QĐ-UBND-KT ngày 28/12/2017<br>- 13735/UBND-KT ngày 14/12/2018 | 79,00%                           | 46,22%                         | 10/06/2019          | 23.700.000   | 295.444.200.000 | 9.833.000     | 122.578.178.000        | 229.108.900.000                      | 106.530.722.000   |

*26*



**Phụ lục II**  
**KẾT QUẢ SXKD CỦA CÁC DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ**  
**CỦA TỔNG CÔNG TY SONADEZI GIAI ĐOẠN 2016-2022**  
 (Đính kèm Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi - tháng 01/2024)



ĐVT: Triệu đồng

| STT      | Tên doanh nghiệp                                       | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022     |
|----------|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| <b>1</b> | <b>Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2</b>   |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 236.076 | 291.180 | 340.034 | 815.023 | 500.024 | 516.612 | 151.557  |
|          | LNST   | 55.481  | 75.340  | 94.361  | 368.530 | 268.127 | 242.715 | 17.182   |
|          | Phải nộp NSNN  | 105.143 | 46.968  | 101.672 | 224.066 | 112.808 | 81.389  | 25.448   |
| <b>2</b> | <b>Công ty CP Sonadezi Long Thành</b>                  |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 337.255 | 366.012 | 417.400 | 424.424 | 405.081 | 416.563 | 443.033  |
|          | LNST   | 102.900 | 89.036  | 109.067 | 102.951 | 102.031 | 101.123 | 99.236   |
|          | Phải nộp NSNN  | 33.899  | 35.993  | 24.802  | 38.302  | 27.070  | 30.289  | 30.464   |
| <b>3</b> | <b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>                    |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 124.429 | 236.775 | 303.464 | 356.404 | 461.801 | 730.844 | 875.662  |
|          | LNST   | 44.140  | 72.703  | 97.349  | 134.089 | 186.001 | 323.629 | 197.367  |
|          | Phải nộp NSNN  | 6.725   | 30.714  | 65.107  | 87.355  | 112.919 | 130.357 | 116.154  |
| <b>4</b> | <b>Công ty CP Sonadezi Giang Điền</b>                  |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  |         | 111.188 | 249.066 | 272.847 | 397.150 | 324.429 | 384.587  |
|          | LNST   |         | 28.175  | 59.780  | 58.475  | 67.095  | 58.030  | 110.586  |
|          | Phải nộp NSNN  |         | 3.679   | 24.091  | 37.955  | 52.515  | 452.067 | 65.403   |
| <b>5</b> | <b>Công ty CP Sonadezi Long Bình</b>                   |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 350.495 | 365.346 | 337.326 | 347.515 | 365.275 | 351.308 | 369.158  |
|          | LNST   | 121.087 | 110.208 | 92.217  | 96.583  | 112.926 | 104.760 | 106.731  |
|          | Phải nộp NSNN  | 52.592  | 89.747  | 43.050  | 44.075  | 61.725  | 44.645  | 55.038   |
| <b>6</b> | <b>Công ty CP Sonadezi Bình Thuận</b>                  |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  |         |         |         |         | 8.387   | 16.254  | 13.342   |
|          | LNST   |         |         |         |         | 4.268   | 7.512   | 4.649    |
|          | Phải nộp NSNN  |         |         |         |         | 1.148   | 2.124   | 1.428    |
| <b>7</b> | <b>Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai</b> |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 220.739 | 239.417 | 261.868 | 264.133 | 188.744 | 161.442 | 139.936  |
|          | LNST   | 5.293   | 7.896   | 24.960  | 12.672  | 12.752  | 9.020   | (24.198) |
|          | Phải nộp NSNN  | 47.202  | 41.485  | 62.998  | 32.360  | 43.311  | 35.540  | 78.538   |
| <b>8</b> | <b>Công ty CP Xây dựng Đồng Nai</b>                    |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 142.442 | 144.798 | 153.759 | 103.655 | 113.283 | 131.424 | 141.295  |
|          | LNST   | 3.548   | 3.746   | 3.986   | 1.180   | 187     | 1.319   | 1.223    |
|          | Phải nộp NSNN  | 5.876   | 6.953   | 5.580   | 3.836   | 545     | 280     | 2.071    |
| <b>9</b> | <b>Công ty CP Sơn Đồng Nai</b>                         |         |         |         |         |         |         |          |
|          | Doanh thu  | 160.590 | 154.202 | 156.029 | 146.744 | 147.349 | 122.320 | 139.845  |
|          | LNST   | 6.658   | 6.794   | 7.566   | 6.384   | 11.494  | 13.028  | 15.726   |

26



| STT       | Tên doanh nghiệp   | 2016    | 2017    | 2018    | 2019     | 2020      | 2021      | 2022      |
|-----------|--|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|
|           | Phải nộp NSNN  | 25.434  | 9.881   | 11.041  | 9.110    | 10.233    | 8.536     | 10.898    |
| <b>10</b> | <b>Công ty CP Xây dựng DDCN số 1 Đồng Nai</b>                        |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 186.000 | 92.458  | 168.789 | 187.389  | 178.457   | 66.565    | 124.707   |
|           | LNST   | 4.804   | 3.519   | 3.721   | 10.069   | 3.969     | (7.124)   | 2.011     |
|           | Phải nộp NSNN  | 3.930   | 3.009   | 3.291   | 6.469    | 2.507     | 2.915     | 5.607     |
| <b>11</b> | <b>Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa</b>                              |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 373.274 | 434.340 | 503.463 | 506.452  | 460.979   | 717.305   | 976.709   |
|           | LNST   | 156.108 | 155.644 | 103.430 | 208.414  | 102.176   | 271.203   | 536.915   |
|           | Phải nộp NSNN  | 104.444 | 86.520  | 247.814 | 94.064   | 51.147    | 118.709   | 187.827   |
| <b>12</b> | <b>Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai</b>                     |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 102.806 | 47.487  | 44.931  | 13.782   | 668.951   | 432.878   | 194.029   |
|           | LNST   | 250     | 28      | 39      | 386      | 88.157    | (7.648)   | (45.375)  |
|           | Phải nộp NSNN  | 3.955   | 770     | 10.862  | 3.251    | 79.895    | 59.194    | 46.382    |
| <b>13</b> | <b>Công ty CP Môi trường Sonadezi</b>                                |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 394.423 | 343.421 | 358.752 | 376.684  | 404.693   | 368.365   | 491.414   |
|           | LNST   | 42.100  | 26.753  | 28.584  | 31.518   | 35.122    | 30.045    | 27.530    |
|           | Phải nộp NSNN  | 30.293  | 42.490  | 39.388  | 46.107   | 27.550    | 15.813    | 29.450    |
| <b>14</b> | <b>Công ty CP Cấp nước Đồng Nai</b>                                  |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 826.250 | 890.900 | 933.491 | 961.746  | 1.003.515 | 1.173.427 | 1.218.700 |
|           | LNST   | 54.537  | 42.927  | 114.821 | 151.833  | 150.748   | 373.124   | 367.844   |
|           | Phải nộp NSNN  | 45.647  | 41.778  | 59.594  | 71.643   | 89.546    | 101.863   | 103.497   |
| <b>15</b> | <b>Công ty CP Cảng Đồng Nai</b>                                      |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 428.569 | 525.069 | 670.953 | 748.508  | 803.467   | 904.376   | 1.084.232 |
|           | LNST   | 65.987  | 76.492  | 111.089 | 136.575  | 159.462   | 373.124   | 234.193   |
|           | Phải nộp NSNN  | 21.640  | 31.512  | 42.091  | 45.824   | 54.035    | 76.630    | 106.795   |
| <b>16</b> | <b>Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi <sup>(1)</sup></b> |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 19.973  | 13.332  | 28.963  | 30.539   | 28.781    | 35.889    | 37.209    |
|           | LNST   | (3.075) | (276)   | 96      | (893)    | (2.393)   | 3.762     | 5.044     |
|           | Phải nộp NSNN  | 110     | 363     | 960     | 1.168    | 1.179     | 1.645     | 1.588     |
| <b>17</b> | <b>Công ty CP Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang</b>                    |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 68.312  | 157.148 | 158.123 | 130.829  | 102.950   | 78.691    | 103.391   |
|           | LNST   | (3.833) | 880     | 1.351   | (11.318) | (20.161)  | (36.394)  | (6.969)   |
|           | Phải nộp NSNN  | 6.781   | 3.861   | 7.439   | 8.331    | 8.493     | 6.009     | 5.665     |
| <b>18</b> | <b>Công ty CP Sonadezi An Bình</b>                                   |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 197.559 | 285.600 | 378.790 | 279.289  | 316.947   | 318.847   | 304.341   |
|           | LNST   | 7.584   | 12.899  | 12.191  | 9.693    | 14.213    | 22.913    | 12.468    |
|           | Phải nộp NSNN  | 11.770  | 31.712  | 8.533   | 4.680    | 10.972    | 8.247     | 29.720    |
| <b>19</b> | <b>Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai</b>                            |         |         |         |          |           |           |           |
|           | Doanh thu  | 141.097 | 162.021 | 142.577 | 154.934  | 102.028   | 126.568   | 141.708   |



| STT       | Tên doanh nghiệp                          | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020     | 2021      | 2022     |
|-----------|---|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|----------|
|           | LNST                                      | 11.260  | 13.070  | 13.730  | 15.950  | 16.681   | 21.360    | 24.105   |
|           | Phải nộp NSNN                             | 41.837  | 26.140  | 11.286  | 76.556  | 117.210  | 412.622   | 269.412  |
| <b>20</b> | <b>Công ty CP Dịch vụ Sonadezi</b>        |         |         |         |         |          |           |          |
|           | Doanh thu                                 | 155.663 | 220.079 | 290.413 | 385.144 | 423.891  | 466.451   | 480.984  |
|           | LNST                                      | 11.408  | 14.180  | 16.521  | 20.551  | 25.268   | 31.999    | 28.888   |
|           | Phải nộp NSNN                             | 16.243  | 22.933  | 30.711  | 38.975  | 15.698   | 22.853    | 16.249   |
| <b>21</b> | <b>Công ty CP Đầu tư XD Cầu Đồng Nai</b>  |         |         |         |         |          |           |          |
|           | Doanh thu                                 |         | 507.117 | 537.186 | 542.934 | 329.559  | 116       | 110      |
|           | LNST                                      |         | 91.931  | 145.826 | 34.397  | (63.387) | (121.190) | (2.880)  |
|           | Phải nộp NSNN                             |         | 5.999   | 9.331   | 58.130  | 34.253   | 404       | 101      |
| <b>22</b> | <b>Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI</b> |         |         |         |         |          |           |          |
|           | Doanh thu                                 |         | 0       | 0       | 0       | 0        | 6.577     | 50.879   |
|           | LNST                                      |         | 0       | 0       | 0       | 0        | (12.359)  | (40.001) |
|           | Phải nộp NSNN                             |         | 38      | 103     | 105     | 119      | 71        | 106      |

**Ghi chú:**

(1) Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi:

- Kể từ ngày 01/7/2017, Trường chuyển đổi năm tài chính sang bắt đầu từ ngày 01/07 và kết thúc ngày 30/06.
- Số liệu năm 2017 là số liệu từ ngày 01/01/2017 đến 30/6/2017.
- Số liệu các năm tiếp theo là từ ngày 01/7 năm trước đến 30/6 năm báo cáo.

**Phụ lục III**  
**DANH MỤC THOÁI VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY SONADEZI GIAI ĐOẠN 2021-2025**

(Đính kèm Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Sonadezi - tháng 01/2024)



| Stt      | Tên doanh nghiệp                                       | Ngành, lĩnh vực kinh doanh                                | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Sonadezi sở hữu hiện nay |           | Sonadezi sở hữu sau thoái vốn |           | Lộ trình thực hiện | Ghi chú   |
|----------|--|---|--------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|--------------------|---|
|          |  |   |                          | Giá trị (triệu đồng)     | Tỷ lệ (%) | Giá trị (triệu đồng)          | Tỷ lệ (%) |                    |   |
| <b>I</b> | <b>Thoái vốn</b>                                       |   |                          |                          |           |                               |           |                    |   |
| 1        | Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2          | Kinh doanh bất động sản                                   | 303.047,58               | 175.341,60               | 57,86%    | 109.097,13                    | 36% (*)   | 2024-2025          | (*)<br>- Thoái vốn xuống còn 46% tại các công ty kinh doanh hạ tầng sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt dưới 70%;<br>- Thoái vốn xuống còn 36% tại các công ty kinh doanh hạ tầng sở hữu các khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy đạt từ 70% trở lên. |
| 2        | Công ty CP Sonadezi Long Thành                         | Kinh doanh bất động sản                                   | 291.148,40               | 153.570,00               | 52,75%    | 104.813,42                    | 36% (*)   | 2024-2025          |   |
| 3        | Công ty CP Sonadezi Châu Đức                           | Kinh doanh bất động sản                                   | 1.199.999,61             | 562.080,00               | 46,84%    | 431.999,86                    | 36% (*)   | 2024-2025          |   |
| 4        | Công ty CP Sonadezi Giang Điền                         | Kinh doanh bất động sản                                   | 548.980,00               | 255.000,00               | 46,45%    | 197.632,80                    | 36% (*)   | 2024-2025          |   |
| 5        | Công ty CP Sonadezi Long Bình                          | Kinh doanh bất động sản                                   | 300.000,00               | 138.670,00               | 46,22%    | 108.000,00                    | 36% (*)   | 2024-2025          |   |
| 6        | Công ty CP Sonadezi Bình Thuận                         | Kinh doanh bất động sản                                   | 400.000,00               | 168.000,00               | 42,00%    | 144.000,00                    | 36% (*)   | 2024-2025          |   |
| 7        | Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai        | Khai thác cát, sản xuất VLXD                              | 88.340,00                | 46.193,40                | 52,29%    | 31.802,40                     | 36%       | 2024-2025          |   |
| 8        | Công ty CP Xây dựng Đồng Nai                           | Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp        | 21.000,00                | 8.400,00                 | 40,00%    | -                             | -         | 2024-2025          |   |
| 9        | Công ty CP Sơn Đồng Nai                                | Sản xuất, kinh doanh sơn và các sản phẩm liên quan        | 30.364,36                | 9.110,88                 | 30,01%    | -                             | -         | 2024-2025          |   |
| 10       | Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 1 Đồng Nai | Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp        | 40.992,00                | 6.148,80                 | 15,00%    | -                             | -         | 2024-2025          |   |
| 11       | Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa                       | Kinh doanh bất động sản                                   | 422.296,40               | 42.229,64                | 10,00%    | -                             | -         | 2024-2025          |   |
| 12       | Công ty CP Công trình Giao thông Đồng Nai              | Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 790.000,00               | 2.481,00                 | 0,31%     | -                             | -         | 2024-2025          |   |



| Stt       | Tên doanh nghiệp                               | Ngành, lĩnh vực kinh doanh                 | Vốn điều lệ<br>(triệu đồng) | Sonadezi sở hữu<br>hiện nay |              | Sonadezi sở hữu sau<br>thoái vốn |              | Lộ trình<br>thực hiện | Ghi chú |
|-----------|--|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|---------|
|           |  |  |                             | Giá trị<br>(triệu<br>đồng)  | Tỷ lệ<br>(%) | Giá trị<br>(triệu<br>đồng)       | Tỷ lệ<br>(%) |                       |         |
| <b>II</b> | <b>Giữ nguyên vốn</b>                          |  |                             |                             |              |                                  |              |                       |         |
| 1         | Công ty CP Môi trường Sonadezi                 | Thu gom, xử lý rác thải; dịch vụ đô thị    | 300.000,00                  | 192.128,46                  | 64,04%       | 192.128,46                       | 64,04%       |                       |         |
| 2         | Công ty CP Cấp nước Đồng Nai                   | Khai thác, cung cấp nước sạch              | 1.200.000,00                | 767.869,20                  | 63,99%       | 767.869,20                       | 63,99%       |                       |         |
| 3         | Công ty CP Cảng Đồng Nai                       | Dịch vụ cảng, logistics                    | 370.439,08                  | 188.924,40                  | 51,00%       | 188.924,40                       | 51,00%       |                       |         |
| 4         | Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi | Giáo dục đào tạo                           | 85.484,16                   | 34.193,66                   | 40,00%       | 34.193,66                        | 40,00%       |                       |         |
| 5         | Công ty CP Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang     | Xây dựng công trình đường bộ               | 282.000,00                  | 112.000,00                  | 39,72%       | 112.000,00                       | 39,72%       |                       |         |
| 6         | Công ty CP Sonadezi An Bình                    | Kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng | 62.250,00                   | 23.625,00                   | 37,95%       | 23.625,00                        | 37,95%       |                       |         |
| 7         | Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai             | Kinh doanh bất động sản                    | 48.720,00                   | 17.539,20                   | 36,00%       | 17.539,20                        | 36,00%       |                       |         |
| 8         | Công ty CP Dịch vụ Sonadezi                    | Thu gom, xử lý rác thải, nước thải         | 50.000,00                   | 10.000,00                   | 20,00%       | 10.000,00                        | 20,00%       |                       |         |
| 9         | Công ty CP Đầu tư XD Cầu Đồng Nai              | Xây dựng công trình đường bộ               | 617.930,66                  | 65.329,90                   | 10,57%       | 65.329,90                        | 10,57%       |                       |         |
| 10        | Công ty CP BOT 319 Cờng Thuận CTI              | Xây dựng công trình đường bộ               | 202.500,00                  | 20.250,00                   | 10,00%       | 20.250,00                        | 10,00%       |                       |         |

Số: 09/NQ-SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 16 tháng 01 năm 2024

## NGHỊ QUYẾT

### Về việc phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025

#### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn;

Căn cứ Điều lệ Tổng công ty Sonadezi ngày 28/04/2021;

Căn cứ Tờ trình số 730/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Biên bản kiểm Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 02/BB-SNZ-QTTH ngày 16/01/2024,

#### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1:** Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển 05 năm giai đoạn 2021-2025 theo Tờ trình số 730/TTr-SNZ-QTTH ngày 29/12/2023 như sau:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm giai đoạn 2021-2025:

DVT: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu               | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|-----|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | <b>Vốn điều lệ</b>     | <b>3.765</b> | <b>3.765</b> | <b>3.765</b> | <b>3.765</b> | <b>3.765</b> |
|     | <b>Công ty mẹ</b>      |              |              |              |              |              |
| 1   | Tổng doanh thu         | 629          | 682          | 681          | 695          | 714          |
| 2   | LN sau thuế TNDN       | 442          | 446          | 458          | 460          | 467          |
| 3   | Phải nộp NSNN          | 76           | 75           | 69           | 72           | 76           |
| 4   | Tỷ suất LNST / vốn CSH | 11,56%       | 11,60%       | 11,82%       | 11,85%       | 11,90%       |
|     | <b>Hợp nhất</b>        |              |              |              |              |              |
| 1   | Tổng doanh thu         | 4.770        | 5.516        | 5.944        | 6.100        | 6.300        |
| 2   | LN sau thuế TNDN       | 1.012        | 1.067        | 1.083        | 1.100        | 1.150        |





| STT | Chỉ tiêu               | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|-----|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3   | Phải nộp NSNN          | 557    | 572    | 619    | 650    | 680    |
| 4   | Tỷ suất LNST / vốn CSH | 13,73% | 14,16% | 12,57% | 12,75% | 12,90% |

2. Kế hoạch đầu tư phát triển 5 năm giai đoạn 2021-2025:

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

2.2. 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;

2.3. Mục tiêu cụ thể:

- Phát triển ít nhất là 02 khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh;
- Phát triển ít nhất là 02 khu dân cư;
- Phát huy lợi thế của Tổng công ty hiện đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để tham gia thực hiện dự án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

2.4. Giá trị đầu tư kế hoạch 5 năm giai đoạn 2021-2025:

DVT: Tỷ đồng

| STT | Giá trị đầu tư        | 2021  | 2022  | 2023  | 2024   | 2025  |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 1   | Công ty mẹ            | 112   | 64    | 268   | 500    | 600   |
| 2   | Hợp nhất Tổng công ty | 3.185 | 2.504 | 5.138 | 10.221 | 9.946 |

**Điều 2.** Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 16/01/2024. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc và các đơn vị, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Website Tổng công ty;
- HNX, UBCK;
- Lưu: VT, QTTH.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT  
THÀNH VIÊN HĐQT**



**Nguyễn Thị Hạnh**

