

Số: 221./SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 14.. tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Tổng công ty CP 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 Báo cáo thường niên 2022

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 14./04/2023 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

*Tài liệu đính kèm: Báo cáo thường niên 2022 ngày 12/04/2023*

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

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



**Phạm Trần Hòa Hiệp**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**2022**





**01**

**THÔNG TIN CHUNG**

# MỤC LỤC

1	THÔNG TIN CHUNG	02
2	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	58
3	HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	66
4	QUẢN TRỊ CÔNG TY	106
5	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	120
6	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	136

# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

# THÔNG TIN LIÊN LẠC

TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

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

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

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 & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Lầu 5 - Tòa nhà Sài Gòn 3 140 Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao,

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1990

## 1990-1995

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

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

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

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

1995

## 1995-2000

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

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

2000





2005

## 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

## 2005-2010

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

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

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

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

doanh nghiệp đầu tiên tại Đồng Nai.

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

- Xây dựng Nhà máy cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1 (công suất 100.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm), Nhà máy cấp nước Thiện Tâm 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 cầu cầu công suất đến 70 tấn.



2015

### 2010-2015

Ngày 29/04/2010, Công ty phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa chuyển thành Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp (Sonadezi) 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.

2022

### 2015-NAY

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

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

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



# DANH HIỆU TIÊU BIỂU

## DẤU ẤN SONADEZI



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

# SONADEZI

## ĐẠT TOP 10 DOANH NGHIỆP UPCoM

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



# SONADEZI 50

VINH DỰ ĐẠT TOP **50** NHÃN HIỆU  
NỔI TIẾNG VIỆT NAM  
LẦN THỨ 2 LIÊN TIẾP



SONADEZI VINH DỰ ĐẠT  
SONADEZI HONORED TO REACH

# TOP 10

**CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP UY TÍN NĂM 2022**  
MOST REPUTABLE INDUSTRIAL REAL ESTATE COMPANIES IN 2022

Do Vietnam Report bình chọn - Voted by Vietnam Report

# NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

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

## BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP & DÂN DỤNG

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

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

## XÂY DỰNG & VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Sonadezi góp vốn, liên doanh, liên kết trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng lớn như: dự án BOT đường 768, Dự án 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.

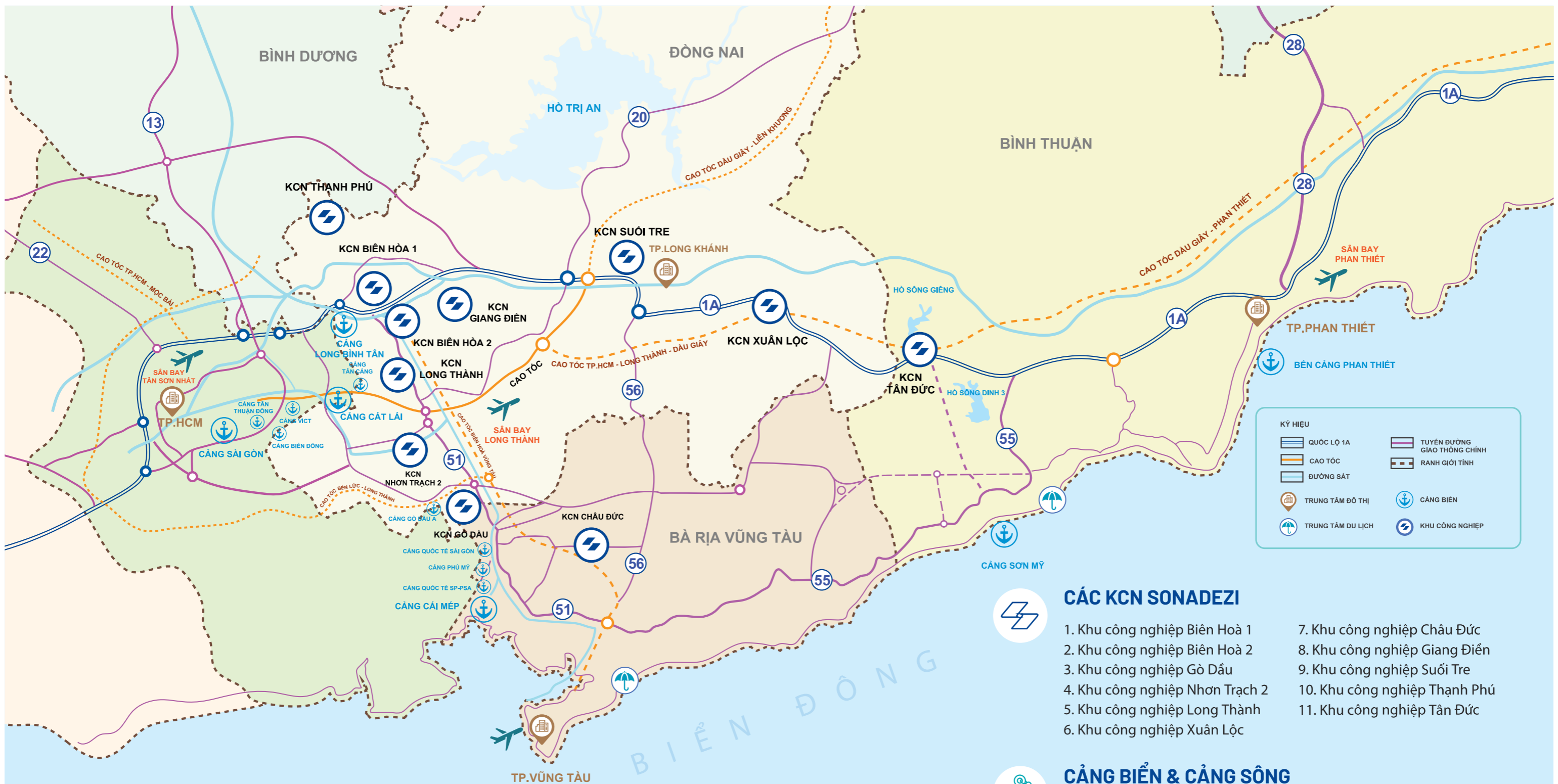
## DỊCH VỤ HỖ TRỢ

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

## CUNG CẤP NƯỚC

Với lợi thế có Công ty thành viên là đơn vị duy nhất cung cấp nước sạch cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai. Các dự án nhà máy cung cấp nước sạch đã được đầu tư trong thời gian qua với tổng công suất là 349.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Sản lượng nước cấp năm 2014 đạt trên 78 triệu m<sup>3</sup>.

Cung cấp nước sạch và các giải pháp về nước cho các khu dân cư tập trung và các khu công nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh Đồng Nai.



# ĐỊA BÀN KINH DOANH



## CÁC KCN SONADEZI

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



## CẢNG BIỂN & CẢNG SÔNG

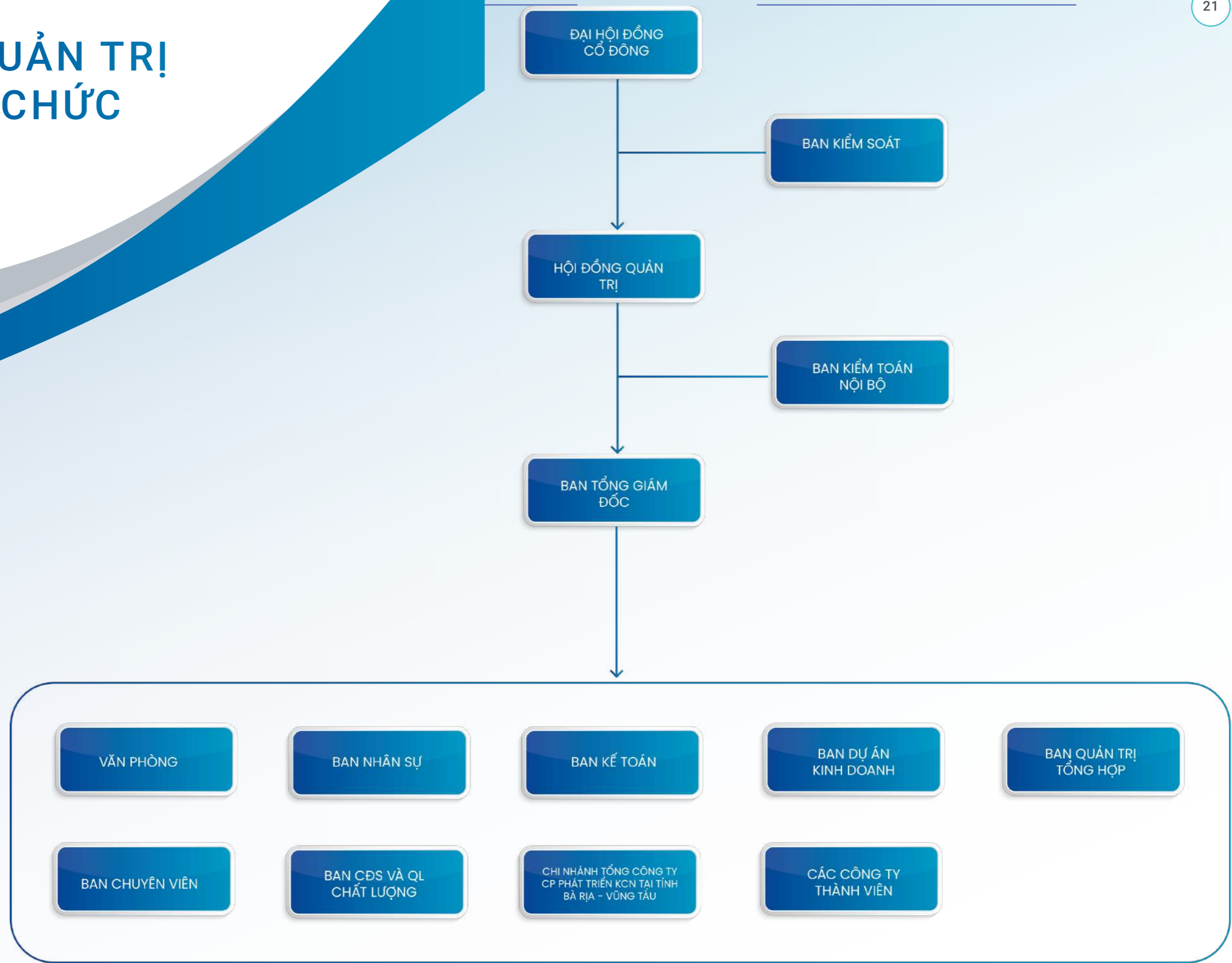
1. Cảng Sài Gòn
2. Cảng Tân Thuận Đông
3. Cảng Biển Đông
4. Cảng VICT
5. Cảng Long Bình Tân
6. Cảng Tân Cảng
7. Cảng Cát Lái
8. Cảng Gò Dầu A
9. Cảng Quốc tế Sài Gòn
10. Cảng Phú Mỹ
11. Cảng Quốc tế SP-PSA
12. Cảng Quốc tế Cái Mép (CM-ODA)
13. Cảng Sơn Mỹ
14. Cảng Phan Thiết



## CẢNG HÀNG KHÔNG

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

# MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CƠ CẤU TỔ CHỨC



## 1 VĂN PHÒNG

Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản trị hành chính – văn phòng, văn thư lưu trữ và văn phòng điện tử.

## 2 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.

## 3 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.

## 4 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.

## 5 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.

## 6 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;
- Tổ chức, thực hiện công tác phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm chống lãng phí;
- Tham mưu xây dựng lực lượng tự vệ tại Tổng công ty.

## 7 BAN CHUYÊN ĐỔI SỐ VÀ QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

- 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.

## 8 CHI NHÁNH CỦA TỔNG CÔNG TY 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 12/2018 của HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển KCN, có chức năng xây dựng kế hoạch kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh; Tổ chức thực hiện cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của Chi nhánh và phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc cung cấp các sản phẩm dịch vụ; Thực hiện công tác quản trị Chi nhánh theo quy định của Tổng Công ty



# TỔNG QUAN VỀ CÁC ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN



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



**DỊCH VỤ HỖ TRỢ**



**XÂY DỰNG &  
VẬT LIỆU XÂY DỰNG**



**CUNG CẤP NƯỚC**



## CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.968.215
Doanh thu	443.033
Lợi nhuận trước thuế	118.892
Lợi nhuận sau thuế	99.236



Địa chỉ	Đường số 5, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp.
Vốn điều lệ	200.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	102.380.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,19%

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

### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.663.640
Doanh thu	151.557
Lợi nhuận trước thuế	21.345
Lợi nhuận sau thuế	17.182



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

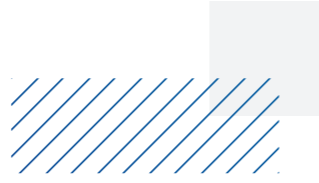
Khen thưởng 2022



Thành tích tiêu biểu trong  
công tác báo cáo và phối  
hợp với Tổng công ty



## CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH



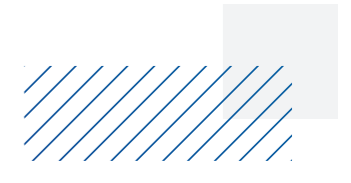
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.289.333
Doanh thu	369.158
Lợi nhuận trước thuế	131.013
Lợi nhuận sau thuế	106.731



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

## CÔNG TY CP SONADEZI GIANG ĐIỀN



### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.675.544
Doanh thu	384.587
Lợi nhuận trước thuế	137.517
Lợi nhuận sau thuế	110.586



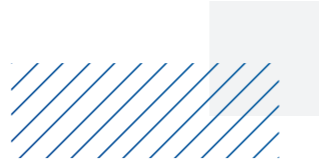
Địa chỉ	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
Vốn điều lệ	548.980.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	255.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,45%

Khen thưởng 2022



Đã có nhiều chế độ phúc  
lợi cho người lao động

## CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC



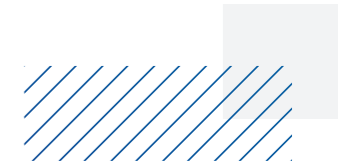
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	6.334.996
Doanh thu	875.662
Lợi nhuận trước thuế	244.178
Lợi nhuận sau thuế	197.367



Địa chỉ	Tầng 9 Tòa nhà Sonadezi, Số 1, Đường số 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	468.400.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	46,84%

## CÔNG TY CP SONADEZI AN BÌNH



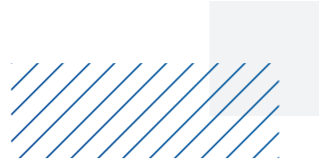
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	688.714
Doanh thu	304.341
Lợi nhuận trước thuế	15.327
Lợi nhuận sau thuế	12.468



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%

## CÔNG TY CP SONADEZI BÌNH THUẬN



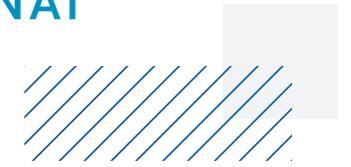
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	417.868
Doanh thu	13.342
Lợi nhuận trước thuế	5.880
Lợi nhuận sau thuế	4.649



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%

## CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI



### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.464.844
Doanh thu	141.708
Lợi nhuận trước thuế	29.987
Lợi nhuận sau thuế	24.105



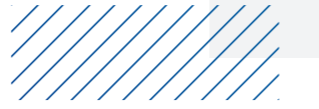
Địa chỉ	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng
Vốn điều lệ	24.360.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	8.769.600.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	36,00%

Khen thưởng 2022



Hoàn thành xuất sắc kế  
hoạch sản xuất kinh doanh

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



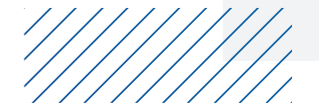
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	191.698
Doanh thu	139.936
Lợi nhuận trước thuế	(24.198)
Lợi nhuận sau thuế	(24.198)



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	88.340.000.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	46.193.400.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	52,29%

## CÔNG TY CP XÂY DỰNG ĐỒNG NAI



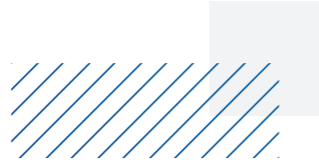
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	127.877
Doanh thu	141.295
Lợi nhuận trước thuế	1.471
Lợi nhuận sau thuế	1.223



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

## CÔNG TY CP SƠN ĐỒNG NAI



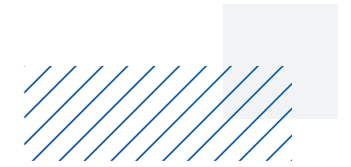
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	105.855
Doanh thu	139.845
Lợi nhuận trước thuế	19.801
Lợi nhuận sau thuế	15.726



Địa chỉ	Đường số 7, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Sản xuất công nghiệp
Vốn điều lệ	15.182.180.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	4.555.440.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	30,01%

## CÔNG TY CP CẢNG ĐỒNG NAI



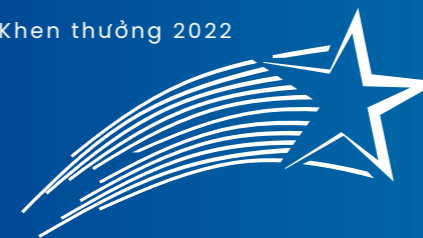
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	1.238.256
Doanh thu	1.084.232
Lợi nhuận trước thuế	292.227
Lợi nhuận sau thuế	234.193



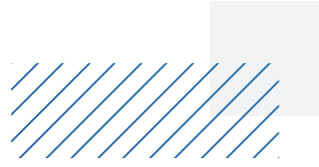
Địa chỉ	1B – D3, khu phố Bình Dương, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Lĩnh vực	Kinh doanh dịch vụ cảng biển
Vốn điều lệ	185.219.540.000 đồng
Vốn góp của Sonadezi	94.462.200.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn của Sonadezi	51,00%

Khen thưởng 2022



Hoàn thành xuất sắc kế hoạch sản xuất kinh doanh

## CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG SONADEZI



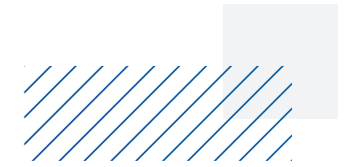
### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	645.424
Doanh thu	491.414
Lợi nhuận trước thuế	35.172
Lợi nhuận sau thuế	27.530



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

## CÔNG TY CP DỊCH VỤ SONADEZI



### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	308.427
Doanh thu	480.984
Lợi nhuận trước thuế	34.696
Lợi nhuận sau thuế	28.888



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

## TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHỆ VÀ QUẢN TRỊ SONADEZI



### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	102.463
Doanh thu	37.209
Lợi nhuận trước thuế	5.813
Lợi nhuận sau thuế	5.044



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

## CÔNG TY CP CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI



### KẾT QUẢ KINH DOANH (triệu đồng)

Tổng tài sản	3.369.897
Doanh thu	1.218.698
Lợi nhuận trước thuế	387.400
Lợi nhuận sau thuế	367.844



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

Khen thưởng 2022



Thành tích tiêu biểu trong việc tham gia các hoạt động phong trào của Tổng công ty

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## TÂM NHÌN

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

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI:

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

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

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

## SỨ MỆNH

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



**SONADEZI**

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO MỌI KHỞI ĐẦU



# LỢI THẾ CẠNH TRANH

LỢI THẾ  
TỰ NHIÊN

VỊ TRÍ CHIẾN LƯỢC

HẠ TẦNG GIAO THÔNG  
PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ

NĂNG LỰC  
NỘI TẠI



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



UY TÍN  
THƯƠNG HIỆU



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



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





## MỤC TIÊU CHỦ YẾU

Phát triển năng lực, nâng cao hiệu quả hoạt động và đạt được sự phát triển an toàn, bền vững cho toàn hệ thống. Tạo ra sự cộng hưởng, gắn kết về sứ mệnh và giá trị cốt lõi để mang lại những thành quả và giá trị đóng góp lớn hơn. Đó thực sự là một mục tiêu cần rất nhiều nỗ lực, nhất là trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế thế giới, đồng thời việc

tiếp cận và đầu tư dự án mới gặp nhiều khó khăn, sự cạnh tranh ngày càng lớn.

- Giữ vững vị thế Top 10 công ty bất động sản công nghiệp uy tín.

- Phát huy giá trị doanh nghiệp, giá trị thương hiệu trên nền tảng tạo ra giá trị gia tăng cho xã hội, khách hàng, cổ đông và CBNV.



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DẠI HẠN

Nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới, không chỉ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mà ở các địa phương khác để phát huy nguồn lực đã tích lũy và tạo bước tăng trưởng cho Tổng công ty.

Đầu tư các KCN vẫn là lĩnh vực cốt lõi của Sonadezi và hướng đến sử dụng năng lượng xanh - sạch, năng lượng tái tạo trong phát triển KCN.

Tiếp tục phát triển các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng cho KCN như các dự án đô thị vệ tinh xung quanh các KCN...

Tiếp tục chú trọng xây dựng đội ngũ để đáp ứng nhu cầu phát triển trong thời kỳ mới, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số vào công tác quản trị, điều hành.

Tiếp tục nỗ lực tái cấu trúc toàn diện, thay đổi tư duy kinh doanh trong bối cảnh mới và triển khai đầu tư hiệu quả nhằm tạo nên sức mạnh mới, định vị lại mình ở một tầm vóc mới, diện mạo mới để nắm bắt, tận dụng được các cơ hội phát triển.



## CÁC RỦI RO

### RỦI RO KINH TẾ

Bức tranh kinh tế thế giới năm 2022 phân chia thành hai nửa rõ rệt: 6 tháng đầu năm và 6 tháng cuối năm 2022. Bước vào đầu năm 2022, kinh tế toàn cầu phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ sau một năm suy thoái vì đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, kể từ giữa năm 2022, khi xung đột Nga - Ukraine gia tăng, kết hợp chính sách "Zero Covid" của Trung Quốc làm chậm lại đà phục hồi kinh tế toàn cầu, gia tăng tình trạng gián đoạn nguồn cung và đẩy giá hàng hóa thế giới tăng mạnh. Việc giá hàng hóa thế giới tăng (bao gồm giá dầu, lương thực, thực phẩm) cùng với sự gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu làm gia tăng chi phí sản xuất, khiến lạm phát toàn cầu tăng lên nhanh chóng, nhiều quốc gia chứng kiến mức lạm phát kỷ lục trong nhiều năm.

Kinh tế Việt Nam năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều biến động nhanh, khó lường làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền

tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu. Nhìn lại năm 2022, kinh tế Việt Nam đã có một "bộ phòng" tốt khi tăng trưởng GDP thuộc diện cao nhất trên thế giới, đồng thời được đánh giá cao về kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô. GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm 2021, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại.

Bước sang năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với những thuận lợi và thách thức đan xen từ cả bên trong lẫn bên ngoài. Trên thế giới, xung đột địa chính trị, cạnh tranh chiến lược giữa các nước ngày càng gay gắt; một số nền kinh tế lớn đối mặt với nguy cơ suy thoái khiến xuất khẩu, thu hút FDI khó khăn hơn và chậm lại; áp lực lạm phát, lãi suất, tỷ giá tăng vẫn còn lớn; thị trường vốn, bất động sản, chứng khoán còn nhiều điểm nghẽn, các quy định pháp lý còn nhiều bất cập...

### RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Tổng công ty phải luôn theo dõi và cập nhật nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài như huy động từ ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Khi lập kế hoạch kinh doanh và dự án đầu tư, lãi suất tiền vay đã được dự tính. Song, có rất nhiều nhân tố nằm ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp tác động đến lãi suất tiền vay. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động

sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, nhờ có mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn, Tổng công ty có thể đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý. Tổng công ty luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ ngân hàng, chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với tình hình của đơn vị cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh để tối ưu hóa lợi nhuận cũng như hiệu quả đầu tư dự án nên rủi ro lãi suất cũng được Tổng công ty kiểm soát và hạn chế đáng kể.

## RỦI RO LÃI SUẤT

Một số dự án cấp nước của Tổng công ty có sử dụng vốn ODA. Theo đó, những biến động trong tỷ giá hối đoái sẽ ảnh hưởng nhất định đến kết quả kinh doanh của Tổng công ty. Do đó, Tổng công ty định hướng hạn chế sử dụng nguồn vốn ODA khi đầu tư phát triển các dự án.

## RỦI RO ĐẶC THÙ

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Tổng Công ty. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, v.v... Điều này sẽ dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Tổng Công ty.

Rủi ro trong tìm kiếm dự án mới theo hình thức đấu giá: cơ sở xây dựng giá dự thầu để trúng thầu dự án.

Rủi ro trong quá trình chuẩn bị dự án: lập kế hoạch thiếu sót hạng mục công việc, lập tiến độ trên tiến độ dự kiến, chưa thực tế.

Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án: thiết kế không hoàn thiện, chi tiết các hạng mục; dự toán khối lượng thiếu sót so với hồ sơ thiết kế; những rủi ro dưới đất không đúng theo kết quả khảo sát địa chất; cơ sở số liệu thực tế không đầy đủ; thiếu sót trong

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

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





## RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT

Tổng công ty Sonadezi là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, đã đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nên hoạt động của Sonadezi bị chi phối bởi các văn bản pháp luật, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên

quan đến các ngành nghề hoạt động của Tổng công ty. Để hạn chế rủi ro pháp lý, Tổng Công ty luôn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình và sử dụng dịch vụ tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Tổng công ty.

## RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro trên, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty còn chịu những rủi ro khác của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt, v.v... Đây là những rủi ro bất khả kháng nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con

người cho Tổng Công ty. Theo đó, để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Tổng Công ty đã thực hiện các biện pháp như: mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức về phòng cháy, chữa cháy, v.v...



## RỦI RO MÔI TRƯỜNG

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

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

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

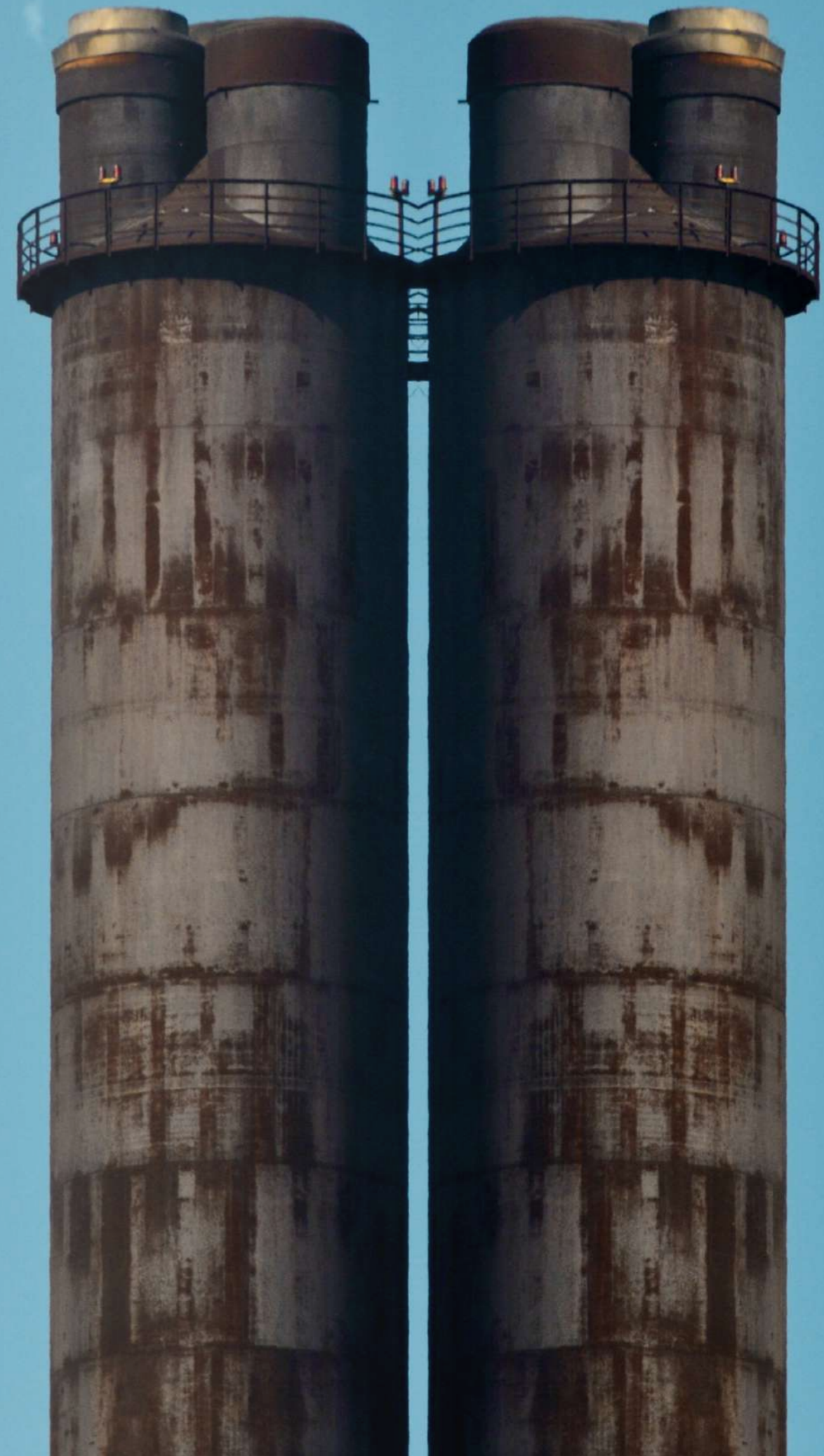
+ Các sự cố về rò rỉ, vỡ đường ống nước cấp, nước thải.

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

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

+ Nước thải tiếp nhận vượt công suất nhà máy.

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



**02**

**BÁO CÁO CỦA BAN  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



## THỰC HIỆN SXKD NĂM 2022

Sau 02 năm bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19, Năm 2022, các doanh nghiệp tiếp tục đối mặt với những biến động khôn lường trong bức tranh kinh tế và địa chính trị toàn cầu như cuộc xung đột giữa Nga - Ukraine, khủng hoảng năng lượng, lạm phát và tỷ giá tăng cao... các chính sách vĩ mô trong nước như thắt chặt tiền tệ, kiểm soát thị trường bất động sản... đã ảnh hưởng đến hầu hết các công ty thành viên đặc biệt là các công ty thuộc nhóm bất động sản và nhóm xây dựng - vật liệu xây dựng.

Trong bối cảnh đó, Tổng công ty và các đơn vị thành viên đã hết sức nỗ lực, linh hoạt, đề ra các giải pháp phù hợp để ứng phó

với biến động và phấn đấu hoàn thành các mục tiêu của năm 2022.

\* Kết quả kinh doanh hợp nhất toàn Tổng công ty: Tổng doanh thu 5.626 tỷ đồng, vượt 1,99% so với kế hoạch và vượt 0,92% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.119 tỷ đồng, vượt 4,80% so với kế hoạch.

\* Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ: Tổng doanh thu đạt 684 tỷ đồng vượt 0,29% so với kế hoạch và tăng 17,77% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 455 tỷ đồng vượt 2,04% so với kế hoạch và tăng 8,59% so với cùng kỳ năm trước.

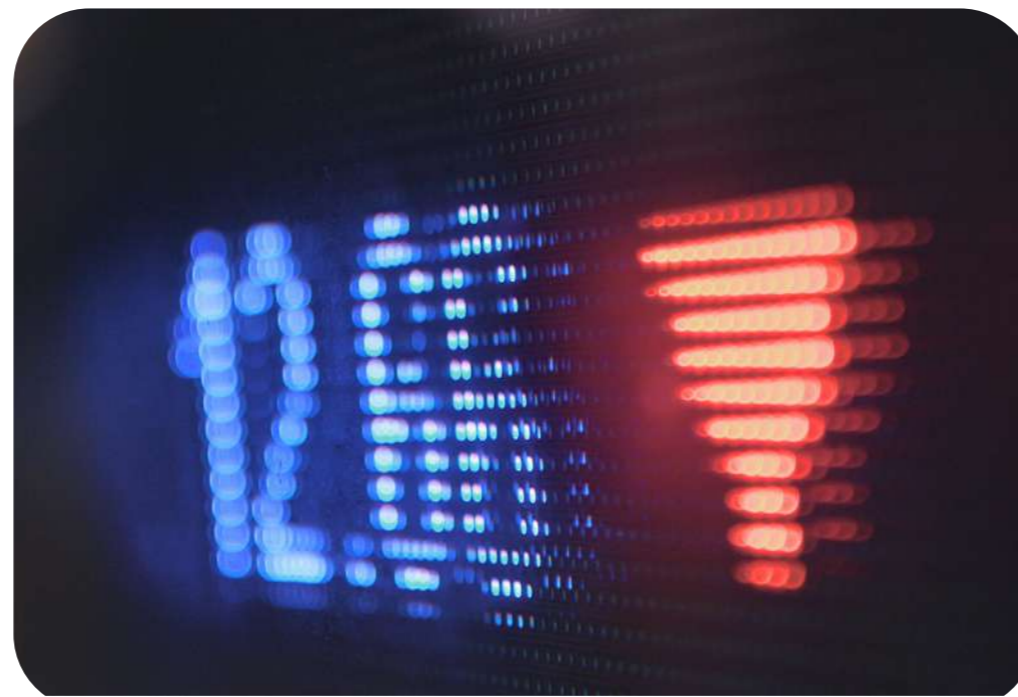
## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

\* Dự án Tổng công ty: Trong năm 2022, Tổng công ty tiếp tục thực hiện các dự án hiện hữu như Khu xử lý chất thải Quang Trung, Khu xử lý chất thải sinh hoạt Vĩnh Tân, Khu đô thị công nghiệp Châu Đức, đầu tư xây dựng hoàn tất và đưa cầu Cảng số 3 tải trọng 5.000DWT tại Cảng Đồng Nai đi vào hoạt động; triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Tân Đức, Cụm công nghiệp Long Phước 1, KDC dịch vụ Giàng Điền; các công ty thành viên cùng nhau hợp tác đầu tư dự án KDC Bửu Long 3, KDC Hữu Phước để tối ưu hóa được nguồn lực tài chính, năng lực, kinh nghiệm của từng đơn vị.

\* Dự án tại Công ty mẹ: Dự án đầu tư kinh doanh mặt bằng công nghiệp tại KCN Châu Đức:

Trong năm 2022, Công ty mẹ Tổng công ty đã ký được 06 biên bản thỏa thuận cho thuê lại đất. Trong đó, có 01 khách hàng đã ký hợp đồng với diện tích 03 ha sẽ ghi nhận doanh thu trong năm 2023.

Đã xây dựng hoàn thiện và cho thuê được 2 nhà xưởng thuộc Dự án nhà xưởng cho thuê Giai đoạn 1.





## CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

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



## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Với đặc thù là một doanh nghiệp có vốn nhà nước chi phối nên khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Tổng công ty gặp vướng mắc bởi các quy định của pháp luật.

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

Tuy nhiên, các dự án mà Tổng công ty quan tâm thì trong năm 2022 vẫn chưa nhận được các thông tin về đấu giá đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, do đó chưa phát triển thêm được các dự án mới trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

## CÔNG TÁC SỐ HÓA

Năm 2022, đã thực hiện Dự án số hóa báo cáo tại Tổng công ty Sonadezi và công ty thành viên, cụ thể là triển khai Hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung và Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh. Qua đó, phục vụ cho việc thu thập, tổng hợp, phân tích dữ liệu và chuẩn hóa hệ thống báo cáo trong hệ thống Sonadezi; khai thác và tối ưu dữ liệu hiện có để chuyển đổi thành những hình ảnh trực quan sinh động, có thể phân tích và hỗ trợ Ban

lãnh đạo của Tổng công ty và các công ty thành viên trong việc đưa ra quyết định.

Hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung và Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh là một nền tảng quan trọng để Sonadezi xây dựng hệ sinh thái dữ liệu của Tổng công ty trong thời gian tới và nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng, tăng khả năng cạnh tranh trong giai đoạn mới.

## VỀ THU HÚT ĐẦU TƯ

Trong năm 2022, các khu công nghiệp của Tổng công ty Sonadezi đã cho thuê hơn 86 ha đất công nghiệp và 13 nhà xưởng; thu hút được 24 dự án, gồm 15 dự án FDI đến từ Úc, Pháp, Mỹ, Hàn Quốc, Thái Lan... và 09 dự án FDI với tổng vốn đăng ký 81,45 triệu USD và 5.285 tỷ đồng (tăng lần lượt 124% và 346% so với năm 2021). Lũy kế đến nay, các khu công nghiệp của Tổng công ty Sonadezi đã thu hút 882 dự án (gồm 629 dự án FDI và 253 dự án DDI) với tổng vốn đăng ký gần 11,3 tỷ USD và hơn 25.500 tỷ đồng.



# 03

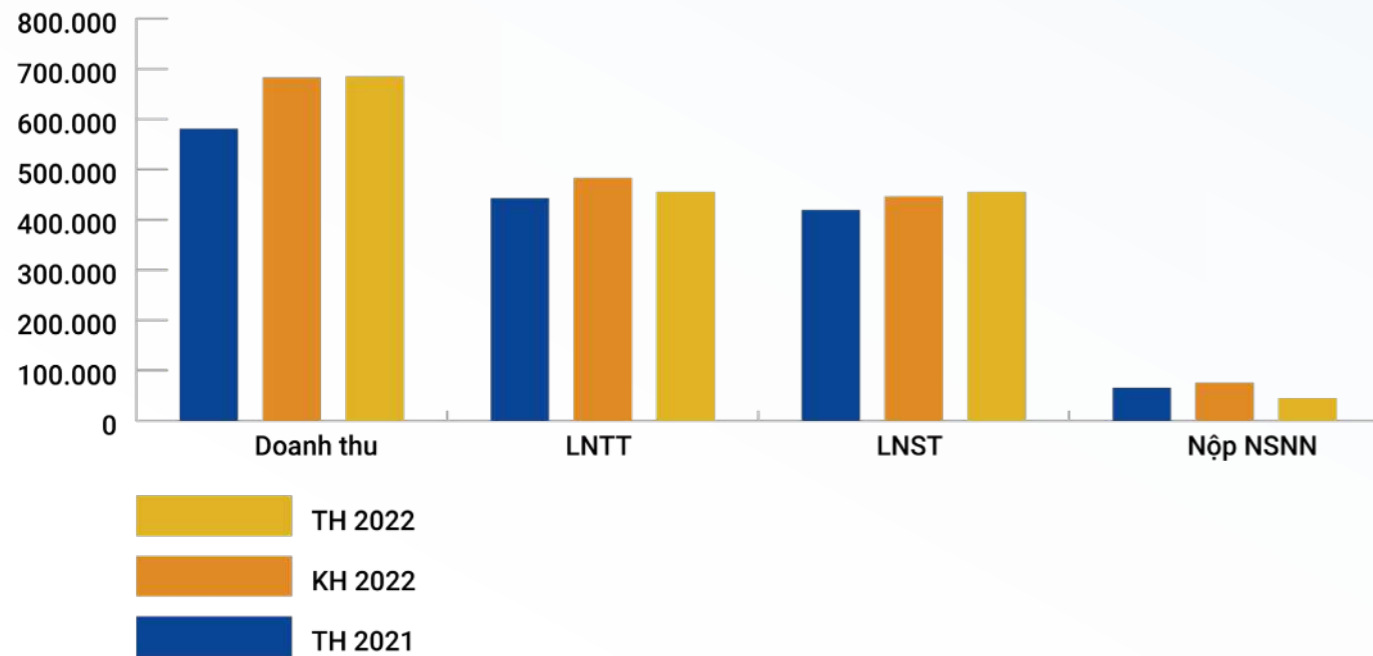
## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



# CÔNG TY MẸ

## TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% TH 2022 / TH 2021	TH 2022 / KH 2022
1	Doanh thu	581.006	684.227	682.215	117,77%	100,29%
2	Lợi nhuận trước thuế	442.492	455.332	482.741	102,90%	94,32%
3	Lợi nhuận sau thuế	419.299	455.332	446.210	108,59%	102,04%
4	Nộp NSNN	65.399	44.911	75.166	68,67%	59,75%
5	ROE	10,96%	11,84%	11,60%	108,03%	102,07%



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	4.386.359	4.477.370	2%
2	Vốn chủ sở hữu	4.301.547	4.372.120	2%
3	Tổng doanh thu	581.006	684.227	18%
4	Doanh thu thuần	198.107	165.956	-16%
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	440.215	467.727	6%
6	Lợi nhuận khác	2.277	-12.396	-644%
7	Lợi nhuận trước thuế	442.492	455.331	3%
8	Lợi nhuận sau thuế	419.299	455.331	9%
9	Tỷ lệ cổ tức	10%		

## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

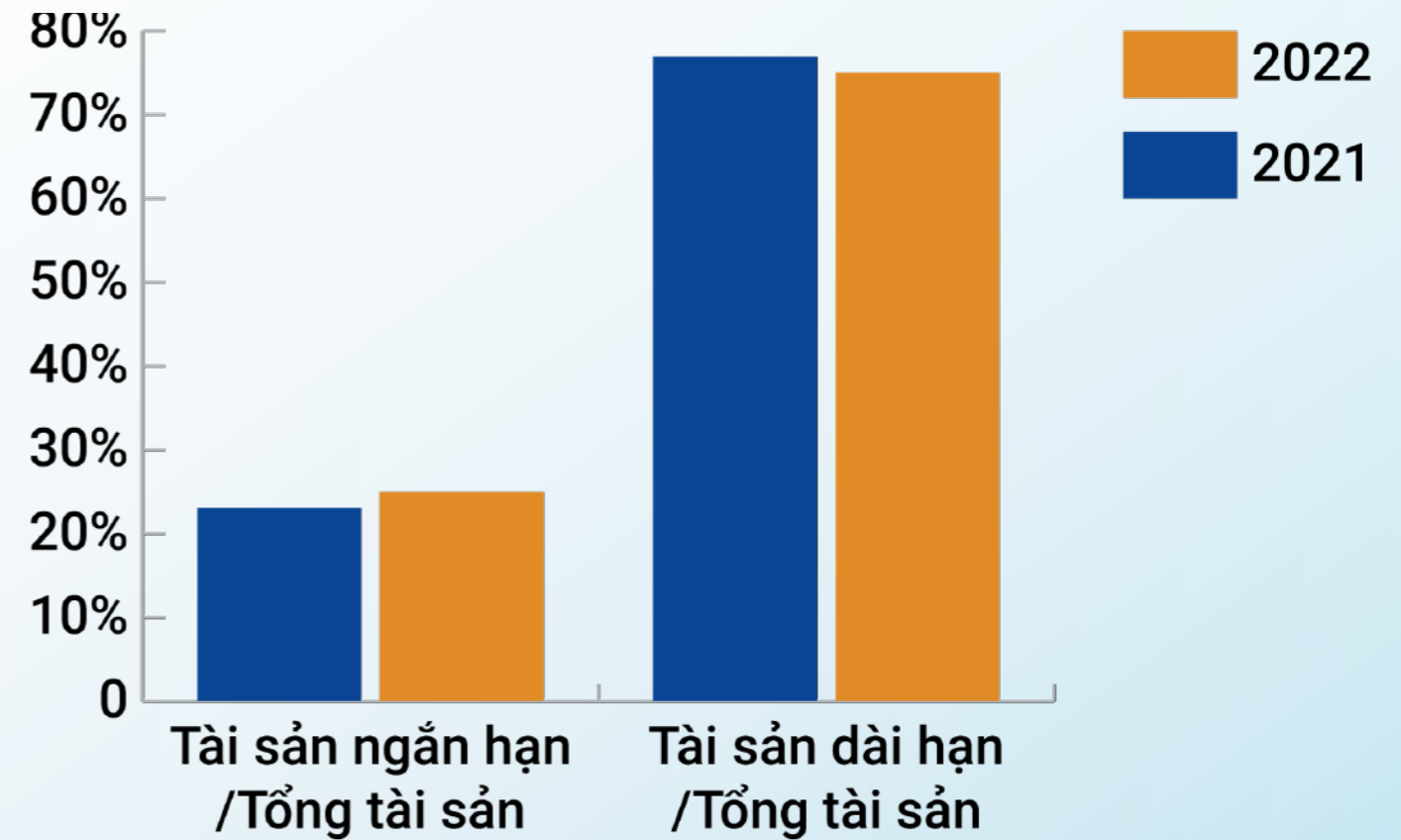
Năm 2022, tổng tài sản của Công ty mẹ - Tổng công ty Sonadezi là 4.477 tỷ đồng, tăng 91 tỷ đồng so với năm 2021, tương đương mức tăng 2,07%, cơ cấu về tài sản ngắn hạn và dài hạn gần như không thay đổi do tỷ lệ tăng của tài sản ngắn hạn và dài hạn sắp xỉ như nhau. Cụ thể tài sản ngắn hạn tăng 105 tỷ đồng, tương ứng mức tăng là 10% so với năm 2021 và tài sản dài hạn giảm 14 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 0,42% so với năm 2021.

Về tài sản ngắn hạn, tăng ở các nhóm tài sản: tiền và các

khoản tương đương tiền tăng 118 tỷ đồng, đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 88 tỷ đồng, tài sản ngắn hạn khác tăng 11 tỷ đồng; giảm ở các nhóm tài sản: các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng giảm 110 tỷ đồng.

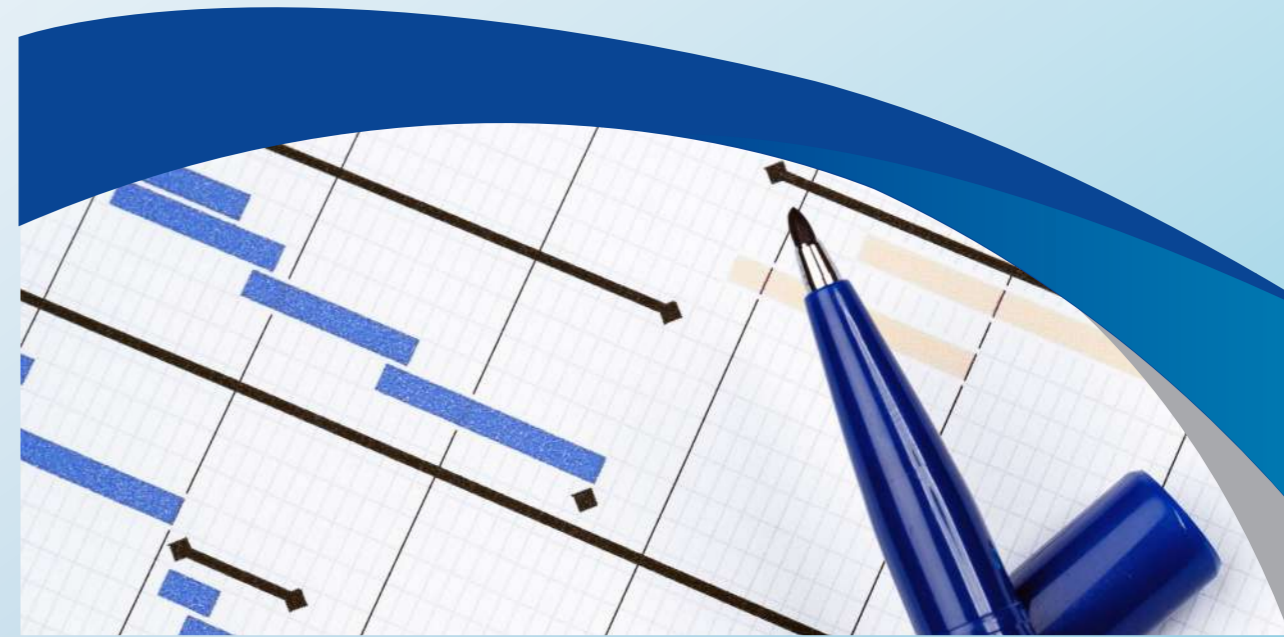
Tài sản dài hạn giảm tập trung vào 2 nhóm bao gồm các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm 28 tỷ đồng và tài sản cố định giảm 8 tỷ đồng; tài sản dở dang dài hạn tăng 23 tỷ đồng.

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



## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

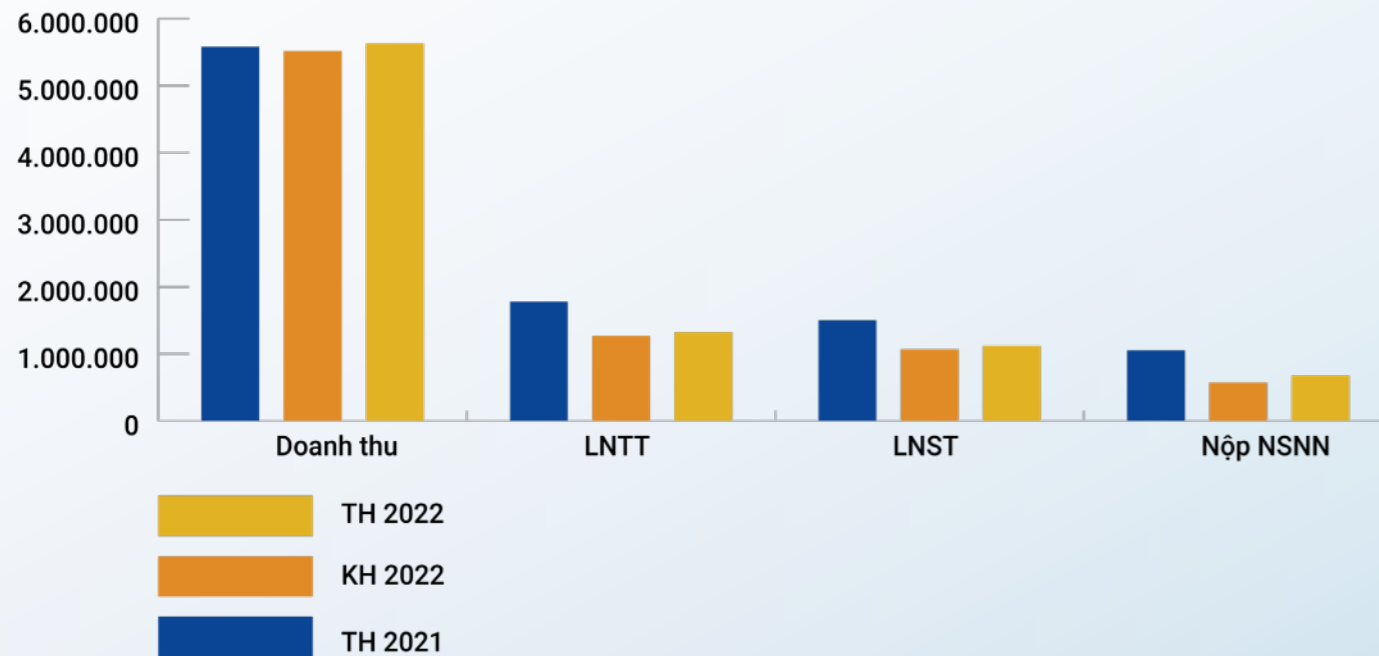
Nợ phải trả	1/1/2022	31/12/2022	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	6.534.766.732	11.422.357.785	74,79%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.196.831.378	140.000.000	-88,30%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	-
Phải trả dài hạn khác	33.600.000.000	36.847.000.915	9,66%
Tổng nợ phải trả	84.811.957.883	105.249.986.632	24,10%



# HỢP NHẤT

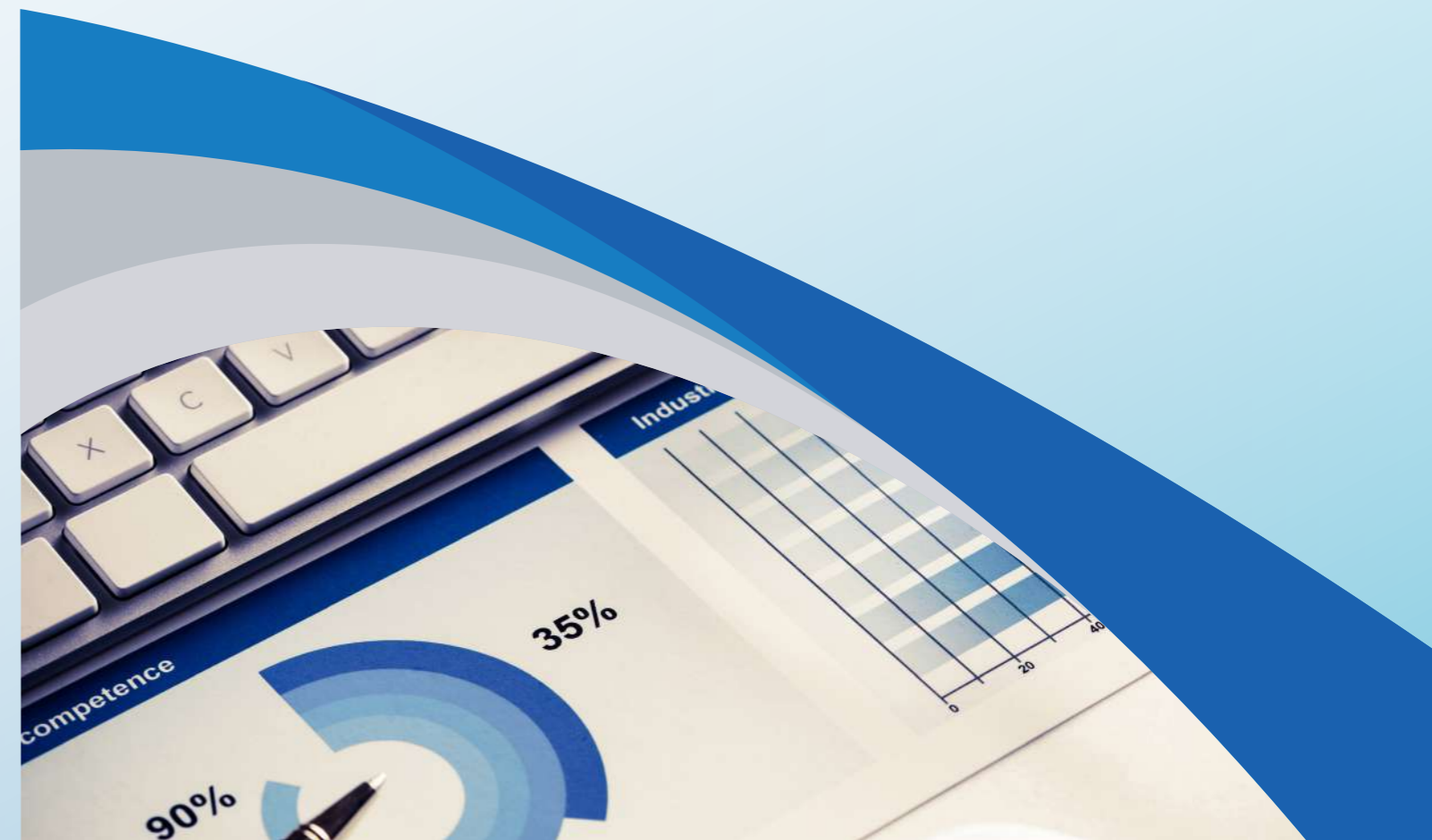
## TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% TH 2022 / TH 2021	TH 2022 / KH 2022
1	Doanh thu	5.581.752	5.516.407	5.626.047	100,79%	100,29%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.774.264	1.263.770	1.319.810	74,39%	94,32%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.498.987	1.067.290	1.118.569	74,62%	102,04%
4	Nộp NSNN	1.051.195	572.278	670.180	63,75%	59,75%
5	ROE	19,58%	14,16%	13,95%	71,25%	102,07%



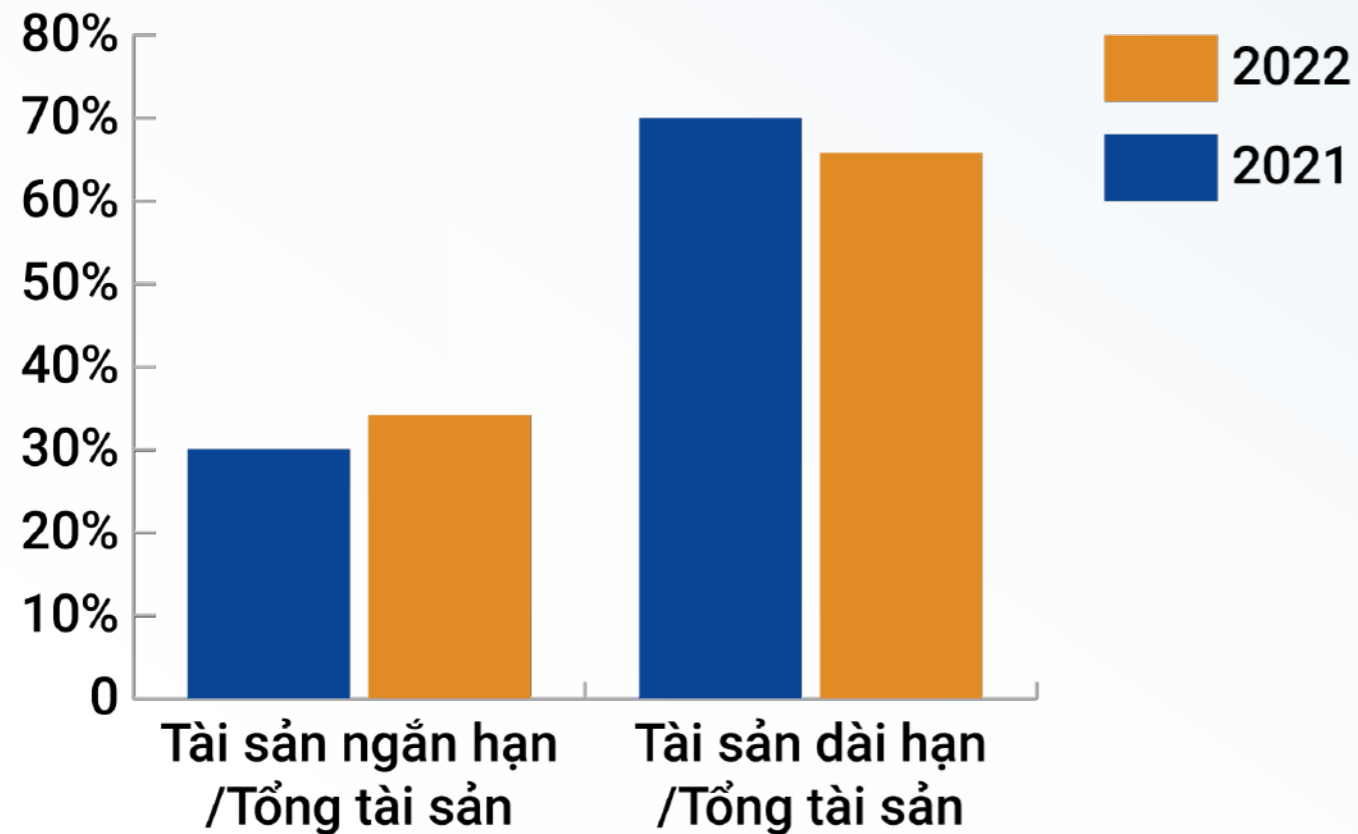
# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	21.971.770	22.664.367	3%
2	Vốn chủ sở hữu	9.272.792	9.520.997	3%
3	Tổng doanh thu	5.581.752	5.626.071	1%
4	Doanh thu thuần	5.187.294	5.293.173	2%
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.737.380	1.334.128	-23%
6	Lợi nhuận khác	36.885	-14.317	-139%
7	Lợi nhuận trước thuế	1.774.265	1.319.810	-26%
8	Lợi nhuận sau thuế	1.498.987	1.118.569	-25%



## TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Kết thúc năm tài chính 2022, tổng tài sản hợp nhất của Tổng công ty là 22.664 tỷ đồng, tăng 692 tỷ đồng so với năm 2021, tương đương mức tăng 3,15%. Tài sản ngắn hạn tăng 1.152 tỷ đồng, tương ứng mức tăng là 17,47% và tài sản dài hạn giảm 460 tỷ đồng, tương ứng mức giảm là 2,99%.



## TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả	1/1/2022	31/12/2022	% tăng, giảm
Nợ phải trả người bán ngắn hạn	616.859.410.076	722.790.976.078	17,17%
Chi phí phải trả ngắn hạn	145.560.491.565	144.836.863.223	-0,50%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.406.957.998.921	4.717.819.871.482	7,05%
Phải trả dài hạn khác	476.117.611.251	300.033.383.242	-36,98%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>12.698.978.398.077</b>	<b>13.143.369.754.524</b>	<b>3,50%</b>



Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Cử nhân kinh tế
Chức vụ tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	261.833.900 cổ phần, chiếm 69,5442% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	261.806.700 cổ phần, chiếm 69,537% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	27.200 cổ phần, chiếm 0,007% Vốn điều lệ.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



**BÀ ĐỖ THỊ THU HẰNG**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



## ÔNG TRẦN THANH HẢI

THÀNH VIÊN HĐQT/  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Năm sinh	1971
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư cầu đường
Chức vụ tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Cảng Đồng Nai, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần thơ – An Giang, Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	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

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 29/03/2022	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



## BÀ LƯƠNG MINH HIỀN

THÀNH VIÊN HĐQT/  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

## ÔNG ĐÌNH NGỌC THUẬN

THÀNH VIÊN HĐQT/  
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; Thành viên HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi; Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai,.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	Không có
Cá nhân sở hữu	6.300 cổ phần, chiếm 0,002% Vốn điều lệ

Năm sinh	1976
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kế toán quốc tế, Cử nhân kinh tế, Cử nhân kinh tế chính trị
Chức vụ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty CP Sonadezi Giang Điền
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 29/03/2022	18.835.600 cổ phần, chiếm 5,0028% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	10.600 cổ phần, chiếm 0,0028% Vốn điều lệ.



## BÀ NGUYỄN THỊ HẠNH

THÀNH VIÊN HĐQT/  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

## ÔNG PHẠM QUỐC CHÍ

### THÀNH VIÊN HĐQT



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 29/03/2022	Không có

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 29/03/2022	18.830.000 cổ phần, chiếm 5,001% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	5.000 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ.



## ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

### THÀNH VIÊN HĐQT

**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 29/03/2022	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ.
Đại diện sở hữu của UBND tỉnh Đồng Nai	18.825.000 cổ phần, chiếm 5% Vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ

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 29/03/2022	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.

**ÔNG TRẦN NGỌC TÒNG****THÀNH VIÊN  
BAN KIỂM SOÁT**

## 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 29/03/2022	0 cổ phần, chiếm 0% Vốn điều lệ.

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 29/03/2022	Không có



## BÀ LÊ THỊ BÍCH LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

## KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC



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



Diện tích: **1.556** ha



Tỷ lệ lấp đầy:  
đang khai thác kinh doanh



## KHU DÂN CƯ BỬU LONG



Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Diện tích: **496** ha



Tổng mức đầu tư: **2.566** tỷ đồng



## KHU DÂN CƯ DỊCH VỤ GIANG ĐIỀN



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



Diện tích: **300** ha



Tổng mức đầu tư: **185** tỷ đồng





## KHU CÔNG NGHIỆP TÂN ĐỨC



Địa điểm:  
Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận



Diện tích: **300** ha



Tỷ lệ lấp đầy:  
đang đầu tư xây dựng



## KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI QUANG TRUNG



Địa điểm:  
Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai



Quy mô dự án: **130** ha



Tổng mức đầu tư: **650** tỷ đồng





## NHÀ MÁY CẤP NƯỚC NHƠN TRẠCH



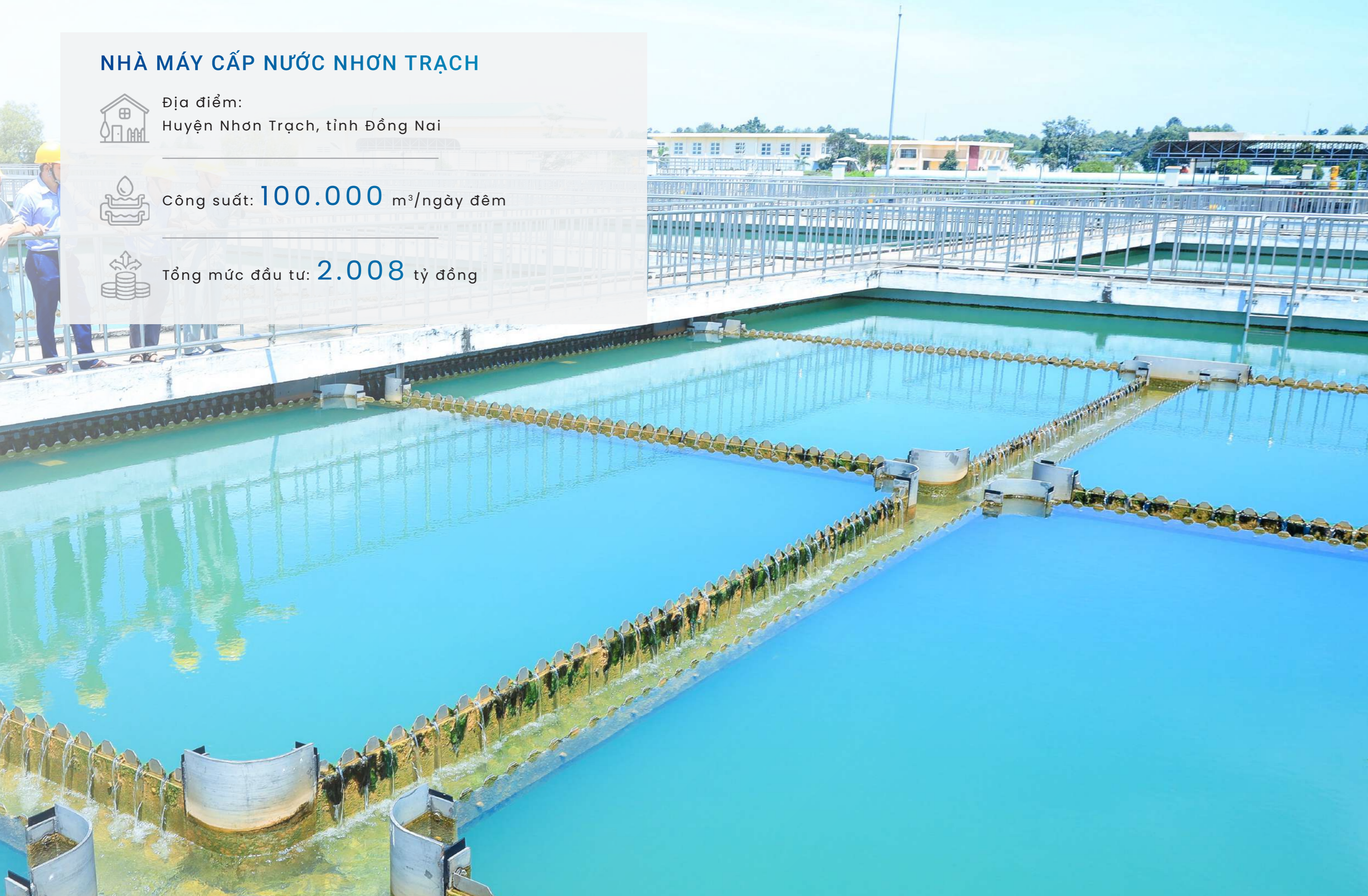
Địa điểm:  
Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai



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



Tổng mức đầu tư: **2.008** tỷ đồng





## MỎ ĐÁ TÂN CẢNG 5



Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Diện tích: **25,172** ha



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

## CẦU CẢNG SỐ 3 - CẢNG LONG BÌNH TÂN



Địa điểm:  
TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai



Tải trọng tiếp nhận: **5.000** DWT

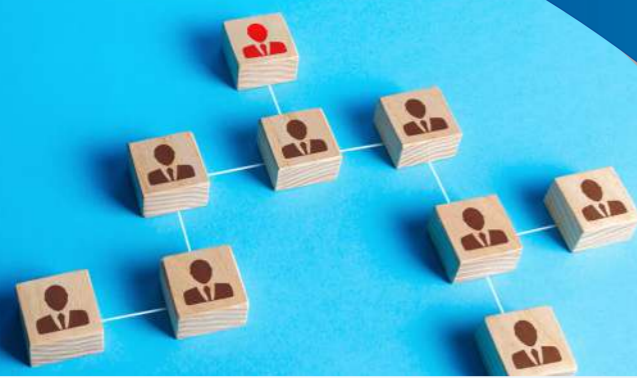
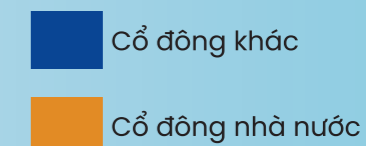
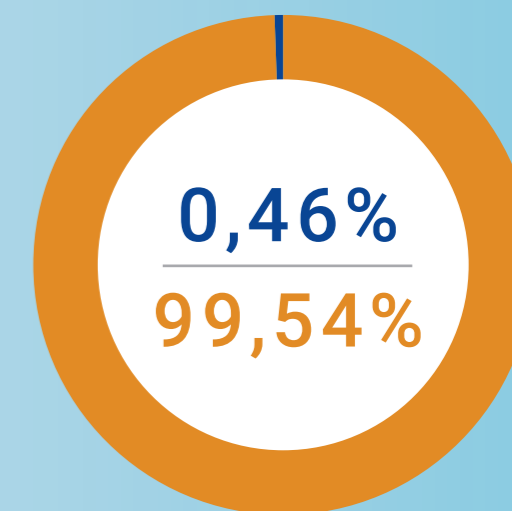
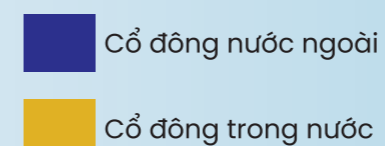
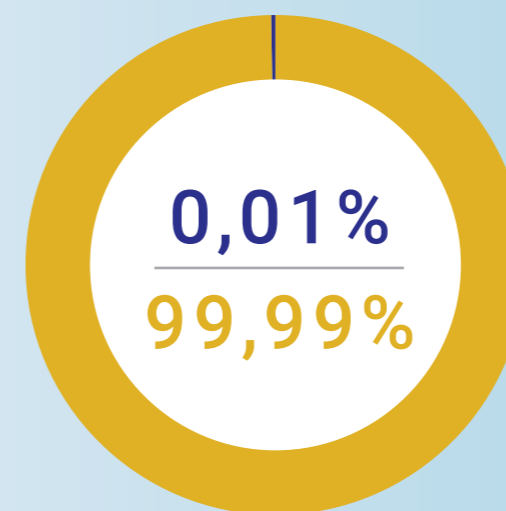
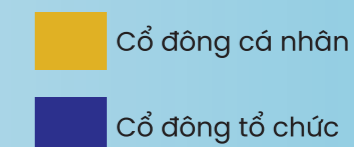
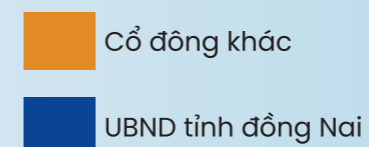
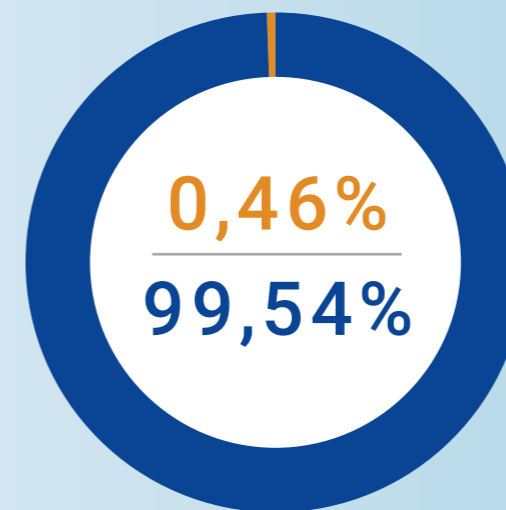


Tổng mức đầu tư: **185** tỷ đồng



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
1	Mã giao dịch	SNZ	
2	Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần	
3	Loại cổ phần	Phổ thông	
4	Sàn giao dịch	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	100,00%
6.1	Tổng số cổ phần đang lưu hành	376.491.800	99,9978%
	- Số cổ phần chuyển nhượng tự do	376.276.800	99,9407%
	- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	215.000	0,0571%
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	



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



# KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Hiện nay, tình hình kinh tế, xã hội Thế giới và Việt Nam đang diễn biến phức tạp và khó lường như cuộc xung đột kéo dài giữa Nga - Ukraine, lạm phát tăng cao, nguy cơ khủng hoảng tài chính - ngân hàng... các chính sách vĩ mô trong nước như thắt chặt tiền tệ, kiểm soát thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản và những vướng mắc, bất cập về quản lý đất đai, quản lý dự án đầu tư chưa được tháo gỡ... Các yếu tố này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng và thi công xây dựng.

Gần đây, các cơ quan truyền thông, các chuyên gia kinh tế, các hiệp hội doanh nghiệp đã và đang đề xuất nhiều giải pháp và Chính phủ cũng đã tổ chức nhiều cuộc họp, hội thảo để xem xét, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản nói chung. Tuy nhiên, những vấn đề này còn cần rất nhiều thời gian để xử lý.

Tổng công ty Sonadezi có ngành nghề kinh doanh chính là bất động sản công nghiệp và dân dụng do đó cũng gặp các khó khăn chung của cả ngành.

Để triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, Công ty mẹ - Tổng công ty định hướng kế hoạch cụ thể như sau:

- 1 Tiếp tục quản lý, vận hành khu công nghiệp Biên Hòa 1
- 2 Tiếp tục đầu tư, kinh doanh cho thuê đất và nhà xưởng tại KCN Châu Đức
- 3 Nghiên cứu, phát triển Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 tỉnh Khánh Hòa
- 4 Phát triển các dự án mới trong và ngoài tỉnh
- 5 Quản lý các khoản đầu tư tài chính tại các công ty



**04**

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**

# HỘI NGHỊ TỔNG KẾT NĂM 2022 GIAO KẾ HOẠCH NĂM 2023

Hội nghị được diễn ra vào ngày 11/01/2023



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Cuối năm 2021, Tổng công ty Sonadezi xây dựng kế hoạch trên nền dự báo tích cực về hồi phục kinh tế trong năm 2022. Tuy nhiên, những diễn biến trong năm 2022 đã đi lệch khỏi mọi hoạch định ban đầu. Các biến động trên thế giới và trong nước đã gây ra những tác động tiêu cực, những khó khăn vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý đã gây ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Việc cơ bản hoàn thành kế hoạch sản

xuất kinh doanh của Tổng công ty Sonadezi là kết quả đầy nỗ lực và chất chịu trong bối cảnh năm 2022.

Mặc dù còn nhiều khó khăn, nhưng bằng sự quyết liệt, hiệu quả trong công tác quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Tổng công ty Sonadezi đã được duy trì ổn định và đạt được những kết quả đáng khích lệ.

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

Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động của Tổng công ty theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị, thường xuyên báo cáo, trao đổi với Hội đồng quản trị và có những điều chỉnh kịp thời đảm bảo đạt được mục tiêu với hiệu quả cao nhất. Việc làm, tiền lương và các chế độ phúc lợi cho người lao động được đảm bảo. Thương hiệu Sonadezi được duy trì và nâng cao. Trong bối cảnh khó khăn chung thì kết quả sản xuất kinh doanh của

Tổng công ty trong năm 2022 là rất đáng được ghi nhận.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ và các Quy chế nội bộ.

Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc luôn phối hợp chặt chẽ, thực hiện mối quan hệ quản trị - điều hành theo đúng Điều lệ và các Quy chế nội bộ.



## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong quá trình thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm, Hội đồng quản trị luôn tuân thủ Điều lệ, xem xét cẩn trọng, đưa ra các khuyến nghị, chỉ đạo để Ban Tổng giám đốc điều hành một cách tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng công ty và cổ đông.

Trong năm 2022, HĐQT Tổng công ty có 05 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và có 69 Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền, qua đó đã ban hành 71 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:

- Giao nhiệm vụ kế hoạch năm 2022 cho Công ty mẹ và các Công ty thành viên;
- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2022;

- Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty mẹ và các công ty thành viên để trình ĐHĐCĐ thường niên 2022 quyết định;

- Thông qua việc điều chỉnh, ban hành các quy chế thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

- Phê duyệt lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022;

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 của HĐQT năm 2022 đã được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Tổng công ty năm 2022 số 34/BC-SNZ-QTTH ngày 27/01/2023 của Tổng công ty Sonadezi)

## 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

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc
2	Đình Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
3	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
4	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc

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

Năm 2022 đã khép lại nhưng nhiều khó khăn tiếp tục kéo dài sang năm 2023 cùng với những thách thức mới từ bên ngoài lẫn nội tại. Trên thế giới, xung đột địa chính trị, cạnh tranh chiến lược giữa các nước ngày càng gay gắt; một số nền kinh tế lớn đối mặt với nguy cơ suy thoái khiến xuất khẩu, thu hút FDI khó khăn hơn và chậm lại; áp lực lạm phát, lãi suất, tỷ giá tăng vẫn còn lớn; thị trường vốn, bất động sản, chứng khoán còn nhiều điểm nghẽn, các quy định pháp lý còn nhiều bất cập...

Bối cảnh này sẽ tạo ra nhiều áp lực cho việc triển khai thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh trong năm 2023. Mục tiêu hệ thống Sonadezi đạt doanh thu hợp nhất khoảng 5.944 tỷ đồng,

lợi nhuận sau thuế hợp nhất khoảng 1.083 tỷ đồng cùng các mục tiêu khác sẽ là thách thức rất lớn vì vậy Tổng công ty phải có chiến lược thích hợp và linh hoạt.

Trong năm 2023, quan điểm và trọng tâm quản trị, vận hành của Sonadezi là "Linh hoạt ứng biến, quản trị rủi ro, phát triển an toàn" với 5 nhóm nhiệm vụ, giải pháp như sau:

- Thứ nhất, tiếp tục ưu tiên việc bảo toàn vốn, bảo toàn nguồn lực; thực hiện cơ cấu lại theo phê duyệt của chủ sở hữu; phát huy vai trò dẫn dắt, định hướng của Công ty mẹ, hỗ trợ mạnh mẽ từng thành viên và tăng cường sự liên kết đầu tư trong hệ thống.

- Thứ hai, chú trọng quản trị hệ thống, củng cố năng lực lãnh đạo trong một thế giới nhiều thách thức và biến động liên tục như hiện nay; tăng cường năng lực thích ứng, thận trọng trước những rủi ro bất định trong năm 2023, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh.

- Thứ ba, chú trọng hơn về công tác pháp lý, tuân thủ pháp luật trong mọi hoạt động, coi trọng và đẩy mạnh vai trò của pháp chế để phát triển an toàn, hạn chế những sai sót và thiệt hại không đáng có.

- Thứ tư, phát triển tài sản số và tài sản vô hình là tư duy, tri thức, kỹ năng của đội ngũ nhân sự. Năm 2023 sẽ là năm Sonadezi đẩy mạnh chuyển đổi số và phát triển nguồn nhân lực. Cụ

thể là triển khai vận hành đồng bộ, hiệu quả Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh trong toàn hệ thống; số hóa quy trình và dần chuyển đổi từ phương pháp quản lý truyền thống sang quản lý số.

- Thứ năm, đẩy mạnh nghiên cứu, đầu tư các dự án mới trong và ngoài tỉnh; ưu tiên nguồn lực cho các dự án tạo tác động kinh tế, xã hội như KCN, cảng, cấp nước, dịch vụ môi trường và quan tâm các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; đồng hành cùng khách hàng vượt qua khó khăn và tiếp tục nâng cao trách nhiệm với cộng đồng, xã hội.





## BÁO CÁO 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:

STT	Thành viên	Nhiệm vụ phân công
1	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>
2	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 TSCĐ và CCDC.</li> </ul>
3	Phạm Thị Cẩm Hà - Thành Viên	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản; tình hình thực hiện các dự án đầu tư.</li> </ul>

## CÁC CÔNG TÁC TRONG NĂM 2022

+ 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 2022 của Tổng công ty; giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ và sổ sách kế toán.

+ Kiểm tra công tác thẩm định giá, thực hiện các thủ tục thoái vốn các khoản đầu tư tài chính của Tổng công ty.

+ 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

đồng 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.

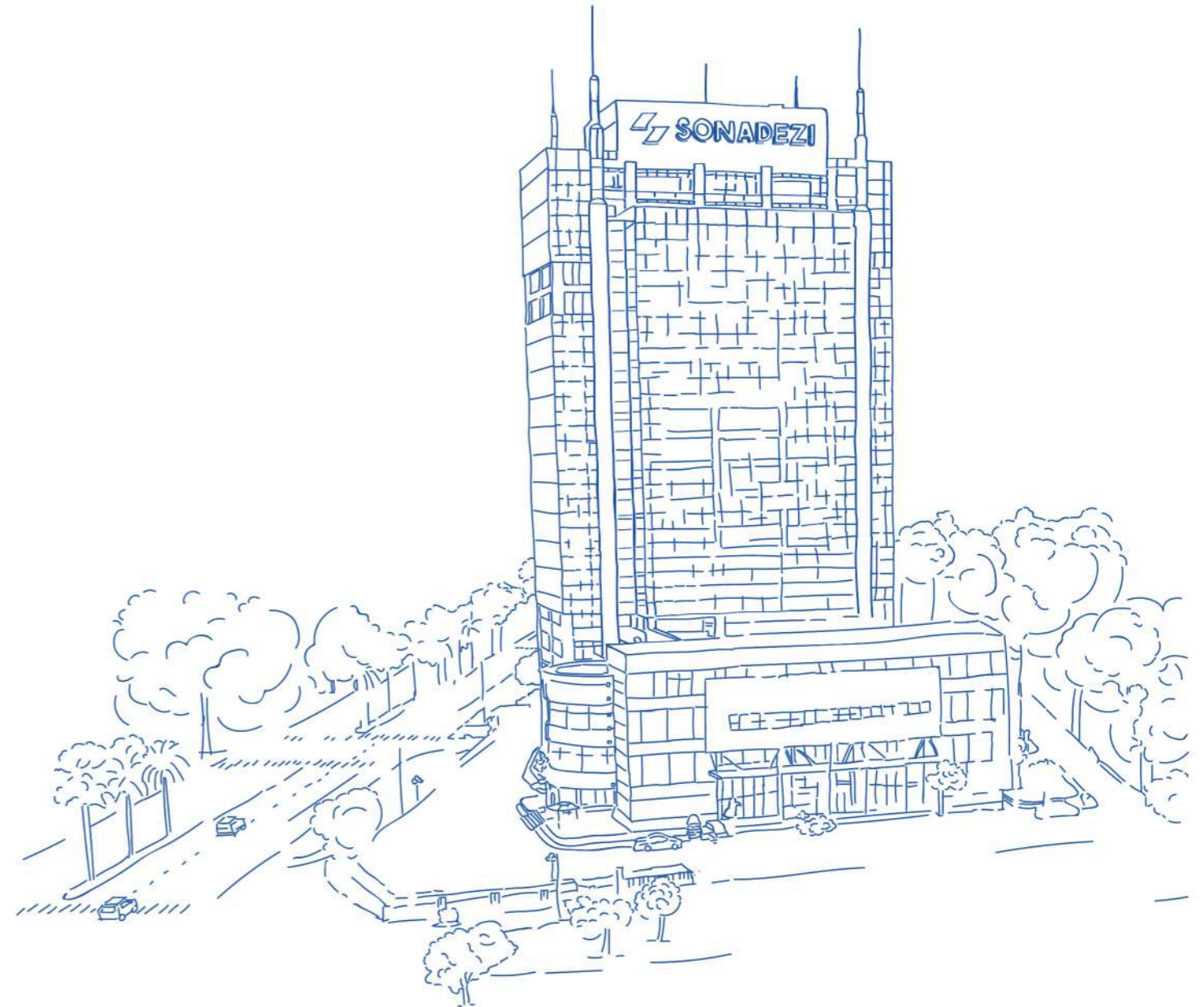
## CÁC CUỘC HỌP TRONG NĂM 2022

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 V/v kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 tại Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp.

+ Kế hoạch hoạt động năm 2022 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 2022.



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

ĐVT: đồng

STT	Họ và tên	Lương	Thù lao	Thưởng	Cho Công ty vay	Vay của Công ty
I	Hội đồng quản trị					
1	Đỗ Thị Thu Hằng	1.330.945.000		137.000.000		
2	Trần Thanh Hải		214.861.396			
3	Đinh Ngọc Thuận		214.861.395			
4	Lương Minh Hiền		214.861.395			
5	Nguyễn Thị Hạnh		214.861.396			
6	Phạm Quốc Chí		214.861.395			
7	Nguyễn Văn Tuấn		214.861.395			
II	Ban kiểm soát					
1	Đặng Lê Bích Phượng	703.937.000		79.000.000		
2	Phạm Thị Cẩm Hà		25.335.814			
3	Trần Ngọc Tông		125.335.814			
III	Ban điều hành					
1	Trần Thanh Hải	1.118.591.000		109.000.000		
2	Nguyễn Thị Hạnh	1.005.533.000		101.000.000		
3	Đinh Ngọc Thuận	908.004.000		88.000.000		
4	Lương Minh Hiền	910.634.000		88.000.000		
5	Lê Thị Bích Loan	759.348.000		79.000.000		

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2022 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ phải công bố thông tin theo quy định tại Điều 33 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

### HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, 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 27/01/2023 về tình hình quản trị Tổng công ty năm 2022.

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





**05**

**BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

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. Tổng công ty đã và đang thực thi các biện pháp góp phần bảo vệ môi trường. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh luôn có các hoạt động phòng ngừa, hạn chế tác động xấu đến môi trường, ứng phó sự cố môi trường; khắc phục ô nhiễm, suy thoái môi trường, cải thiện chất lượng môi trường; sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đa dạng sinh học và ứng phó với biến đổi khí hậu.

Tổ chức thực hiện việc đánh giá tác động môi trường và lập ĐTM theo quy định, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định trước khi triển khai thi công.

## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

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

Tổng công ty Sonadezi đã đầu tư hơn 1.700 tỷ đồng xây dựng các khu xử lý chất thải quy mô lớn, có công nghệ tái chế chất thải hiện đại và nhà máy xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững của địa phương và đất nước.

# CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đầu tư cho nguồn nhân lực cũng là đầu tư cho doanh nghiệp bởi doanh nghiệp không thể lớn nếu nguồn nhân lực không mạnh và thiếu tâm huyết gắn bó. Với quan điểm nhân lực là tài sản lớn nhất, là gốc của mọi thành công, Tổng công ty Sonadezi luôn dành sự quan tâm, đầu tư và phát triển đội ngũ một cách xứng đáng.

Ngoài các quyền lợi của người lao động theo luật định, hàng năm, Tổng công ty Sonadezi tổ chức khám sức khỏe định kỳ, mua Bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể CBNV. Tổng công ty Sonadezi cũng thường xuyên chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBNV thông qua chương trình du lịch hàng năm, tổ chức sinh nhật hàng quý, tổ chức vui chơi cho người lao động nữ dịp 8/3 và 20/10, tổ

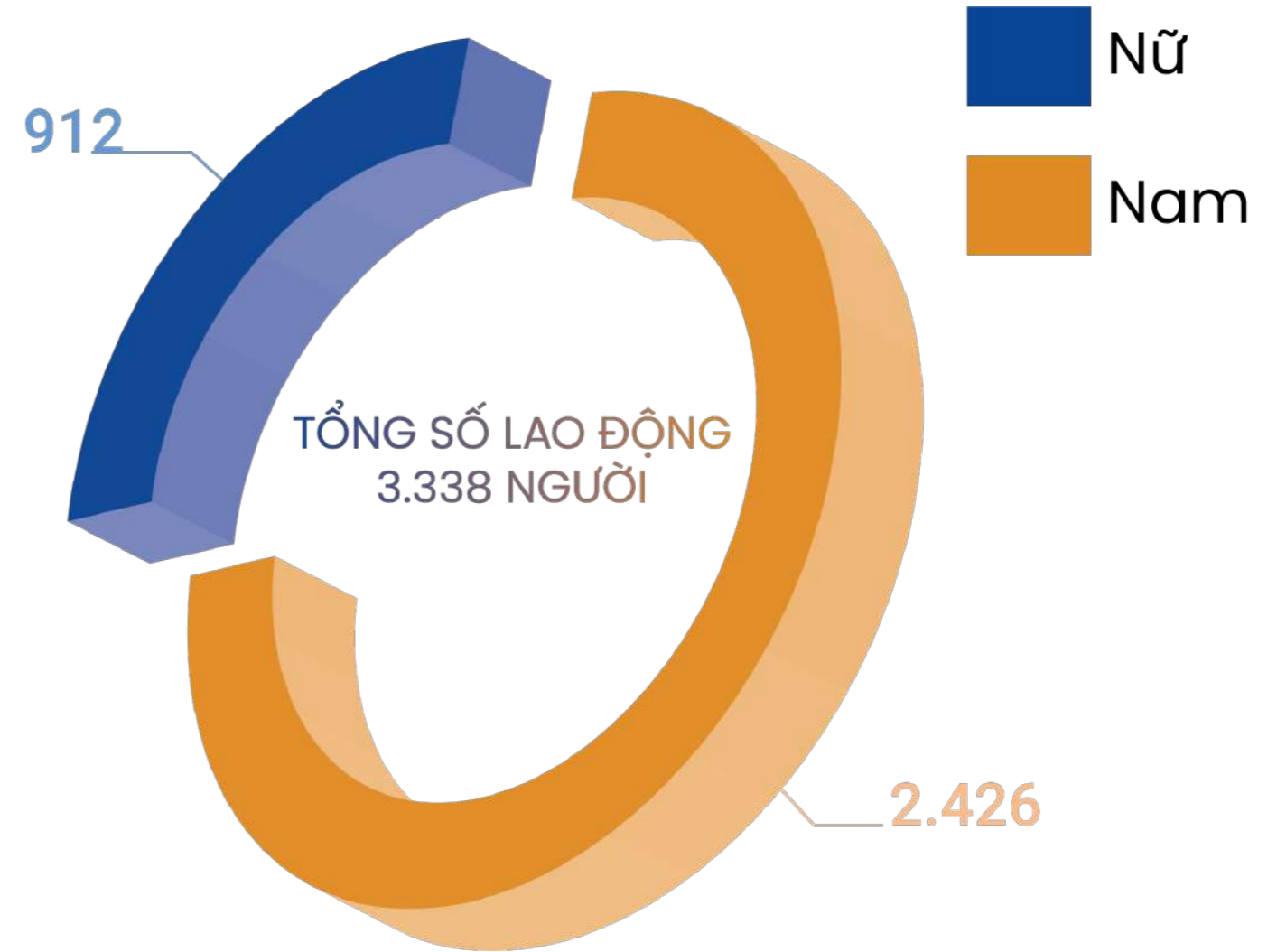
chức vui chơi và tặng quà cho con em CBNV nhân ngày quốc tế thiếu nhi 01/06, tặng quà cho người lao động nhân dịp Tết Trung Thu và Tết Nguyên Đán...

Bên cạnh việc tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, thân thiện, giàu bản sắc, Tổng công ty Sonadezi luôn chú trọng chăm sóc CBNV, dành cho CBNV các chế độ phúc lợi tốt nhất có thể.

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

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

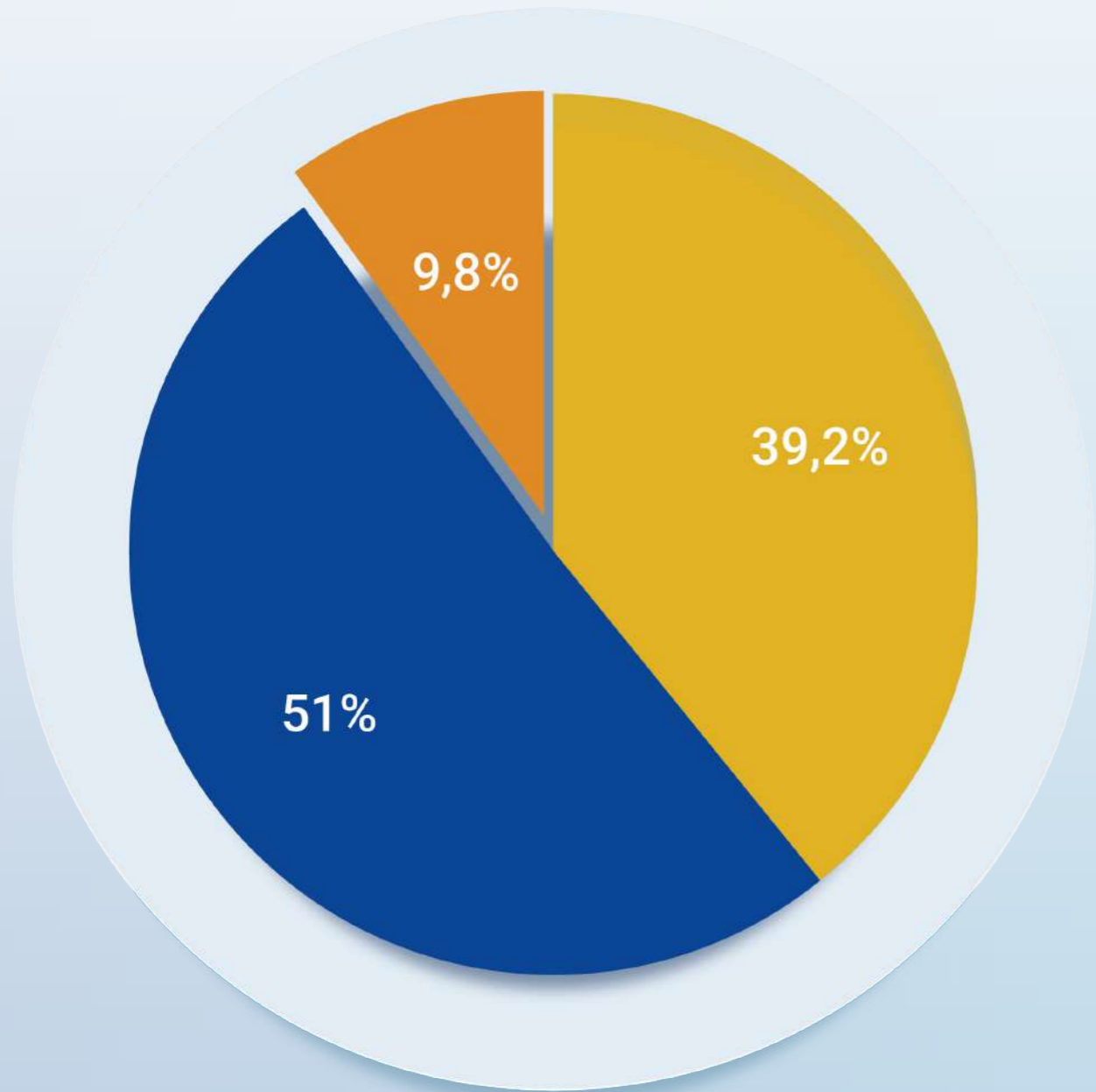
## CƠ CẤU NHÂN SỰ HỢP NHẤT





## CƠ CẤU NHÂN SỰ CÔNG TY MẸ

THEO TRÌNH ĐỘ



TRÊN ĐẠI HỌC

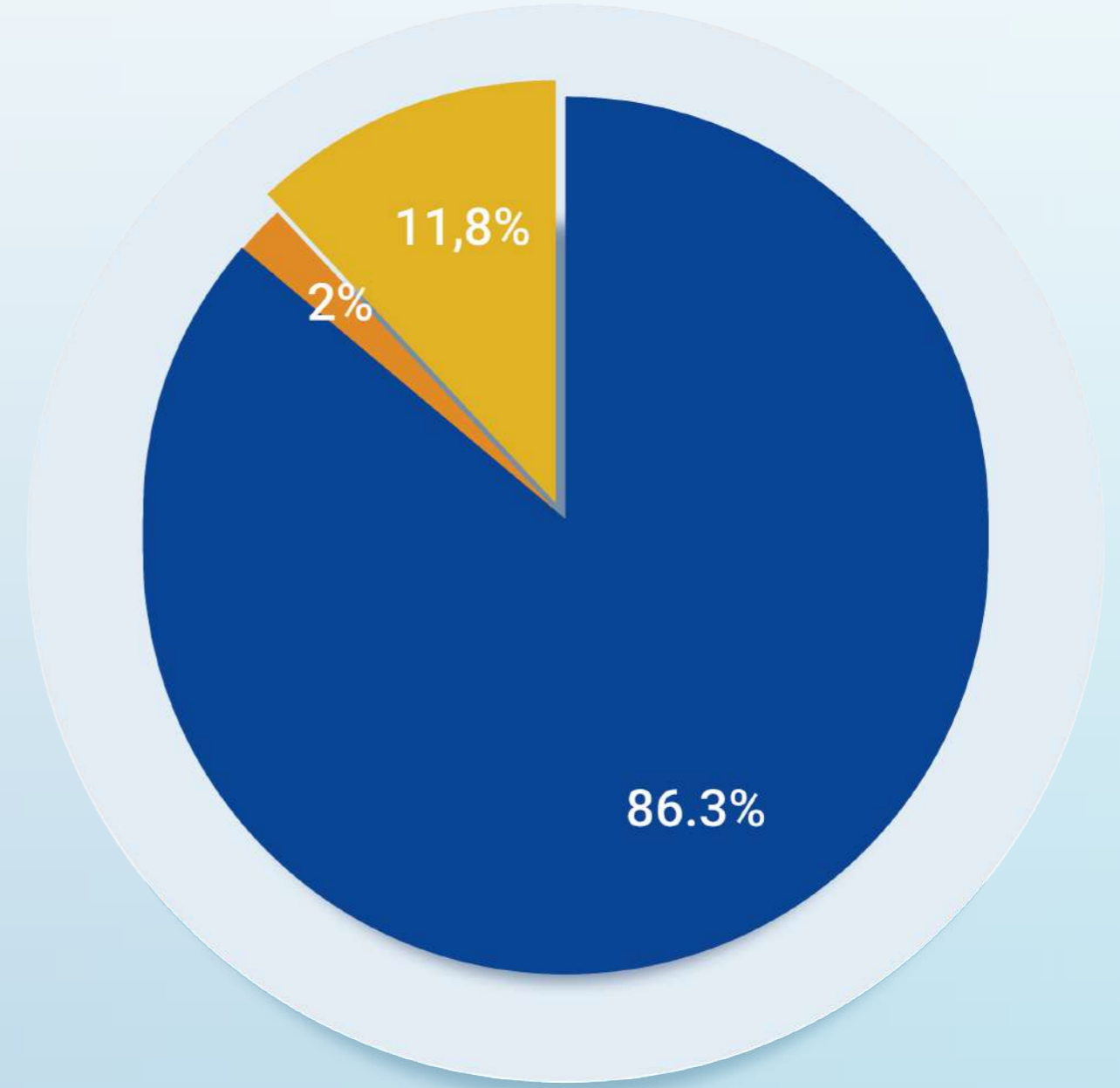


ĐẠI HỌC



KHÁC

THEO TÍNH CHẤT HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG



HỢP ĐỒNG CÓ XÁC ĐỊNH THỜI HẠN



HỢP ĐỒNG KHÔNG XÁC ĐỊNH THỜI HẠN

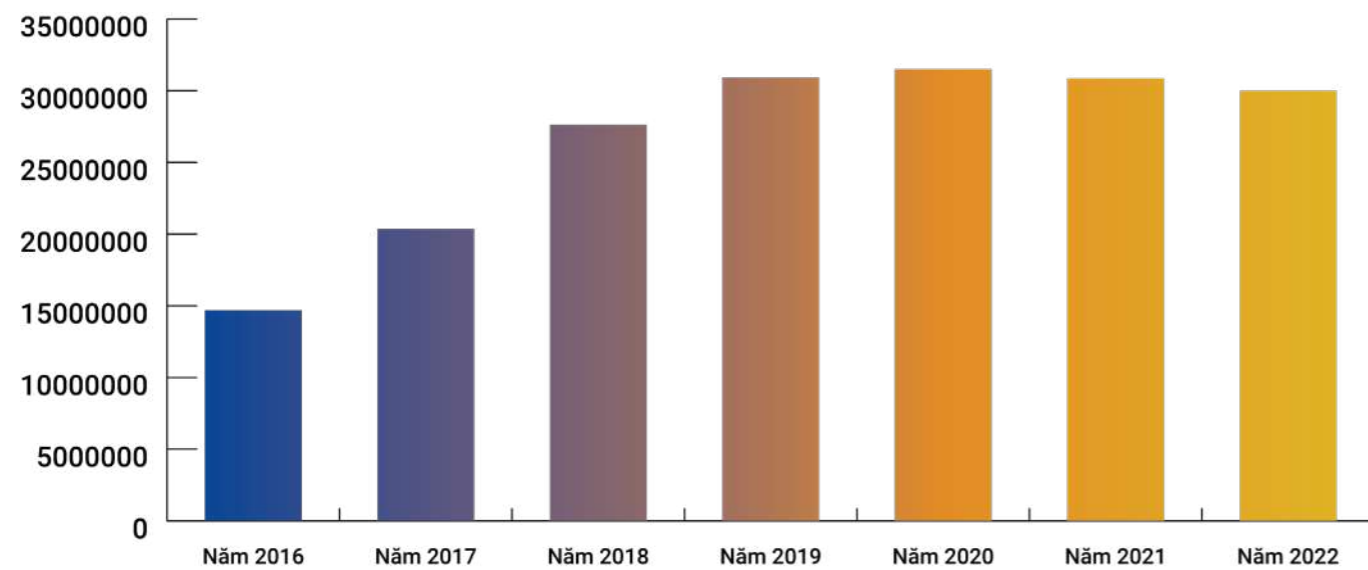


KHÔNG THUỘC DIỆN KÝ HỢP ĐỒNG

## MỨC TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG QUA CÁC NĂM

Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

14.690.000 20.351.550 27.617.000 30.900.000 31.504.065 30.865.000 30.000.000



## HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng nhu cầu phát triển của Tổng công ty và phù hợp với xu thế mới, tình hình mới, trong năm 2022, Tổng công ty tiếp tục chú trọng hoạt động đào tạo và bồi dưỡng cho cán bộ nhân viên về chuyên môn, kỹ năng mềm và cập nhật các tiêu chuẩn, chuẩn mực mới trong hoạt động nghiệp vụ.

Tổng công ty đã tổ chức 14 khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ cho 141 lượt cán bộ nhân viên tại Công ty mẹ, bao gồm: đối tác chiến lược nhân sự, phân tích báo cáo tài chính, quản lý dự án đầu tư và xây dựng công trình, báo cáo quản trị nhân lực, thẩm

định giá...

Bên cạnh đó, Tổng công ty đã tổ chức các khóa đào tạo và bồi dưỡng kiến thức pháp luật cho toàn Tổng công ty, gồm: khóa hướng dẫn công bố thông tin và nghĩa vụ của công ty đại chúng; phổ biến quy định về quyền và nghĩa vụ của người đại diện phần vốn Tổng công ty; khóa đào tạo kế toán - kiểm toán theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế - IFRS; khóa đào tạo Quản trị công ty; Tập huấn văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực bất động sản và Đấu thầu qua mạng (cập nhật theo Thông tư số 08/2022/TT-BKHĐT).

## HOÀN THIỆN HỆ THỐNG QUY CHẾ/QUY ĐỊNH

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

## TRIỂN KHAI CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO NỘI BỘ:

Thực hiện buổi đào tạo nội bộ Phổ biến quy định về quyền và nghĩa vụ của Người đại diện phần vốn Tổng Công ty cho cán bộ nhân viên Tổng công ty và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên.

## CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

Xây dựng và triển khai Dự án số hóa báo cáo tại Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên, cụ thể là triển khai Hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung và Phần mềm Báo cáo quản trị thông minh.





# TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

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

Đại dịch COVID-19 đã ảnh hưởng lớn đến các mặt đời sống vật chất, tinh thần của trẻ em, có hơn một nghìn trẻ em rơi vào tình trạng mồ côi, mất đi sự yêu thương, quan tâm, chăm sóc của cha, mẹ, người thân. Để hỗ trợ cho trẻ em bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, trong đó có trẻ em mồ côi, Nhà nước, Chính phủ, các bộ ngành, địa

phương và cộng đồng xã hội đã cùng vào cuộc, chung tay hỗ trợ các em vượt qua khó khăn bằng nhiều giải pháp khác nhau. Trong bối cảnh chung đó, Tổng công ty Sonadezi đã phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc huyện Định Quán triển khai Chương trình hỗ trợ cho 12 trẻ em mồ côi do cha, mẹ mất vì dịch COVID-19 trên địa bàn huyện từ nguồn đóng góp của các cán bộ quản lý của Tổng công ty và các công ty thành viên. Chương trình được thực hiện trong 16 năm, từ tháng 01/2022 đến tháng 08/2037 với tổng kinh phí thực hiện trên 2,5 tỷ đồng. Kinh phí trong năm 2022 là hơn 330 triệu đồng.



Với định hướng nâng cao chất lượng hoạt động từ thiện và mở rộng các đối tượng được hưởng đến trong công tác từ thiện – xã hội, Tổng công ty Sonadezi và các công ty thành viên triển khai chương trình hỗ trợ kinh phí điều trị cho bệnh nhân nghèo. Mục tiêu của chương trình là hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần viện phí, mua bảo hiểm y tế cho bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, bệnh nhân vô danh, vô gia cư hoặc không thân nhân đang điều trị tại Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai. Lũy kế từ năm 2018, chương trình đã kịp thời hỗ trợ kinh phí, khám chữa bệnh cho 429 bệnh nhân, với tổng kinh phí thực hiện là 4,03 tỷ đồng. Năm 2022 đã hỗ trợ 73 bệnh

nhân với số tiền 762,9 triệu đồng.

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

Tổng kinh phí thực hiện trong năm 2022 cho công tác trách nhiệm xã hội là 28,5 tỷ đồng.





# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc;
- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022**

**Toàn văn Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam đã được đăng tải trên website của Tổng công ty tại địa chỉ <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/> từ ngày 29/3/2023**

## **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 2022



**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- 43

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ 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 2022.

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

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

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

**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 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)



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

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

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 20 tháng 03 năm 2023



# RSM

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3  
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026  
F +8428 3827 5027

[www.rsm.global/vietnam](http://www.rsm.global/vietnam)

Số: 290/2023/KT-RSMHCM

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **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 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | 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 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 2022 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**



**Đặng Thị Hồng Loan**  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0425-2023-026-1

**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

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



**Lê Việt Hà**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:  
4732-2019-026-1

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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.118.270.227.949</b>	<b>1.013.019.794.143</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>146.097.599.464</b>	<b>28.158.397.911</b>
1. Tiền	111		116.097.599.464	28.158.397.911
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>869.880.000.000</b>	<b>781.295.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	869.880.000.000	781.295.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>79.432.803.638</b>	<b>190.053.803.608</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	65.856.690.736	53.557.767.261
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		561.476.040	907.855.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	30.070.901.413	145.978.292.155
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(17.056.264.551)	(10.390.110.808)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>10.967.533.820</b>	<b>12.134.386.778</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	10.967.533.820	12.134.386.778
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.892.291.027</b>	<b>1.378.205.846</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	422.051.307	243.261.360
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	6.271.379.200	1.132.859.481
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	5.198.860.520	2.085.005

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.359.100.009.355</b>	<b>3.373.339.430.619</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.274.817.500</b>	<b>200.000.000</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	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.261.666.834</b>	<b>12.973.727.287</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.672.006.674	3.588.342.643
Nguyên giá	222		13.957.728.268	13.879.024.565
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.285.721.594)	(10.290.681.922)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.8	1.589.660.160	9.385.384.644
Nguyên giá	228		6.293.967.770	14.248.840.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.704.307.610)	(4.863.455.606)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.9	<b>29.521.654.282</b>	<b>29.263.522.148</b>
1. Nguyên giá	231		144.992.848.847	142.408.783.302
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(115.471.194.565)	(113.145.261.154)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>29.925.705.705</b>	<b>6.424.868.403</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	29.925.705.705	6.424.868.403
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>3.176.852.406.727</b>	<b>3.204.885.275.373</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.744.762.870.217	1.744.762.870.217
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.314.423.201.487	1.314.856.869.951
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		(31.481.829.327)	(3.882.629.145)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>117.263.758.307</b>	<b>119.592.037.408</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	117.263.758.307	119.592.037.408
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.477.370.237.304</b>	<b>4.386.359.224.762</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>105.249.986.632</b>	<b>84.811.957.883</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>68.402.985.717</b>	<b>51.211.957.883</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	11.422.357.785	6.534.766.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	3.738.464.827	4.006.439.156
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.353.796.725	10.994.118.800
4. Phải trả người lao động	314	4.15	4.348.738.316	4.781.658.972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		140.000.000	1.196.831.378
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	542.074.275
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	24.256.966.425	589.513.984
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.17	23.142.661.639	22.566.554.586
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>36.847.000.915</b>	<b>33.600.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	36.847.000.915	33.600.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.372.120.250.672</b>	<b>4.301.547.266.879</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>4.372.120.250.672</b>	<b>4.301.547.266.879</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		86.099.384.228	65.134.440.658
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		521.110.966.444	471.502.926.221
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		65.779.438.937	52.204.054.819
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		455.331.527.507	419.298.871.402
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.477.370.237.304</b>	<b>4.386.359.224.762</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

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

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

Mẫu số B 02 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	165.955.834.629	198.107.340.905
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		165.955.834.629	198.107.340.905
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	136.701.032.871	87.885.042.522
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.254.801.758	110.222.298.383
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	517.428.863.638	380.622.060.146
6. Chi phí tài chính	22	5.4	27.684.343.706	4.906.339.392
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	359.671.233
7. Chi phí bán hàng	25		252.381.411	1.612.657.451
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	51.019.451.039	44.109.977.342
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		467.727.489.240	440.215.384.344
10. Thu nhập khác	31		842.460.000	2.276.516.000
11. Chi phí khác	32	5.6	13.238.421.733	-
12. Lợi nhuận khác	40		(12.395.961.733)	2.276.516.000
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		455.331.527.507	442.491.900.344
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	23.193.028.942
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		455.331.527.507	419.298.871.402



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

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

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

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>455.331.527.507</b>	<b>442.491.900.344</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	3.953.035.278	4.022.562.548
Các khoản dự phòng	03		34.265.353.925	7.423.213.228
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		72.905.733	296.223
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(510.292.730.614)	(379.971.930.146)
Chi phí lãi vay	06		-	359.671.233
Các khoản điều chỉnh khác	07		5.030.536.276	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(11.639.371.895)</b>	<b>74.325.713.430</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		65.028.826.293	(75.192.635.181)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.228.623.920	98.685.550
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.339.656.258	5.775.162.664
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.149.489.154	57.311.004.633
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(359.671.233)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.14	(9.987.823.030)	(26.214.584.291)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		23.860.000	11.920.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.714.496.661)	(6.929.470.376)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>60.428.764.039</b>	<b>28.826.125.196</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.728.396.055)	(7.591.266.043)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.129.530.000.000)	(1.137.088.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.040.945.000.000	1.313.688.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(192.977.300.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		545.378.439.302	367.893.499.547
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>434.065.043.247</b>	<b>343.924.933.504</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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



Mẫu số B 03 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	278.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(278.000.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(376.481.700.000)	(376.481.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(376.481.700.000)</b>	<b>(376.481.700.000)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>118.012.107.286</b>	<b>(3.730.641.300)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		28.158.397.911	31.889.335.434
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(72.905.733)	(296.223)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>146.097.599.464</b>	<b>28.158.397.911</b>

**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 2022

Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc  
Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Chung  
Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

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

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

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

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

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 63

**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 2022.

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

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phương	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 (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2021)
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư Vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm 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 năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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.

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

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 2022, 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 27 tháng 03 năm 2023

Số: 401/2023/KT-RSMHCM

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: 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 27 tháng 03 năm 2023 từ trang 05 đến trang 63, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | 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 2022 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**




**Đặng Thị Hồng Loan**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
 0425-2023-026-1

**Lê Việt Hà**  
**Kiểm toán viên**  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
 4732-2019-026-1

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.753.227.839.918</b>	<b>6.600.327.947.445</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>1.405.792.705.846</b>	<b>1.350.305.311.174</b>
1. Tiền	111		520.805.071.112	397.118.313.494
2. Các khoản tương đương tiền	112		884.987.634.734	953.186.997.680
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	4.2	<b>2.502.719.566.668</b>	<b>2.603.918.002.058</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		219.325.919.999	222.213.419.999
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.283.393.646.669	2.381.704.582.059
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.912.943.001.731</b>	<b>2.141.077.284.275</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	594.825.437.491	678.835.146.546
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.146.162.863.616	1.232.737.360.269
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	221.186.949.642	267.715.357.207
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(49.232.249.018)	(38.210.579.747)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.7	<b>1.793.556.155.482</b>	<b>412.230.057.278</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.793.689.337.432	412.363.239.228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(133.181.950)	(133.181.950)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>138.216.410.191</b>	<b>92.797.292.660</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.12	5.584.874.802	4.765.465.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		125.612.274.638	83.893.451.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.15	7.019.260.751	4.138.375.989

(Xem trang tiếp theo)



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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>14.911.138.765.175</b>	<b>15.371.442.169.819</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>121.010.459.536</b>	<b>120.694.593.659</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	127.286.537.936	126.970.672.059
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>4.906.329.652.347</b>	<b>4.634.139.748.740</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	4.569.258.527.640	4.280.488.810.868
Nguyên giá	222		9.359.187.952.568	8.553.043.776.980
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.789.929.424.928)	(4.272.554.966.112)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	337.071.124.707	353.650.937.872
Nguyên giá	228		483.661.530.666	490.683.788.146
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(146.590.405.959)	(137.032.850.274)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	4.10	<b>3.962.193.322.543</b>	<b>2.708.820.292.692</b>
1. Nguyên giá	231		6.033.251.598.503	4.397.457.828.790
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.071.058.275.960)	(1.688.637.536.098)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.855.332.750.564</b>	<b>5.969.981.572.652</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	3.855.332.750.564	5.969.981.572.652
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	4.2	<b>445.988.203.385</b>	<b>472.923.115.630</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		302.670.197.253	305.737.840.018
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		169.948.164.350	169.948.164.350
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26.630.158.218)	(2.762.888.738)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.620.284.376.800</b>	<b>1.464.882.846.446</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.12	1.561.627.903.993	1.424.603.910.868
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.9	58.656.472.807	40.278.935.578
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>22.664.366.605.093</b>	<b>21.971.770.117.264</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>13.143.369.754.524</b>	<b>12.698.978.398.077</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.643.136.405.687</b>	<b>3.272.538.213.457</b>
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	722.790.976.078	616.859.410.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	506.128.948.830	384.802.939.386
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	92.653.945.590	127.446.684.912
4. Phải trả người lao động	314	4.16	135.631.175.203	169.168.985.816
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	144.836.863.223	145.560.491.565
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.18	184.500.480.486	178.849.205.484
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.19	417.545.113.144	188.161.883.615
8. Vay ngắn hạn	320	4.20	1.181.329.199.315	1.222.978.247.519
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		22.193.008.740	25.446.393.736
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.21	235.526.695.078	213.263.971.348
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>9.500.233.348.837</b>	<b>9.426.440.184.620</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		10.753.755.089	11.753.755.089
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.17	650.324.444.557	651.422.554.945
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.18	4.717.819.871.482	4.406.957.998.921
4. Phải trả dài hạn khác	337	4.19	300.033.383.242	476.117.611.251
5. Vay dài hạn	338	4.20	3.818.380.296.504	3.877.429.116.410
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.921.597.963	2.759.148.004

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>9.520.996.850.569</b>	<b>9.272.791.719.187</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.22	<b>9.520.996.850.569</b>	<b>9.272.791.719.187</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		85.756.844.146	105.704.219.146
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		252.860.706.002	234.047.706.002
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		734.637.093.484	597.868.145.884
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		1.672.292.865.845	1.641.277.395.026
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		1.043.865.146.041	737.952.361.475
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		628.427.719.804	903.325.033.551
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.593.740.366.862	3.512.185.278.899
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>22.664.366.605.093</b>	<b>21.971.770.117.264</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	5.293.172.692.194	5.187.299.013.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	4.955.700
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		5.293.172.692.194	5.187.294.057.715
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	3.572.440.169.839	3.098.511.894.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.720.732.522.355	2.088.782.163.399
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	304.171.140.469	344.296.034.303
7. Chi phí tài chính	22	5.4	138.577.442.116	122.409.050.871
Trong đó, chi phí lãi vay	23		113.822.839.535	119.615.910.836
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		2.457.330.965	(6.885.830.148)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	121.571.320.661	120.114.833.189
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	433.084.498.355	446.288.284.383
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.334.127.732.657	1.737.380.199.111
12. Thu nhập khác	31		26.246.168.902	50.161.545.858
13. Chi phí khác	32		40.563.573.728	13.276.785.217
14. Lợi nhuận khác	40		(14.317.404.826)	36.884.760.641
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.319.810.327.831	1.774.264.959.752
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	219.618.424.143	292.314.257.717
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.9	(18.377.537.229)	(17.036.451.820)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.118.569.440.917	1.498.987.153.855
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		628.427.719.804	903.325.033.551
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		490.141.721.113	595.662.120.304
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	1.471	2.202
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	1.471	2.202



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

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

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.319.810.327.831	1.774.264.959.752
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.7	930.795.401.549	778.552.434.042
Các khoản dự phòng	03		53.414.728.929	30.023.136.024
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(109.622.923.425)	(126.445.002.226)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(189.112.476.922)	(208.552.430.611)
Chi phí lãi vay	06		114.123.839.535	119.615.910.836
Các khoản điều chỉnh khác	07		5.030.536.276	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		2.124.439.433.773	2.367.459.007.817
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		121.888.713.487	(185.868.688.971)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.381.058.894.491)	29.503.985.802
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.706.365.148.989	112.368.999.259
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		68.355.904.674	(465.974.275.752)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		2.887.500.000	(222.213.419.999)
Tiền lãi vay đã trả	14		(120.874.759.777)	(121.479.794.725)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(236.846.131.358)	(283.154.529.313)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		399.618.223	1.911.590.436
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(116.196.291.838)	(95.639.223.373)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.169.360.241.682</b>	<b>1.136.913.651.181</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.696.423.932.397)	(2.075.747.556.467)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		918.665.655	1.037.272.726
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(3.284.210.000.000)	(2.720.388.876.167)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		3.382.845.876.167	3.382.834.378.100
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.250.000.000)	(21.780.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	40.346.480.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		217.391.276.024	233.731.905.592
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.385.728.114.551)</b>	<b>(1.159.966.396.216)</b>

(Xem trang tiếp theo)

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

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<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		-	108.032.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.227.575.071.437	3.081.387.839.194
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.217.931.783.493)	(2.595.323.910.573)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(738.209.825.385)	(646.846.391.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(728.566.537.441)</b>	<b>(52.749.763.299)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>55.065.589.690</b>	<b>(75.802.508.334)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.350.305.311.174	1.426.243.405.928
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		421.804.982	(135.586.420)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>1.405.792.705.846</b>	<b>1.350.305.311.174</b>



Trần Thanh Hải  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Bích Loan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Chung  
Người lập biểu

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2023



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

ĐỒNG NAI, NGÀY 12 THÁNG 04 NĂM 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN THANH HẢI**



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

Địa chỉ: Số 1 đường 1 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, P. An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 8860561

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

website: <https://sonadezi.com.vn/>