

**UBND TỈNH ĐỒNG NAI**

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**  
**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

*Tổ chức tư vấn :*

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG**  
**TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**



*Tháng 9/2015*

## MỤC LỤC

### PHẦN I: THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP

I.	THỰC TRẠNG TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP.....	8
1.	Giới thiệu Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp .....	8
1.1.	Quá trình thành lập Tổng Công ty .....	8
1.2.	Quá trình hình thành và phát triển Tổng Công ty .....	8
1.3.	Tên, địa chỉ trụ sở chính.....	13
1.4.	Ngành nghề kinh doanh .....	14
2.	Đánh giá về Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp .....	17
2.1.	Môi trường hoạt động của Tổng Công ty.....	17
2.1.1.	Kinh tế thế giới.....	17
2.1.2.	Kinh tế Việt Nam .....	17
2.2.	Các dự án đang thực hiện của Tổng Công ty .....	18
2.3.	Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty.....	22
2.3.1.	Cơ cấu tổ chức quản lý của Tổng Công ty.....	22
2.3.2.	Sơ đồ tổ chức của Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp .....	23
2.3.3.	Tổ chức chính trị và chính trị - xã hội:.....	24
2.3.4.	Các đơn vị Sonadezi đầu tư vốn.....	24
2.4.	Thị trường và năng lực quản trị doanh nghiệp của Tổng Công ty .....	25
2.4.1.	Năng lực kinh doanh của Tổng Công ty .....	25
2.4.2.	Về thị trường .....	26
2.4.3.	Về nguồn nhân lực .....	28
2.4.4.	Về tổ chức, quản lý .....	29
2.5.	Về tài chính của Tổng Công ty .....	29
2.5.1.	Thực trạng về tài chính trong 3 năm trước cổ phần hóa (2012 - 2014).....	29
2.5.2.	Chính sách phân phối lợi nhuận.....	34
2.5.3.	Tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa 2012-2014 .....	34
2.5.4.	Về tình hình tài chính.....	35

2.6.	Xếp loại doanh nghiệp .....	35
2.7.	Hiện trạng về sử dụng đất đai .....	37
II.	KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ .....	40
1.	Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.....	40
2.	Những vấn đề cần tiếp tục xử lý .....	43
	PHẦN II: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP.....	46
I.	MỤC TIÊU, ĐỊA VỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN.....	46
1.	Mục tiêu cổ phần hóa .....	46
2.	Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa.....	46
3.	Hình thức cổ phần hóa .....	47
4.	Địa vị pháp lý và thông tin Tổng Công ty Cổ phần .....	47
4.1.	Tên gọi .....	47
4.2.	Biểu tượng của Tổng Công ty.....	47
4.3.	Trụ sở chính .....	47
4.4.	Ngành nghề kinh doanh .....	47
5.	Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của Tổng Công ty Cổ phần .....	47
5.1.	Sơ đồ tổ chức Tổng Công ty .....	49
5.2.	Bộ máy tổ chức của Tổng Công ty.....	50
5.3.1.	Đại hội đồng cổ đông.....	50
5.3.2.	Hội đồng quản trị .....	50
5.3.3.	Ban kiểm soát.....	50
5.3.4.	Ban Tổng giám đốc (Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc) .....	50
5.3.5.	Kế toán trưởng .....	50
5.3.6.	Các Ban nghiệp vụ chuyên môn, gồm: .....	50
6.	Sắp xếp lại lao động.....	59
6.1.	Kế hoạch sắp xếp lao động .....	59
6.2.	Giải quyết chế độ chính sách cho người lao động không có nhu cầu sử dụng .....	60
6.3.	Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại lao động giai đoạn 2016-2018 .....	61

6.3.1. Kế hoạch tuyển dụng.....	61
6.3.2. Kế hoạch đào tạo và đào tạo lại .....	61
II. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CỔ PHẦN.....	62
1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ .....	62
1.1. Cơ sở xây dựng vốn điều lệ.....	62
1.2. Vốn điều lệ Tổng Công ty Cổ phần .....	62
1.3. Cổ phần .....	62
1.4. Đối tượng mua cổ phần.....	62
1.5. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông.....	62
1.5.1. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên.....	63
1.5.2. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường .....	66
2. Tổ chức bán cổ phần .....	66
2.1. Giá khởi điểm.....	66
2.2. Thời gian bán cổ phần .....	66
2.3. Cơ quan bán đấu giá cổ phần .....	66
2.4. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết trên thị trường chứng khoán .....	66
III. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ CỔ PHẦN HÓA .....	67
IV. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA	69
1. Tình hình kinh tế - xã hội.....	69
2. Định hướng, tầm nhìn và chiến lược phát triển Tổng Công ty Cổ phần.....	69
2.1. Tầm nhìn .....	69
2.2. Chiến lược phát triển.....	69
2.3. Kế hoạch các dự án dự kiến sẽ triển khai đầu tư trong giai đoạn 2016 -2018.....	70
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa.....	72
3.1. Kế hoạch các nhóm doanh thu 2016-2020.....	72
3.2. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2016 - 2020.....	74
3.3. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 -2018 .....	76
4. Giải pháp thực hiện .....	77
4.1. Giải pháp kinh doanh .....	77

4.2.	Giải pháp về đầu tư .....	78
4.3.	Giải pháp về vốn, tài chính .....	78
4.4.	Giải pháp về nguồn nhân lực .....	78
4.5.	Kế hoạch marketing quảng bá thương hiệu .....	79
4.6.	Thực hiện các giải pháp tiết kiệm chi phí .....	79
V.	PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI SAU CỔ PHẦN HÓA .....	79
VI.	DỰ THẢO ĐIỀU LỆ CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN .....	79
VII.	KHÓ KHĂN CỦA ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU .....	80
VIII.	RỦI RO DỰ KIẾN .....	80
1.	Rủi ro về kinh tế .....	80
2.	Rủi ro pháp lý .....	80
3.	Rủi ro tài chính .....	81
4.	Rủi ro khác .....	82
	PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ .....	83

## CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

– BDS	Bất động sản
– CBCNV	Cán bộ công nhân viên
– ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
– HĐQT	Hội đồng quản trị
– KCN	Khu Công nghiệp
– GPMB	Giải phóng mặt bằng
– LNST	Lợi nhuận sau thuế
– QSDĐ	Quyền sử dụng đất
– Sonadezi/Tổng Công ty	Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp
– SXKD	Sản xuất kinh doanh
– TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
– TSCĐ	Tài sản cố định
– UBND	Ủy ban nhân dân
– VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
– VLXD	Vật liệu xây dựng

Số: 844/PA-HĐTV

Đồng Nai, ngày 29 tháng 09 năm 2015

## **PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Căn cứ Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Công văn 86/TTg-ĐMDN ngày 16/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc UBND Tỉnh Đồng Nai;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ, về việc quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần thay thế Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 20/12/2011 của Bộ Tài chính;
- Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

- *Quyết định 817/QĐBLĐTBXH ngày 28/5/2013 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc đính chính Thông tư 33;*
- *Quyết định 51/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước*
- *Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 25/06/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp giai đoạn 2012-2015;*
- *Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 23/06/2014 của UBND Tỉnh Đồng Nai về quy trình chuyển Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp thành Công ty Cổ phần;*
- *Quyết định 2499/QĐ-UBND ngày 12/08/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp;*
- *Quyết định số 329/QĐ-BCĐ ngày 08/09/2014 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Tổ giúp việc;*
- *Công văn số 6232/UBND-KT ngày 09/07/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thời điểm chốt số liệu thực hiện cổ phần hóa Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp;*
- *Công văn số 11658/UBND-KT ngày 15/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chọn đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp.*
- *Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp.*
- *Phương án sử dụng lao động của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp để cổ phần hóa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt;*

Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp xây dựng Phương án cổ phần hóa Tổng Công ty cụ thể như sau:



## PHẦN I: THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP

### I. THỰC TRẠNG TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

#### 1. Giới thiệu Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp

##### 1.1. Quá trình thành lập Tổng Công ty

Quá trình hình thành và phát triển của Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp trong chặng đường 25 năm (từ năm 1990-2015) đã trải qua nhiều giai đoạn với những cột mốc quan trọng, đánh dấu sự phát triển và tăng trưởng cả về quy mô lẫn hiệu quả hoạt động:

Ngày 15/12/1990, Ủy ban nhân dân 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.

Ngày 01/07/2005, đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty, với việc Công ty chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty mẹ - Công ty con (tổ hợp Sonadezi) theo Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 29/06/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai gồm 20 Công ty thành viên và 02 đơn vị trực thuộc.

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

Ngày 01/07/2010, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp (Công ty mẹ) hoạt động theo loại hình doanh nghiệp là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Ngày 25/06/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1977/QĐ-UBND phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp giai đoạn 2012-2015, tầm nhìn đến năm 2020.

Ngày 01/08/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2372/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 1977/QĐ-UBND ngày 25/6/2013 của UBND tỉnh về phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp giai đoạn 2012-2015.

##### 1.2. Quá trình hình thành và phát triển Tổng Công ty

Tổng Công ty Phát triển KCN tiền thân là Công ty Phát triển KCN Biên Hòa- doanh nghiệp nhà nước hạch toán độc lập. Năm 2005, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con (tổ hợp Sonadezi) theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29/06/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình hoạt động và phát triển của doanh nghiệp theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Công ty phát triển KCN Biên Hòa nhận thấy cần phải chuyển đổi mô hình hoạt động của Tổ hợp Sonadezi phát triển phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của tỉnh nhà và có điều kiện tập trung vốn thực hiện các dự án lớn trong những năm tiếp theo.

Công ty Phát triển KCN Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 29/04/2010 chuyển Công ty thành Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Ngày 01/07/2010, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp (Công ty mẹ) hoạt động theo loại hình doanh nghiệp là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm 2 công văn số 1151/TTg-ĐMDN ngày 14/07/2009 về tiến độ cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước, *“Những doanh nghiệp trong diện cổ phần hoá đến thời điểm ngày 01 tháng 07 năm 2010 mà chưa thể thực hiện chuyển đổi được thì trước mắt chuyển thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu...”*

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là đầu tư phát triển khu công nghiệp, khu dân cư và đầu tư tài chính. Hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu vào các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty và một phần vào các Công ty ngoài Tổng Công ty có cùng ngành nghề liên quan để hỗ trợ các hoạt động chính của Tổng Công ty.

### **Giai đoạn từ năm 1990 đến 1995**

Trong giai đoạn này, Công ty thực hiện nhiệm vụ quản lý cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1 với diện tích gần 340 ha, đồng thời chuẩn bị các nguồn lực, tìm hiểu và học tập kinh nghiệm để lập dự án xây dựng khu công nghiệp Biên Hòa 2, KCN Gò Dầu, KCN Amata Việt Nam.

Giai đoạn từ năm 1991 đến 1992: Công ty chủ yếu làm nhiệm vụ duy tu, bảo dưỡng và quy hoạch chỉnh trang hệ thống cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1, đồng thời phối hợp đảm bảo an ninh trật tự cho các nhà máy trong KCN hoạt động ổn định. Đầu năm 1992, Công ty tiếp nhận quản lý Xí nghiệp xây lắp công nghiệp từ Sở Công nghiệp Đồng Nai chuyển về, đến cuối năm 1992 Công ty có lực lượng CBCNV chính thức hơn 80 người. Trong thời gian này, Công ty đã đi tìm hiểu và học tập kinh nghiệm ở trong nước và nước ngoài về xây dựng khu công nghiệp để chuẩn bị cho việc đầu tư thành lập KCN Biên Hòa 2 và KCN Gò Dầu.

Giai đoạn từ năm 1993 đến 1995: Công ty tập trung mọi nguồn lực để lập các dự án đầu tư thành lập KCN Biên Hòa 2 với diện tích hơn 340 ha, KCN Gò Dầu với diện tích gần 200 ha, góp 30% vốn liên doanh với Tập đoàn Băngpakông Thái Lan thành lập KCN Amata Việt Nam giai đoạn 1 gần 130 ha, góp 30% vốn liên doanh với Namfatt (Malaysia) thành lập Công ty liên doanh Việt - Namfatt sản xuất kết cấu thép xây dựng. Song song với việc xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng của các KCN, Công ty đã đẩy mạnh công tác tiếp thị mời gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê đất ở các KCN.

### **Giai đoạn từ năm 1996 đến năm 2000**

Với kết quả hoạt động SXKD và những kinh nghiệm có được trong giai đoạn 1990 -1995, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện thành công KCN Biên Hòa 2, KCN Gò Dầu, KCN

Amata Việt Nam. Đồng thời, Công ty quan tâm đào tạo phát triển nguồn nhân lực, sắp xếp tổ chức bộ máy hợp lý, thành lập các đơn vị trực thuộc, quan tâm chăm sóc khách hàng và bảo vệ môi trường, tìm kiếm phát triển các dự án mới. Vì vậy Công ty đã thực hiện được một số kết quả trong giai đoạn 1996-2000 như sau:

- Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị mời gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê đất ở các KCN Biên Hòa 1, Biên Hòa 2, Amata.
- Lập dự án đầu tư cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng KCN Biên Hòa 1, dự án đầu tư khu dân cư An Bình gần 20 ha, dự án Nhà máy xử lý nước thải KCN Biên Hòa 2 với công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (giai đoạn 1 công suất 4.000 m<sup>3</sup>).
- 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).
- Thực hiện chủ trương cổ phần hóa, Công ty 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.

Qua quá trình hoạt động, đến cuối năm 2000, Công ty có số vốn kinh doanh gần 130 tỷ đồng, doanh thu gần 100 tỷ đồng và gần 800 CBCNV.

### **Giai đoạn từ năm 2001 đến năm 2005**

Có thể nói trong giai đoạn 2001-2005, Công ty đạt được những kết quả vượt bậc, phát triển nhiều dự án mới cả về kinh tế và phục vụ nhu cầu của xã hội; đội ngũ CBCNV Công ty được phát triển mạnh cả về số lượng và chất lượng; mô hình tổ chức quản lý của Công ty được chuyển đổi lớn mạnh, đa ngành nghề và tuân thủ các quy định của pháp luật; Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Sonadezi đã trở thành một trong những doanh nghiệp lớn và tiêu biểu của tỉnh, là một trong những doanh nghiệp thành công về lĩnh vực đầu tư KCN và mời gọi đầu tư nước ngoài. Những kết quả đó được thể hiện như sau:

- Công ty đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cho thuê hết diện tích đất tại các KCN Biên Hòa 2, KCN Gò Dầu và KCN Amata giai đoạn 1.
- Xây dựng Khu dân cư An Bình đạt 80%, tạo chỗ ở cho 4.000 người là đối tượng tái định cư và CBCNV các KCN.
- Thành lập Xí nghiệp phát triển nhà Sonadezi, đến ngày 21/7/2004 chuyển thành Công ty Cổ phần Địa ốc Sonadezi.
- Lập dự án và thực hiện đầu tư KCN – Đô thị Long Thành gần 600 ha và thành lập Công ty CP Sonadezi Long Thành chính thức hoạt động từ ngày 13/10/2003. Đây là Khu đô thị công nghiệp được quy hoạch và đầu tư có quy mô lớn, đẹp và đồng bộ. Hiện nay đã cho thuê hơn 80% diện tích đất khu công nghiệp.

- Để nâng cao chất lượng quản lý, sản phẩm và dịch vụ, Công ty đã lập dự án và tháng 3/2003 được BVQI đánh giá cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2000.
- Thực hiện chỉ đạo của Tỉnh ủy và UBND tỉnh, Công ty đã lập dự án và thực hiện đầu tư KCN Xuân Lộc 109 ha, đầu năm 2005 KCN này bắt đầu hoạt động, đây là KCN miền núi thuộc địa bàn xa xôi và khó khăn. Hiện nay đã cho thuê hơn 50% diện tích đất công nghiệp.
- Lập dự án và thực hiện đầu tư thành lập Trường Cao đẳng công nghệ và quản trị Sonadezi trong khuôn viên 24 ha. Trường đã 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, nhằm đào tạo nguồn nhân lực cho Công ty, cho tỉnh và các KCN lân cận.
- Lập dự án đầu tư các khu dân cư Trảng Bom gần 10 ha, khu dân cư Tam An 1 và 2 hơn 65 ha, khu dân cư Phước Lai gần 01 ha, dự án chuyển nước thải từ KCN Biên Hòa 1 sang KCN Biên Hòa 2 để xử lý.
- Lập dự án chuyển Công ty sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Ngày 01/7/2005, UBND tỉnh đã có quyết định thành lập Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Sonadezi và chính thức đi vào hoạt động với hơn 20 Công ty thành viên và 02 đơn vị trực thuộc.

Với việc thực hiện nhiều dự án mới và chuyển đổi theo mô hình quản lý Công ty mẹ - Công ty con, SXKD đa ngành nghề, đến cuối năm 2005, Tổ hợp Sonadezi có số vốn nhà nước hơn 800 tỷ đồng, doanh thu gần 1.600 tỷ đồng và hơn 5.000 CBCNV.

### **Giai đoạn từ năm 2006 đến năm 2010**

Đây là giai đoạn hoạt động SXKD có nhiều khó khăn, giá cả thị trường biến động tăng cao, đầu tư nước ngoài giảm, cạnh tranh gay gắt. Công ty đã phát huy sức mạnh của các công ty thành viên trong tổ hợp Sonadezi để liên kết phát triển SXKD, tìm kiếm đầu tư các dự án lớn, đầu tư nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm, dịch vụ.

Trong giai đoạn này Công ty đạt được những kết quả mang tính đột phá, đầu tư phát triển nhiều dự án lớn, thay đổi lớn về mô hình quản lý điều hành SXKD.

- Phát triển thành lập mới KCN – đô thị Châu Đức rộng hơn 2.200 ha tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với vốn đầu tư hơn 700 tỷ đồng. Đây là KCN – đô thị được quy hoạch và đầu tư có quy mô lớn nhất từ trước đến nay của Công ty, được thiết kế đẹp và đồng bộ, có đầy đủ các KCN, khu đô thị, khu dịch vụ chất lượng cao, sân golf...
- Đầu tư xây dựng tòa nhà cao ốc Sonadezi cao 20 tầng với thiết kế và quy mô hiện đại, tòa nhà này ngoài một phần diện tích là văn phòng làm việc của Công ty, phần lớn diện tích khác sẽ làm văn phòng cho thuê và các khu kinh doanh dịch vụ.

- Phát triển mới KCN Giang Điền gần 550 ha, KCN này chủ yếu dành cho các dự án đầu tư, các nhà máy có công nghệ và kỹ thuật cao.
- Đầu tư xây dựng Khu chung cư đường Nguyễn Văn Trỗi tại Tp. Biên Hòa với 4 block nhà cao 11 tầng và gần 800 căn hộ. Khu dân cư này phục vụ chủ yếu cho các đối tượng tái định cư của Tp. Biên Hòa và giải quyết phần nào nhu cầu nhà ở cho tỉnh Đồng Nai.
- Thực hiện dự án Nhà máy cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn 1, công suất 100.000 m<sup>3</sup>/ngày bằng nguồn vốn ODA Nhật Bản 85%. Dự án này sẽ cung cấp nước cho các KCN Nhơn Trạch và nước sinh hoạt cho các vùng lân cận.
- Triển khai giai đoạn 2 dự án Nhà máy cấp nước Thiện Tân công suất 100.000 m<sup>3</sup>/ngày bằng nguồn vốn vay ODA Hàn Quốc 85%. Dự án này sẽ nâng công suất cung cấp nước cho các KCN khu vực Biên Hòa, Long Thành, Vĩnh Cửu, cung cấp nước sinh hoạt cho Tp. Biên Hòa và các vùng lân cận.
- Thực hiện đầu tư dự án KCN Thạnh Phú gần 200 ha, dự án này sẽ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của huyện Vĩnh Cửu, là một trong những huyện còn nhiều khó khăn của tỉnh.
- Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Suối Tre 1 hơn 50 ha, dự án này sẽ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của Thị xã Long Khánh và chế biến nông sản cho các khu vực lân cận.
- Thực hiện dự án BOT đường 768, đây là dự án nhằm khắc phục cơ bản hệ thống giao thông của huyện Vĩnh Cửu và kết nối với Tp. Biên Hòa và tỉnh Bình Dương.
- Triển khai dự án BT cầu Hóa An mới tại Tp. Biên Hòa, dự án này nhằm khắc phục cầu Hóa An hiện hành, đồng thời cải thiện hệ thống giao thông đầu mối của Tp. Biên Hòa, kết nối với Tp. Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương.
- 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.
- Triển khai một số lĩnh vực hoạt động kinh doanh khác như: Tư vấn, thiết kế, thi công xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi...; vận chuyển khách công cộng, hàng hóa thủy bộ; sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm cơ khí và hàng tiêu dung; đào tạo sinh viên cao đẳng, trung cấp, công nhân kỹ thuật; dịch vụ KCN, khu dân cư...

Trong giai đoạn 2006-2010, với việc thực hiện nhiều dự án lớn mang tính đột phá và chuyển đổi mô hình quản lý thành Tổng Công ty, đến tháng 10/2010 Tổng Công ty có số vốn nhà nước gần 1.700 tỷ đồng, doanh thu gần 1.900 tỷ đồng và gần 6.000 CBCNV.



### **Giai đoạn từ 2010 đến nay:**

Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp hoạt động theo mô hình Tổng Công ty TNHH MTV do nhà nước sở hữu 100% vốn. Hoạt động kinh doanh chính của Sonadezi là đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư và đầu tư tài chính. Hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu vào các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty và một phần vào các công ty ngoài Tổng Công ty có cùng ngành nghề liên quan để hỗ trợ các hoạt động chính của Tổng Công ty.

Nhằm tận dụng các kinh nghiệm sẵn có của Sonadezi trong đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, UBND tỉnh Đồng Nai đã bàn giao phần vốn nhà nước tại công ty cổ phần KCN Định Quán cho Tổng Công ty quản lý theo Thông báo số 2333/TB-UBND ngày 05/04/2011.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại công văn 960/UBND-KT ngày 04/2/2015 về việc chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Đô Thị Môi trường Đồng Nai làm thành viên của Tổng Công ty.

Đến thời điểm 28/02/2015, số công ty thành viên của Tổng Công ty là 23 công ty thành viên, trong đó có 14 doanh nghiệp có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ trên 50% vốn điều lệ. Về hình thức pháp lý đối với các công ty thành viên này có 03 Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước là Công ty mẹ, Công ty Dịch vụ môi trường đô thị và Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi; 11 Công ty thành viên là công ty cổ phần có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ trên 50% vốn điều lệ, còn lại là các công ty Tổng Công ty góp vốn liên doanh, liên kết hoặc đầu tư dài hạn.

### **1.3. Tên, địa chỉ trụ sở chính**

- Tên gọi bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp.**
- Tên giao dịch quốc tế: **SONADEZI CORPORATION**
- Tên viết tắt tiếng Anh: **SONADEZI**
- Địa chỉ: **Số 1 đường 1 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**
- Điện thoại: **(061)8860561** Fax: **(061)8860573**
- Website: **www.sonadezi.com.vn**
- Biểu tượng:



#### 1.4. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp số 3600335363 đăng ký lần đầu ngày 01/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 13/02/2015, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành
1	Xây dựng nhà các loại	4100 (Chính)
2	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, không hoạt động tại trụ sở).	5610
3	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
4	Tái chế phế liệu	3830
5	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
6	Chuẩn bị mặt bằng	4312
7	Đào tạo cao đẳng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định)	8541
8	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Đánh giá và xử lý các tác động của môi trường đối với công trình dân dụng.	7490
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
10	Lắp đặt hệ thống điện	4321
11	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810
12	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.	6820
13	Cơ sở lưu trú khác	5590
14	Cho thuê xe có động cơ	7710
15	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
16	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
17	Hoạt động thể thao khác	9319
18	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
19	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661

20	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
21	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
22	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
23	Quảng cáo	7310
24	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
25	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
26	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.	8299
27	Giáo dục nghề nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định).	8532
28	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định).	8559
29	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định).	8560
30	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
31	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...).	5621
32	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp	8110
33	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
34	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác	8129
35	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
36	Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, kiểm định đánh giá chất lượng công trình.	7020
37	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiết kế, thẩm tra và thẩm định thiết kế quy mô đô thị hạng II, tổng mặt bằng xây dựng công trình kiến trúc, công trình dân dụng, công nghiệp, nội ngoại thất công trình, kết cấu công trình công cộng, nhà ở, công trình điện có cấp điện dưới 35KV, đo, vẽ các loại bản đồ.</li> <li>- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công trình công nghiệp.</li> <li>- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao</li> </ul>	7110



	thông đường bộ.	
38	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
39	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn, lắp đặt máy móc, thiết bị ngành xây dựng	4659
40	Đại lý, môi giới, đấu giá	4610
41	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
42	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
43	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ.	5221
44	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222
45	Bốc xếp hàng hóa	5224
46	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
47	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
48	Thu gom rác thải không độc hại	3811
49	Thu gom rác thải độc hại	3812
50	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại	3821
51	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại	3822
52	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
53	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
54	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329
55	Xây dựng công trình công ích	4220
56	Phá dỡ	4311
57	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
58	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
59	Đào tạo đại học và sau đại học (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định)	8542
60	Dịch vụ ăn uống khác	5629
61	Bán lẻ khác trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp: Kinh doanh siêu thị	4719
62	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663

63	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
64	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
65	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
66	Vận tải bằng xe buýt	4920
67	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
68	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.	0810

## 2. Đánh giá về Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp

### 2.1. Môi trường hoạt động của Tổng Công ty

#### 2.1.1. Kinh tế thế giới

Nỗ lực vượt qua khó khăn, kinh tế thế giới đã và đang có nhiều dấu hiệu phục hồi rõ nét hơn, đặc biệt là sự khởi sắc của các nền kinh tế hàng đầu như Mỹ, Nhật Bản và Châu Âu, tuy tăng trưởng chậm nhưng bền vững hơn. Theo dự báo của Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) kinh tế thế giới sẽ tăng trưởng 3,5%, tốt hơn năm 2014 (2,9%), được đánh giá theo ba điểm chính, đó là:

- Sự tăng trưởng nhanh hơn của các nền kinh tế phát triển;
- Sự ổn định của các nước mới nổi;
- Tiếp tục các chính sách kích thích kinh tế của ngân hàng trung ương các nước.

Tuy nhiên, kinh tế thế giới vẫn còn phải đối mặt với những thách thức khi các nước mới nổi và đang phát triển vẫn chưa thoát khỏi tình trạng khó khăn, kinh tế Trung Quốc tăng trưởng chậm lại, khu vực châu Âu, đặc biệt là khu vực Eurozone đang phải đối mặt khi rơi vào tình trạng tăng trưởng chậm và giảm phát.

#### 2.1.2. Kinh tế Việt Nam

Nhìn chung, triển vọng tích cực của kinh tế thế giới dự kiến sẽ mang lại những thuận lợi cho kinh tế Việt Nam trong năm 2015. Tuy kinh tế Việt Nam năm 2014 đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận, trong đó có những tín hiệu phục hồi tích cực nhưng nội tại nền kinh tế trong giai đoạn hiện nay vẫn phải đối mặt với những thách thức cơ bản:

- Sức cầu nội địa suy yếu trong khi cân đối ngân sách và bài toán nợ công còn nhiều thách thức gây khó khăn cho việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng;
- Lạm phát tuy đã được kiểm soát nhưng vẫn rất nhạy cảm với những biến động của giá cả đầu vào và các chính sách nội tại;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh còn nhiều khó khăn, số lượng doanh nghiệp giải thể, phá sản tăng cao tác động tiêu cực đến lao động, việc làm;
- Tình trạng nợ xấu tồn đọng cao vẫn gây tác nghẽn cho nền kinh tế.

## **2.2. Các dự án đang thực hiện của Tổng Công ty**

Đối với các dự án đầu tư, Tổng Công ty và các Công ty thành viên luôn rà soát, phân tích, đánh giá từng dự án đầu tư, lựa chọn, tập trung triển khai một số dự án thực sự cấp bách, thiết thực, phát huy hiệu quả ngay, tránh dàn trải, không hiệu quả.

Các dự án trọng điểm của Tổng Công ty thực hiện trong giai đoạn 2016-2020 gồm:

Các dự án đã thực hiện từ năm 2014 chuyển sang:

TT	TÊN DỰ ÁN	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
1	<b>KCN GIANG ĐIỀN</b>	- Xã Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom. - Xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa	1.812.142	- Vốn CSH: 20% - Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác: 80%	Đã hoàn tất thi công hạ tầng trong khu vực 100 ha gồm: Đường nội bộ, san nền, trạm bơm cấp nước 15.000 m <sup>3</sup> /ngày, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải, chiếu sáng, Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 – 1.000 m <sup>3</sup> /ngày đêm. Đường vào phía xã An Viễn và phía xã Giang Điền, Cầu Giang Điền. Đang tiếp tục triển khai xây dựng hạ tầng giai đoạn 2 khu công nghiệp với diện tích khoảng 100 ha, bao gồm các hạng mục: đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, san nền, chiếu sáng và nâng cấp nhà máy xử lý nước thải giai đoạn I lên công suất 3.000 m <sup>3</sup> /ngày đêm	Đã xây dựng hoàn tất và khai thác giai đoạn 1 (100ha) Căn cứ dự án đầu tư và tình hình triển khai thực tế, dự kiến tiến độ triển khai thực hiện và đưa vào khai thác toàn bộ dự án là năm 2018.
2	<b>KDC AN BÌNH (phần còn lại)</b>	Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	62.471	- Vốn CSH: 20% - Vốn vay: 50% - Vốn ứng trước từ các KH và vốn huy động khác: 30%	Đã xây dựng hoàn tất một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm đường G, K, L, B, A và lô Nhà A16, A17, A18, A19, A12, Biệt thự B8-B11.	Dự kiến triển khai xây dựng hoàn tất hệ thống hạ tầng và các lô nhà còn lại trong năm 2016.

TT	TÊN DỰ ÁN	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
3	<b>MỎ ĐÁ XUÂN HÒA - HUYỆN XUÂN LỘC</b>	Xã Xuân Hòa, H. Xuân Lộc	118.081	- Vốn CSH 30% - Vốn vay 70%	<p>Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: UBND Tỉnh đã ký quyết định giao đất.</p> <p>Đã triển khai hoàn tất công tác lập dự án đầu tư; báo cáo ĐTM được Bộ Tài nguyên Môi trường phê duyệt; đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án.</p> <p>Đã được UBND Tỉnh cấp giấy phép khai thác khoáng sản</p> <p>Đã hoàn tất phê duyệt TKBVTC-TDT</p> <p>Đã ký kết thảo thuận hợp tác với đối tác để cùng hợp tác kinh doanh (đã ký kết hợp đồng kinh tế về hợp tác đầu tư khai thác và chế biến. Hiện đang triển khai thực hiện theo hợp đồng).</p>	Dự kiến triển khai hoàn thành và đưa vào khai thác trong năm 2016.
4	<b>DỰ ÁN CẢI TẠO NÂNG CẤP QL91 ĐOẠN KM14 – KM50+889</b>	Quận Ô Môn, quận Thốt Nốt, Thành phố Cần Thơ	1.552.079	- Vốn CSH: 15% - Vốn vay: 85%	<p>Đã hoàn tất thương thảo hợp đồng và ký tắt hợp đồng thực hiện dự án.</p> <p>Ngày 9/3/2014 đã khởi công</p> <p>Đã hoàn tất hồ sơ xin thành lập doanh nghiệp dự án và cử nhân sự tham gia thực hiện dự án.</p> <p>Bộ KHĐT đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án.</p> <p>Đang triển khai thi công.</p> <p>Ngày 23/06/2015, đã ký kết phụ lục hợp đồng về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng số</p>	Dự kiến triển khai hoàn thành và đưa vào khai thác trong năm 2016.

TT	TÊN DỰ ÁN	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư	Tình hình triển khai dự án	Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác
					61/HĐ.BOT-BGTVT Đã góp vốn bổ sung đầu tư dự án QL91B.	
5	<b>ĐƯỜNG ĐÁU NÓI KCN GIANG ĐIỀN VỚI ĐƯỜNG VÕ NGUYÊN GIÁP</b>	Xã Giang Điền, xã Tam Phước, xã Phước Tân Tp Biên Hòa	388.000	- Vốn CSH: 20% - Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác: 80%.	Chủ trương đầu tư: Đã được UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Công tác Bồi thường GPMB: Đang thực hiện kiểm kê thực địa. Dự kiến hoàn tất bồi thường trong tháng 10/2015. Đang triển khai lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công	Dự kiến triển khai hoàn thành và đưa vào khai thác trong năm 2016.
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.932.773</b>			

Nguồn: Sonadezi

## **2.3. Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty**

### **2.3.1. Cơ cấu tổ chức quản lý của Tổng Công ty**

#### **Bộ máy quản lý của Tổng Công ty từ 1990 đến 2005:**

Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) được thành lập ngày 15/12/1990 theo mô hình Giám đốc- Phó Giám đốc, với các vị lãnh đạo qua các thời kỳ như sau:

- Từ năm 1990 đến năm 1992: Ông Nguyễn Văn Thuyền giữ chức vụ Giám đốc
- Từ năm 1992 đến năm 1995: Ông Nguyễn Khanh giữ chức vụ Giám đốc
- Từ năm 1995 đến năm 2005: Bà Chu Thị Thư giữ chức vụ Giám đốc

#### **Bộ máy quản lý của Tổng Công ty giai đoạn 2005 – 2010 như sau:**

Trước những yêu cầu về hội nhập và phát triển, Công ty Sonadezi đã chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

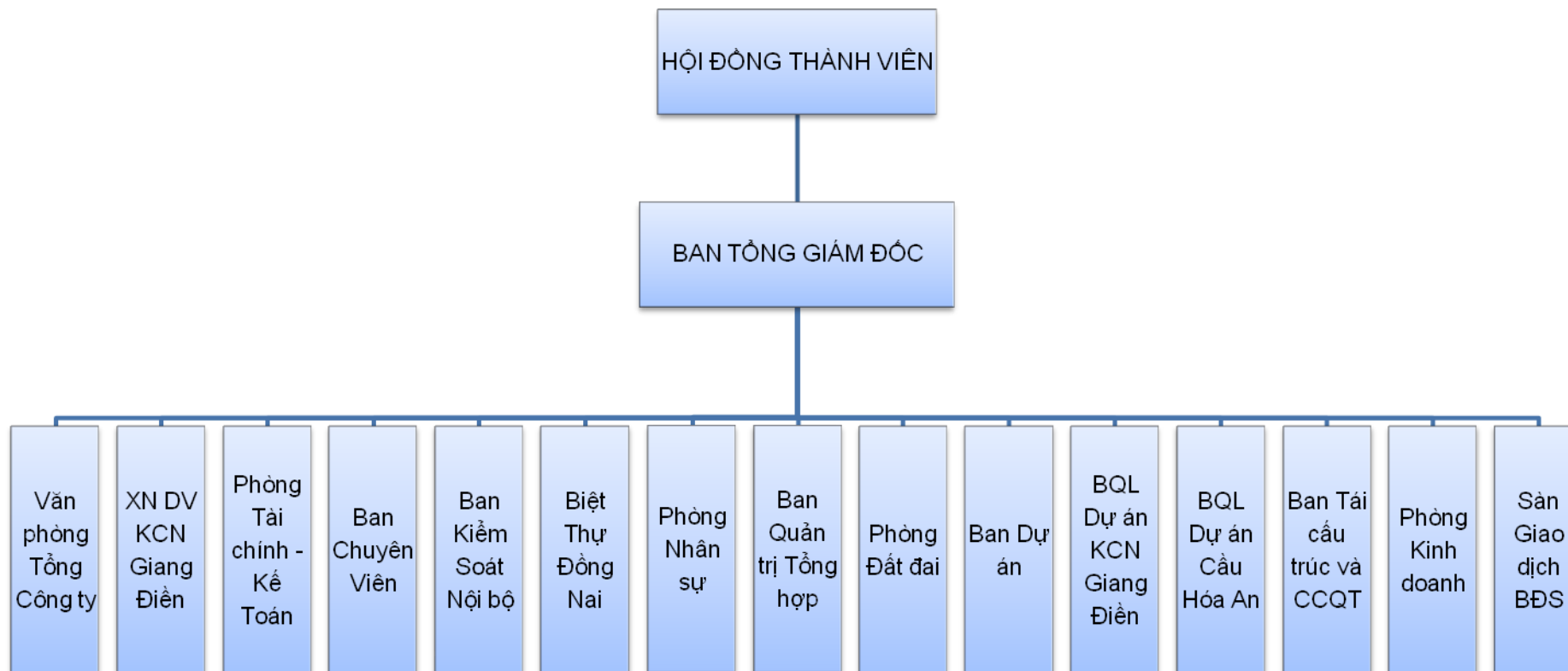
Mô hình gồm:

- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng giám đốc

#### **Bộ máy quản lý của Tổng Công ty từ năm 2010 đến nay như sau:**

- Hội đồng thành viên gồm có: 7 người, bao gồm 1 Chủ tịch và 6 thành viên
- Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty gồm có: 7 người, bao gồm 1 Tổng giám đốc và 6 Phó Tổng giám đốc
- Kiểm soát viên Tổng Công ty gồm có: 3 người.

### 2.3.2. Sơ đồ tổ chức của Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp



*Nguồn: Sonadezi*



### 2.3.3. Tổ chức chính trị và chính trị - xã hội:

Tổ chức Đảng: Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp gồm 27 Chi, Đảng bộ trực thuộc với tổng cộng 843 Đảng viên (trong đó có 201 nữ).

Tổ chức Công đoàn: Công đoàn Tổng Công ty hiện có 31 tổ chức Công đoàn cơ sở trực thuộc với 4.037 đoàn viên.

Tổ chức Đoàn TNCS HCM: Đoàn cơ sở Tổng Công ty hiện có 01 liên chi đoàn và 17 chi đoàn trực thuộc với tổng số 830 đoàn viên.

Tổ chức Chi hội cựu chiến binh: Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp có 16 Chi hội trực thuộc, số hội viên là 228 đồng chí.

### 2.3.4. Các đơn vị Sonadezi đầu tư vốn

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2014, Tổng Công ty đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các doanh nghiệp khác như sau:

Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Sonadezi (%)
<b>I</b>	<b>Danh sách Công ty con</b>	
1	Trường cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	100,00
2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai	100,00
3	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	80,85
4	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	79,00
5	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	75,37
6	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	63,99
7	Công ty Cổ phần Công trình giao thông Đồng Nai	63,72
8	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị công nghiệp số 2	57,70
9	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	52,29

Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Sonadezi (%)
10	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	51,19
11	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	51,00
12	Công ty Cổ phần Sách và thiết bị trường học Đồng Nai	50,84
<b>II</b>	<b>Danh sách Tổng Công ty liên doanh, liên kết</b>	
1	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	44,04
2	Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	43,83
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00
4	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	37,95
5	Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	37,12
6	Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	36,00
7	Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	36,00
8	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	30,37
9	Công ty Cổ phần Amata (Việt Nam)	30,00
10	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,00
11	Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng công nghiệp số 1	30,00
12	Công ty Cổ phần Bóng đá Đồng Nai	25,00
13	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	20,00

Nguồn: Sonadezi

## 2.4. Thị trường và năng lực quản trị doanh nghiệp của Tổng Công ty

### 2.4.1. Năng lực kinh doanh của Tổng Công ty

#### Lĩnh vực bất động sản công nghiệp và dân dụng:

Tổng Công ty và các công ty thành viên đang trực tiếp đầu tư hoặc liên doanh, liên kết khai thác 11 khu công nghiệp tại tỉnh Đồng Nai và 01 KCN tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với tổng diện tích khoảng 4.810 ha, chiếm tỷ lệ 34% tổng diện tích đất công nghiệp hiện có tại tỉnh Đồng Nai và 17,6% tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Tỷ lệ lấp đầy tại các KCN của Tổng Công ty hiện nay đạt 50% so với tổng diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê.

Các khu công nghiệp của Tổng Công ty với lợi thế cạnh tranh về vị trí địa lý thuận lợi, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ đã trở thành địa điểm lý tưởng và sự chọn lựa cao đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài trong thời gian qua.

**Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng:**

Tổng Công ty đã góp vốn, liên doanh, liên kết đầu tư xây dựng một số công trình hạ tầng lớn như: Dự án BOT đường 768, Dự án nâng cấp, cải tạo Cầu Hóa An, Dự án Mở rộng Cảng Đồng Nai, các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, dự án khai thác vật liệu xây dựng ở các mỏ đá Thiện Tân, Tân Cang...

**Lĩnh vực dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ:**

Các dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ do Tổng Công ty và các đơn vị thành viên trong hệ thống đang cung cấp đến khách hàng gồm: đào tạo nghề bậc cao đẳng, dịch vụ nhà hàng, cơ sở lưu trú, văn phòng làm việc cao cấp, các dịch vụ về vận tải hành khách, hàng hóa đường bộ và đường thủy, cho thuê bến bãi thủy và kho bãi, bốc xếp hàng hóa, dịch vụ xử lý nước thải, rác thải công nghiệp... Thị trường và đối tượng khách hàng phục vụ chủ yếu là các doanh nghiệp đang hoạt động sản xuất trong các KCN của Tổng Công ty và ở các KCN khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Lĩnh vực cung cấp nước và các sản phẩm ngành nước:**

Với lợi thế 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>.

**2.4.2. Về thị trường**

**Thị trường hiện có**

**Trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp:** khách hàng trọng điểm của Tổng Công ty là các doanh nghiệp FDI và DDI có nhu cầu đầu tư dự án xây dựng nhà máy sản xuất trong các KCN tập trung. Từ thời điểm cuối năm 2011 cho đến nay, với sự phục hồi của nền kinh tế trong khu vực và toàn cầu, tình hình thu hút các dự án đầu tư FDI và DDI có dấu hiệu gia tăng trở lại. Số lượng các nhà đầu tư liên hệ để tìm hiểu thông tin tại các KCN của Tổng Công ty tăng 15% mỗi năm.

**Trong lĩnh vực bất động sản dân dụng:** đối tượng tiêu dùng được xác định và tập trung chủ yếu vào phân khúc nhóm khách hàng có mức thu nhập từ mức trung bình đến trên trung bình, có nhu cầu nhà ở thật sự trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Việc tập trung vào thị trường chính trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và nhóm phân khúc khách hàng như đã nêu là yếu tố thuận lợi lớn cho Tổng Công ty, giúp các dự án BĐS dân dụng đã triển khai trong thời gian qua của Tổng Công ty vẫn có sự tăng trưởng tốt và không bị ảnh hưởng nhiều, nhất là trong thời điểm thị trường bất động sản đóng băng.

**Trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng:** Tổng Công ty và các đơn vị thành viên chủ yếu khai thác thị trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, tập trung vào các dự án phục vụ cho yêu cầu đầu tư, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội của địa phương; đồng thời, trực tiếp thực hiện các dự án xây dựng tại các KCN của Tổng Công ty phục vụ cho nhu cầu đầu tư phát triển của KCN và nhu cầu xây dựng nhà máy của khách hàng.

**Trong lĩnh vực dịch vụ:** thị trường sẵn có của Tổng Công ty chính là các KCN và các doanh nghiệp đang hoạt động trong các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nhu cầu sử dụng các dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ của các doanh nghiệp đang hoạt động trong các KCN là rất lớn và đa dạng loại hình (đào tạo, tuyển dụng lao động, xử lý môi trường, công nghệ thông tin...).

**Trong lĩnh vực cấp nước và thiết bị ngành nước:** Do chỉ có một đơn vị duy nhất hoạt động trong lĩnh vực cung cấp nước sạch và đầu tư thực hiện các dự án cung cấp nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, nên hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực này là một lợi thế rất lớn của Tổng Công ty. Tại thị trường lợi thế sẵn có này, tương đồng với tốc độ phát triển đô thị, các khu dân cư và tỷ trọng ngành công nghiệp trong cơ cấu kinh tế của địa phương giai đoạn hiện nay và sắp tới, nhu cầu về cung cấp nước sạch sẽ tiếp tục tăng cao và phát triển trong từng năm.

#### **Thị trường tiềm năng:**

**Lĩnh vực bất động sản công nghiệp:** Thị trường và khách hàng tiềm năng trong lĩnh vực BĐS công nghiệp trong thời gian tới tiếp tục được xác định là các doanh nghiệp nước ngoài đến từ các quốc gia trọng điểm về đầu tư vào Việt Nam như Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản,... và các doanh nghiệp FDI và DDI đã có dự án và đang hoạt động trong nước.

**Lĩnh vực bất động sản dân dụng:** Với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2016 đến năm 2020 cùng các chính sách nâng cấp, phát triển đô thị phù hợp với tốc độ tăng trưởng dân số thành thị và tạo sự hài hòa với sự phát triển về lĩnh vực công nghiệp, các chính sách cụ thể của UBND tỉnh Đồng Nai về phát triển nhà ở xã hội, các khu dân cư tập trung... sẽ tạo ra nhu cầu và sự chuyển dịch tích cực đối với thị trường bất động sản dân dụng trong thời gian tới.

**Lĩnh vực xây dựng và kinh doanh VLXD:** Thị trường xây dựng và kinh doanh VLXD tiềm năng của Tổng Công ty được hướng đến là các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và mở rộng ra phạm vi các tỉnh thành khác trong nước và kể cả các quốc gia khu vực khi có điều kiện thuận lợi.

**Lĩnh vực dịch vụ:** Với định hướng tiếp tục nâng cao về quy mô hoạt động, đa dạng và phong phú về loại hình dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ đi đôi với nâng cao chất lượng sản

phẩm dịch vụ, thị trường tiềm năng của Tổng Công ty sẽ hướng đến mở rộng ở địa bàn của các tỉnh, thành lân cận.

### 2.4.3. Về nguồn nhân lực

Sonadezi xác định yếu tố con người là một trong những yếu tố then chốt góp phần vào sự thành công của Tổng Công ty. Tổng Công ty luôn quan tâm đến nguồn nhân lực cũng như chính sách phát triển nguồn nhân lực.

Thống kê tổng số cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>144</b>	<b>100</b>
1.1	Nam	88	61
1.2	Nữ	56	39
<b>2</b>	<b>Phân theo trình độ</b>	<b>144</b>	<b>100</b>
2.1	Đại học và trên đại học	95	66
2.2	Cao đẳng, trung cấp	22	15
2.3	Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	27	19
<b>3</b>	<b>Phân theo hợp đồng</b>	<b>144</b>	<b>100</b>
3.1	Lao động bổ nhiệm	12	8
3.2	Hợp đồng không thời hạn	111	77
3.1	Hợp đồng xác định từ 1 - 3 năm	21	15

*Nguồn: Sonadezi*

Nhìn chung đội ngũ cán bộ, lao động gián tiếp của Tổng Công ty có nhiều kinh nghiệm và trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao, được đào tạo cơ bản ở các trường trong và ngoài nước. Có khả năng tiếp thu công nghệ tiên tiến trên thế giới, đáp ứng được yêu cầu của sản xuất kinh doanh, thích nghi, nắm bắt và đáp ứng kịp thời sự phát triển của cơ chế thị trường trong nước cũng như trong một số lĩnh vực khác đối với thị trường quốc tế.

Lực lượng lao động trực tiếp là lao động trẻ, năng động nhiệt huyết với công việc và có trình độ chuyên môn ngoại ngữ tốt.

### Chính sách nhân sự:

Tổng Công ty luôn chú trọng tập trung cải thiện điều kiện làm việc, chế độ, chính sách, thu nhập cho người lao động. Tổng Công ty xây dựng và áp dụng chính sách tiền

lương, tiền thưởng gắn với kết quả hoạt động của đơn vị, bộ phận công tác và cá nhân người lao động nhằm khuyến khích người lao động nâng cao năng suất, cải tiến chất lượng công việc. Tổng Công ty thực hiện tốt các chế độ cho người lao động như thực hiện khám sức khỏe định kỳ, tổ chức nghỉ mát, tăng thêm số ngày nghỉ việc riêng có hưởng lương, mua bảo hiểm tai nạn 24/24, hỗ trợ tiền lương khi người lao động nghỉ ốm đau, nghỉ thai sản...

Việc tạo nguồn cán bộ và phát hiện nguồn nhân tài đã được Tổng Công ty đặc biệt chú ý. Đối với nguồn cán bộ kế cận Tổng Công ty tạo điều kiện để được tham gia các lớp bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng quản lý lãnh đạo, tiếp cận môi trường kinh doanh thực tế trong và ngoài nước. Mặt khác, hàng năm Tổng Công ty đều tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng tay nghề cho cán bộ nhân viên theo nhiều hình thức đào tạo và tiết kiệm.

#### 2.4.4. Về tổ chức, quản lý

Bộ máy tổ chức được quan tâm kiện toàn tương đối toàn diện, phù hợp với cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, mang lại hiệu quả thiết thực.

Các qui chế qui định được ban hành kịp thời và sát thực tế đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý chung của Tổng Công ty. Chú trọng xây dựng các quy trình quy định làm việc theo hướng chuyên môn hóa và thống nhất trong Tổng Công ty.

Tổng Công ty đã quản lý và điều hành toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh, tập trung triển khai nhiệm vụ kế hoạch theo từng giai đoạn; Tập trung chỉ đạo và hỗ trợ có hiệu quả hoạt động cho các đơn vị trực thuộc Tổng Công ty trên tất cả các hoạt động cơ bản và các mặt trọng yếu. Mặt khác, chủ động cân đối các nguồn lực và thực hiện nhiều giải pháp thiết thực bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh chủ động hơn, hiệu quả hơn.

Hội đồng thành viên, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty và các cán bộ quản lý của Tổng Công ty đã phát huy tinh thần trách nhiệm, năng lực, kinh nghiệm về tổ chức, quản lý và kinh doanh góp phần đem lại hiệu quả cao cho doanh nghiệp.

### 2.5. Về tài chính của Tổng Công ty

#### 2.5.1. Thực trạng về tài chính trong 3 năm trước cổ phần hóa (2012 - 2014)

*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>2.965.491</b>	<b>3.138.384</b>	<b>4.104.681</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	1.063.019	743.427	638.437
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	107.718	113.157	160.851

2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	613.515	206.359	345.636
4	Hàng tồn kho	291.543	378.908	92.342
5	Tài sản ngắn hạn khác	50.242	45.003	39.607
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.902.473</b>	<b>2.394.957</b>	<b>3.466.245</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
2	Tài sản cố định	232.770	671.335	670.052
3	Bất động sản đầu tư	270.475	266.987	253.906
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.396.496	1.447.876	2.334.127
5	Tài sản dài hạn khác	2.732	8.759	208.160
	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2.965.491</b>	<b>3.138.384</b>	<b>4.104.681</b>
<b>III</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>715.364</b>	<b>731.764</b>	<b>989.809</b>
1	Nợ ngắn hạn	590.971	538.010	226.387
2	Nợ dài hạn	124.394	193.754	763.423
<b>IV</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.250.127</b>	<b>2.406.620</b>	<b>3.114.872</b>
1	Vốn của chủ sở hữu	2.250.127	2.406.620	3.114.872
	Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.766.739	2.209.364	2.789.706
2	Nguồn kinh phí, quỹ khác	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012, 2013 và 2014 của Tổng Công ty

#### Đầu tư tài chính

Tại thời điểm 31/12/2014, Tổng Công ty thực hiện quản lý phần vốn Nhà nước đầu tư tại 12 Công ty con, 13 Công ty liên kết. Cụ thể như sau:



Đơn vị tính: đồng

STT	Tên công ty	Số lượng	Trước xử lý tài chính	Sau xử lý tài chính	Xác định lại	Chênh lệch
<b>I</b>	<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON</b>		<b>1.531.898.826.587</b>	<b>1.515.372.000.750</b>	<b>2.027.295.706.932</b>	<b>511.923.706.182</b>
1	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai		639.891.000.000	639.891.000.000	649.842.757.800	9.951.757.800
2	Trường cao đẳng CN & QT Sonadezi		66.000.000.000	66.000.000.000	85.942.715.361	19.942.715.361
3	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	6.297.480	62.974.800.000	62.974.800.000	214.114.320.000	151.139.520.000
4	Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.581.000	15.810.000.000	7.430.700.000	6.482.100.000	(948.600.000)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và vật liệu Đồng Nai	4.619.340	46.193.400.000	46.193.400.000	53.720.407.879	7.527.007.879
6	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	1.836.000	18.360.000.000	18.360.000.000	40.643.456.432	22.283.456.432
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	6.174.000	61.740.000.000	61.740.000.000	203.124.600.000	141.384.600.000
8	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.238.000	56.733.600.000	56.733.600.000	183.260.200.000	126.526.600.000
9	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	23.700.000	237.000.000.000	237.000.000.000	296.921.548.659	59.921.548.659



STT	Tên công ty	Số lượng	Trước xử lý tài chính	Sau xử lý tài chính	Xác định lại	Chênh lệch
10	Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học	925.300	9.253.000.000	9.253.000.000	9.717.179.511	464.179.511
11	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Định Quán	2.668.132	26.681.320.000	18.533.794.163	18.533.794.163	
12	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai	-	291.261.706.587	291.261.706.587	264.992.627.127	(26.269.079.460)
<b>II</b>	<b>ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH</b>		<b>595.684.185.000</b>	<b>590.684.185.000</b>	<b>717.211.530.346</b>	<b>126.527.345.346</b>
1	Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	370.460	3.704.600.000	3.704.600.000	5.094.547.665	1.389.947.665
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	60.000	5.200.000.000	5.200.000.000	13.062.370.888	7.862.370.888
3	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	455.544	4.049.280.000	4.049.280.000	12.390.796.800	8.341.516.800
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Số 1	461.160	4.611.600.000	4.611.600.000	7.434.490.437	2.822.890.437
5	Công ty Cổ phần Amata Việt Nam	10.979.892	80.478.120.000	80.478.120.000	149.692.406.955	69.214.286.955
6	Công ty Cổ phần Bóng đá	500.000	5.000.000.000	-	-	
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	18.500.000.000	8.500.000.000
8	Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	228.420	2.284.200.000	2.284.200.000	2.917.240.809	633.040.809

STT	Tên công ty	Số lượng	Trước xử lý tài chính	Sau xử lý tài chính	Xác định lại	Chênh lệch
9	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	44.040.000	440.400.000.000	440.400.000.000	442.774.994.508	2.374.994.508
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	303.700	3.735.510.000	3.735.510.000	4.062.245.096	326.735.096
11	Công ty Cổ phần Vận tải Sonadezi	1.558.950	15.589.500.000	15.589.500.000	22.092.159.862	6.502.659.862
12	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	1.181.250	14.259.375.000	14.259.375.000	31.074.429.500	16.815.054.500
13	Công ty Cổ phần Bến xe và Dịch vụ vận tải Đồng Nai	637.200	6.372.000.000	6.372.000.000	8.115.847.826	1.743.847.826
<b>III</b>	<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC</b>		<b>229.019.568.880</b>	<b>229.019.568.880</b>	<b>229.717.988.881</b>	<b>698.420.001</b>
1	Công ty Cổ phần Cảng Phước An	7.500.000	75.000.000.000	75.000.000.000	75.000.000.000	-
2	Ngân hàng HD Bank (Đại Á)	2.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.698.420.001	698.420.001
<b>IV</b>	<b>DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b>		<b>(21.526.825.837)</b>	-	-	
1	Dự phòng đã trích lập		(21.526.825.837)	-		
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.335.075.754.630</b>	<b>2.335.075.754.630</b>	<b>2.974.225.226.159</b>	<b>639.149.471.529</b>

Nguồn: Sonadezi

## 2.5.2. Chính sách phân phối lợi nhuận

Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo đúng qui định của nhà nước, cụ thể:

Trong các năm 2011 và 2012: Tổng Công ty áp dụng thông tư số 138/2010/TT-BTC ngày 17/09/2010 của Bộ Tài chính.

Trong năm 2013 và 2014: Tổng Công ty áp dụng thông tư số 220/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

## 2.5.3. Tổng hợp kết quả sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa 2012-2014

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2014 /2013 (%)
1	Vốn điều lệ đăng ký (triệu đồng)	2.300.000	2.300.000	2.300.000	100%
2	Tổng giá trị tài sản (triệu đồng)	2.965.491	3.138.384	4.104.681	131%
3	Nợ vay ngắn hạn (triệu đồng)	197.517	103.123	55.541	54%
4	Nợ vay dài hạn (triệu đồng)	13.102	30.426	568.504	1.868%
5	Tổng doanh thu và thu nhập khác (triệu đồng)	302.129	262.159	716.078	273%
	<i>Trong đó doanh thu thuần (triệu đồng)</i>	<i>199.734</i>	<i>125.339</i>	<i>557.583</i>	<i>445%</i>
6	Tổng chi phí (triệu đồng)	225.947	170.939	585.860	343%
7	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	76.182	91.220	130.218	143%
8	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	75.781	91.220	130.218	143%
9	Nộp ngân sách nhà nước (triệu đồng)	10.457	6.138	26.618	434%
10	Tổng số lao động bình quân/tháng (người)	238	244	144	59%
11	Tiền lương bình quân NLD (triệu đồng/người/tháng)	8,9	7,5	11,4	152%

*Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012, 2013 và 2014*

Hầu hết các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm đều hoàn thành kế hoạch và năm sau tăng trưởng cao so với năm trước, cụ thể như sau:

Trong giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014:

- Doanh thu bình quân năm đạt 294 tỷ đồng/năm.
- Lợi nhuận trước thuế bình quân năm đạt 99 tỷ đồng/năm.
- Nộp ngân sách nhà nước bình quân năm đạt 14 tỷ đồng/năm.

#### **2.5.4. Về tình hình tài chính**

Căn cứ bảng số liệu kết quả sản xuất kinh doanh và thực trạng tài chính như trên, cho thấy tình hình tài chính của Tổng Công ty qua các năm:

- Khả năng tự chủ tài chính tốt, thông qua hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu thấp.
- Khả năng thanh toán được đảm bảo trong mọi thời điểm.
- Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu tăng, cụ thể năm 2012 là 3,37%; năm 2013 là 3,79%; năm 2014 là 4,18 %.

Tổng Công ty tổ chức, huy động các loại vốn cần thiết cho nhu cầu hoạt động kinh doanh hiện tại cũng như đáp ứng đủ vốn cho nhu cầu phát triển của Tổng Công ty. Trong đó, nguồn vốn chủ sở hữu luôn được bảo tồn và phát triển qua các năm, tạo điều kiện đảm bảo nguồn vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

Với năng lực và lợi thế kinh doanh, trong từng thời kỳ Tổng Công ty luôn chủ động, sử dụng hợp lý các nguồn vốn (*vốn huy động, vốn trong thanh toán, vốn chủ sở hữu...*) với chi phí thấp nhất.

Tổng Công ty sử dụng vốn huy động một cách hợp lý và đạt hiệu quả cao trong hoạt động kinh doanh, thông qua việc duy trì cơ cấu tài sản phù hợp với đặc điểm kinh doanh của Tổng Công ty trong từng thời kỳ.

Tổng Công ty quản lý tài chính chặt chẽ theo đúng chế độ, chính sách. Các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty đều trong ngưỡng an toàn; Lợi nhuận trước thuế/vốn đầu tư của chủ sở hữu tăng trưởng qua các năm; Tổng Công ty tích cực xử lý các tồn tại về tài chính.

#### **2.6. Xếp loại doanh nghiệp**

Theo Công văn số 8612/UBND-KT ngày 15/10/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố kết quả đánh giá hiệu quả hoạt động và xếp loại doanh nghiệp năm 2012, Công ty mẹ - Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp xếp loại A (hoàn thành nhiệm vụ), có 11 Công ty thành viên được xếp loại, trong đó:

- Công ty TNHH MTV: 1 Công ty xếp loại A
- Công ty Cổ phần có vốn nhà nước trên 51% có 10 Công ty:

- 8 Công ty xếp loại A
- 1 Công ty xếp loại B (hoàn thành nhiệm vụ)
- 1 Công ty xếp loại C (không hoàn thành nhiệm vụ)

Theo Công văn số 6905/UBND-KT ngày 29/07/2014 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố kết quả đánh giá hiệu quả hoạt động và xếp loại năm 2013 của các công ty TNHH MTV và công ty cổ phần độc lập thuộc tỉnh Đồng Nai và Công văn số 7401/UBND-KT ngày 12/08/2014 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố kết quả hiệu quả hoạt động và xếp loại năm 2013 của tổng công ty, công ty nhà nước, năm 2013 Công ty mẹ - Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp xếp loại B (hoàn thành nhiệm vụ) và có 10 Công ty thành viên được xếp loại:

- Công ty TNHH MTV: 1 Công ty xếp loại A (hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ)
- Công ty Cổ phần có vốn nhà nước trên 51% có 9 Công ty:
  - 7 Công ty xếp loại A
  - 2 Công ty xếp loại C (không hoàn thành nhiệm vụ)/

Theo Công văn số 6272/UBND-KT ngày 07/08/2015 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố kết quả hiệu quả hoạt động và xếp loại năm 2014 của các doanh nghiệp thành viên tổng công ty, công ty nhà nước và Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 21/08/2015 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố kết quả xếp loại doanh nghiệp nhà nước năm 2014, năm 2014 Công ty mẹ - Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp xếp loại A, có 11 Công ty thành viên được xếp loại:

- Công ty TNHH MTV: 2 Công ty xếp loại A
- Công ty Cổ phần có vốn nhà nước trên 51% có 9 Công ty:
  - 8 Công ty xếp loại A
  - 1 Công ty xếp loại C.

## 2.7. Hiện trạng về sử dụng đất đai

Tổng Công ty đang quản lý và sử dụng tổng diện tích đất 7.349.806,9m<sup>2</sup> tập trung tại địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

TT	Tên nhà, đất đai	Tổng diện tích đất đai (m <sup>2</sup> )	Nguồn gốc sử dụng đất	Tình hình sử dụng đất
1	Dự án Khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng Xuân Hòa	198.432	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đã hoàn tất cản trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Tổng Công ty phải nộp: 4.524.249.600 đồng)	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng.
2	Dự án Khách sạn Trảng Bom	6.435,2	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Đã hoàn tất cản trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Tổng Công ty phải nộp: 7.915.296.000 đồng)	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 3 sao, nhà hàng, siêu thị và văn phòng cho thuê..
3	Dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền	1.746,2	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đã hoàn tất cản trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Công ty phải nộp: 179.034.400 đồng)	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền.
4	Dự án KCN Giang Điền	3.791.800	Thuê đất trả tiền hàng năm 93,5 ha; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đã hoàn tất cản trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Công ty phải nộp đợt 2, 3: 217.956.727.960 đồng )	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
5	Dự án KDC An Bình mở rộng	53.218,4	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đã hoàn tất cản trừ tiền sử dụng đất	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là

TT	Tên nhà, đất đai	Tổng diện tích đất đai (m <sup>2</sup> )	Nguồn gốc sử dụng đất	Tình hình sử dụng đất
			vào tiền bồi thường Công ty phải nộp: 34.549.309.780 đồng)	đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và nhà để bán.
6	Dự án Văn phòng Xi nghiệp Nhà Sonadezi (cũ)	3.132,6	Thuê đất trả tiền hàng năm	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là Văn phòng cho thuê.
7	Dự án biệt thự Đồng Nai	2.561,6	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là kinh doanh nhà nghỉ dưỡng.
8	Dự án KCN Biên Hòa 1	3.069.144,2	Thuê đất trả tiền hàng năm	Thực hiện theo quyết định thuê đất hiện tại và quyết định giao/thuê đất là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp; đồng thời thực hiện theo phương án được duyệt của đề án cải tạo môi trường di dời KCN Biên Hòa 1.
9	Dự án Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	212.153,4	Giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc giáo dục đào tạo nên được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất.	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là làm trường học
10	Văn phòng Tổng Công ty - KCN Biên Hòa 1	11.183,3	Thuê đất trả tiền hàng năm	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình là Văn phòng làm việc của Tổng Công ty Sonadezi và cho thuê.
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>7.349.806,9</b>		

Nhìn chung trong các năm qua, Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp tuy còn chịu ảnh hưởng của một số khó khăn như tình hình khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế thế giới làm ảnh hưởng tình hình thu hút đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp, nguồn vốn để đầu tư, giá cả đầu vào (như điện, nguyên, nhiên vật liệu...) liên tục tăng..., nhưng được sự hỗ trợ, giúp đỡ của UBND tỉnh, các Sở, ngành của tỉnh, đồng thời với sự nỗ lực của tập thể lãnh đạo và toàn thể CBCNV Tổng Công ty, Sonadezi đã phát huy được các tiềm năng và thế mạnh của mình để luôn hoàn thành và vượt kế hoạch được giao.

Cụ thể, kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty trong các năm qua đều hoàn thành và vượt mức chỉ tiêu kế hoạch được giao. Trong đó, tổng doanh thu của Tổng Công ty tăng trưởng bình quân 18,8%; Nộp ngân sách Nhà nước hàng nghìn tỷ đồng; Tổng vốn chủ sở hữu năm 2014 so với năm 2010 tăng hơn 1 ngàn tỷ, tăng gần 43% và đạt mức tăng trưởng trung bình 9,5%; Mức tăng thu nhập của người lao động là 12,3%. Riêng trong lĩnh vực thu hút đầu tư, 12 KCN của Sonadezi với tổng diện tích đất 5.712,62 ha đã thu hút được 20 dự án đầu tư mới, cho thuê 39 nhà xưởng và 22 dự án tăng vốn với tổng vốn đầu tư từ 2010 – 2014 là 3,2 tỷ USD, bình quân thu hút vốn đạt 0,64 tỷ USD/năm.

Một thành quả nổi bật khác mà Tổng Công ty đạt được là đã và đang triển khai thực hiện các dự án đầu tư trọng điểm, cấp bách như: Sonadezi Building, Khu chung cư Nguyễn Văn Trỗi, Dự án chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1, Dự án BT cầu Hóa An, Dự án cầu An Hảo, KCN Giang Điền, KCN - Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Dự án BOT đường 768, - Khu công nghiệp Thạnh Phú, KCN Suối Tre, Khu xử lý chất thải Quang Trung - huyện Thống Nhất, Dự án BOT Quốc lộ 9, Đề án nâng cấp trường Cao đẳng CN &QT Sonadezi thành trường Đại học, các dự án Cấp nước và nhiều dự án phát triển khu Đô thị -Thương mại – Dịch vụ.

Bên cạnh nỗ lực sản xuất kinh doanh, Tổng Công ty và các Công ty thành viên luôn quan tâm đến công tác xã hội từ thiện vì cộng đồng. Trong các năm qua Tổng Công ty và các Công ty thành viên đã thực hiện trên 130 chương trình xã hội từ thiện vì cộng đồng như “Vạn tấm lòng vàng”, Xây dựng “Nhà thấp hương Liệt sĩ khu Ủy miền Đông Nam bộ”, quỹ “Đền ơn đáp nghĩa”, quỹ “Vì hộ nghèo”, xây nhà Tình thương, nhà tình đồng đội, quỹ “Nạn nhân chất độc da cam”, quỹ “Nghĩa tình biển đảo”, quỹ “Khuyến học- khuyến tài”...

Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp đã khẳng định vị thế và vai trò của một đơn vị hàng đầu của Tỉnh Đồng Nai và đang ngày càng phát triển lớn mạnh để phấn đấu trở thành một trong những công ty hàng đầu ở Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nâng thương hiệu Sonadezi mang tầm quốc gia và quốc tế.



## II. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ

### 1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Theo Quyết định 2615/QĐ-UBND ngày 31/08/2015 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp, giá trị Sonadezi tại thời điểm 31/12/2014 được xác định theo phương pháp tài sản như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là: **4.787.419.137.975** đồng
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: **3.764.886.775.352** đồng.

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỐ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I + II + III + IV)</b>	<b>4.106.580.469.969</b>	<b>4.787.419.137.975</b>	<b>680.838.668.006</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	<b>2.999.630.461.968</b>	<b>3.674.299.088.518</b>	<b>674.668.626.550</b>
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>172.651.940.430</b>	<b>197.489.516.646</b>	<b>24.837.576.216</b>
1.1	Tài sản cố định hữu hình	172.475.393.716	197.312.608.958	24.837.215.242
1.2	Tài sản cố định vô hình	176.546.714	176.907.688	360.974
<b>2</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>2.335.075.754.630</b>	<b>2.974.225.226.159</b>	<b>639.149.471.529</b>
<b>3</b>	<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>29.836.993.358</b>	<b>29.836.993.358</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Các khoản phải ký cược, ký quỹ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5</b>	<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>208.160.073.988</b>	<b>209.227.531.089</b>	<b>1.067.457.101</b>
<b>6</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>253.905.699.562</b>	<b>263.519.821.266</b>	<b>9.614.121.704</b>
<b>II</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>638.883.905.816</b>	<b>638.883.906.974</b>	<b>1.158</b>

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
<b>1</b>	<b>Tiền</b>	<b>160.851.338.492</b>	<b>160.851.339.650</b>	<b>1.158</b>
1.1	Tiền mặt tồn quỹ	276.748.692	276.749.850	1.158
1.2	Tiền gửi ngân hàng	160.574.589.800	160.574.589.800	-
<b>2</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	-	-	-
<b>3</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>346.083.610.182</b>	<b>346.083.610.182</b>	-
<b>4</b>	<b>Vật tư hàng tồn kho</b>	<b>92.342.185.128</b>	<b>92.342.185.128</b>	
<b>5</b>	<b>Tài sản lưu động khác</b>	<b>39.606.772.014</b>	<b>39.606.772.014</b>	-
<b>6</b>	<b>Chi phí sự nghiệp</b>	-		-
<b>III</b>	<b>Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp</b>		<b>6.097.845.571</b>	<b>6.097.845.571</b>
<b>IV</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b>468.066.102.185</b>	<b>468.138.296.912</b>	<b>72.194.72</b>
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG (Chỉ ghi lại giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)</b>		-	-
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>		-	-
1	Tài sản cố định		-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-	-
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn		-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>		-	-

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
1	Công nợ không có khả năng thu hồi		-	-
2	Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất		-	-
C	TSCĐ CHỜ THANH LÝ		-	-
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn		-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn		-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)		-	-
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)</b>	<b>4.106.580.469.969</b>	<b>4.787.419.137.975</b>	<b>680.838.668.006</b>
	<u>Trong đó:</u>			
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (Mục A)</b>	<b>4.106.580.469.969</b>	<b>4.787.419.137.975</b>	<b>680.838.668.006</b>
E1.	NỢ THỰC TẾ PHẢI TRẢ	1.022.532.362.623	1.022.532.362.623	-
	<i>Trong đó giá trị QSDĐ mới nhận giao phải nộp ngân sách nhà nước</i>	-	-	-
E2.	NGUỒN KINH PHÍ SỰ			

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
	NGHIỆP			-
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP[A - (E1+E2)]</b>	<b>3.084.048.107.346</b>	<b>3.764.886.775.352</b>	<b>680.838.668.006</b>

*Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Sonadezi*

## 2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp là doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp vào thập niên 1990 của thế kỷ trước, bao gồm KCN Biên Hòa 1, KCN Biên Hòa 2 và KCN Gò Dầu. Tại thời điểm đó các chính sách về quản lý đất đai của nhà nước còn sơ khai, chưa rõ ràng. Thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ và Luật Đất đai 2013, trong quá trình cổ phần hóa Sonadezi cần phải xử lý một số tồn tại về tiền thuê đất.

### a. Về tiền thuê đất của KCN Biên Hòa 1 điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP

KCN Biên Hòa 1 mà tiền thân là Khu Kỹ nghệ Biên Hòa được thành lập ngày 21/5/1963. Sau 30/4/1975, Khu Kỹ nghệ Biên Hòa có 95 doanh nghiệp đang hoạt động được các bộ ngành tiếp quản. Sau nhiều năm không được quản lý, duy tu bảo dưỡng, cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1 bị xuống cấp trầm trọng, gây ô nhiễm môi trường sông Đồng Nai.

Ngày 12/5/2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 436/QĐ-TTg phê duyệt Dự án cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật KCN Biên Hòa 1 và giao cho Sonadezi đầu tư không vì mục đích lợi nhuận. Trên cơ sở đó, Sonadezi đã tiến hành đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng KCN Biên Hòa 1 và thỏa thuận với các doanh nghiệp trong khu với nội dung như sau:

- Đối với tiền thuê đất: các doanh nghiệp sẽ thanh toán cho Sonadezi bằng với giá Sonadezi thuê với nhà nước là 800 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đối với phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý: các doanh nghiệp sẽ thanh toán cho Sonadezi với mức 0,4 USD/m<sup>2</sup>.

Sau 14 năm đầu tư cải tạo, nâng cấp, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Biên Hòa 1, Sonadezi đã lỗ lũy kế hơn 50 tỷ đồng mà nguyên nhân chính là do mức thu phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý (0,4 USD/m<sup>2</sup>) không đủ bù đắp chi phí.

Vào những năm 2000 đến trước khi Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực, hợp đồng thuê đất của Sonadezi ký với nhà nước là hợp đồng theo mẫu của nhà nước, ghi giá cố định là 800 đồng/m<sup>2</sup>, không ghi nguyên tắc điều chỉnh giá. Từ đó, Sonadezi đã ký hợp đồng cho thuê lại đất với các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 đã xác định mức giá 800 đồng/m<sup>2</sup>, thu hàng năm và không có điều khoản điều chỉnh giá thuê đất. Vì vậy, Sonadezi không được áp dụng nguyên tắc điều chỉnh giá thuê đất KCN Biên Hòa 1 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 1817/TTG-KTN ngày 29/9/2009 và hướng dẫn của Bộ Tài chính tại văn bản số 17178/BTC-QLCS ngày 08/12/2009.

Để xử lý việc này, UBND tỉnh Đồng Nai đã nhiều lần gửi văn bản kiến nghị Bộ Tài chính và Thủ tướng Chính Phủ.

Tại văn bản số 840/TTg-KTN ngày 10/6/2013, Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận miễn truy thu tiền thuê đất của Sonadezi đối với diện tích đất của 12 doanh nghiệp nhà nước thuê lại đất trong KCN Biên Hòa 1 đã cổ phần hóa với số tiền là 5.253.043.554 đồng.

Ngày 12/5/2015, UBND tỉnh Đồng Nai tiếp tục có văn bản số 3385/UBND-KT kiến nghị Phó Thủ tướng Chính phủ - Trưởng Ban chỉ đạo Đổi mới và Phát triển doanh nghiệp xử lý điều chỉnh tiền thuê đất đối với KCN Biên Hòa 1 liên quan đến việc cổ phần hóa Sonadezi.

Ngày 01/6/2015, Bộ Tài chính có văn bản số 7184/BTC-QLCS trình Chính phủ về việc xử lý vướng mắc trong thực hiện chính sách thu tiền thuê đất.

Để đảm bảo tiến độ cổ phần hóa Tổng Công ty Sonadezi, trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp chưa bao gồm các khoản phải thu, phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 giai đoạn 2006-2014 điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ và văn bản số 7184/BTC-QLSC ngày 01/06/2015 của Bộ Tài Chính, cụ thể:

- Phải trả, phải nộp về NSNN đến 31/12/2014: 205.405.820.038 đồng.
- Phải thu các nhà đầu tư thứ cấp đến 31/12/2014: 220.766.144.321 đồng.

*(Chi tiết xin xem Phụ lục đính kèm)*

- b. Về nghĩa vụ tài chính của Tổng Công ty phải thực hiện đối với phần diện tích đất cho nhà đầu tư thứ cấp thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thuộc KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu.**

Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi vào ngày 01/7/2009. Do trước khi cổ phần hóa Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Công ty mẹ - Tổng Công ty đã ký hợp đồng cho thuê đất thu tiền 01 lần đối với một số trường hợp trong KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu. Công ty mẹ đã thu tiền và hạch toán doanh thu. Tiền thuê đất của diện tích đất này đã được nộp vào ngân sách nhà nước đến hết ngày 31/12/2015. Tạm tính tiền thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến hết thời gian thuê theo văn bản số 7184/BTC-QLCS ngày 01/06/2015 của Bộ Tài chính, Công ty mẹ Tổng Công ty phải nộp ngân sách nhà nước số tiền là 19.745.969.200 đồng. Trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp chưa bao gồm khoản phải nộp này.

*(Chi tiết xin xem Phụ lục đính kèm)*

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

### I. MỤC TIÊU, ĐỊA VỊ VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN

#### 1. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện cổ phần hóa Tổng Công ty phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước, tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, huy động thêm vốn các nhà đầu tư và vốn xã hội vào đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển sản xuất, kinh doanh; Sắp xếp lại tổ chức, đổi mới về phương thức quản trị doanh nghiệp; Cùng các nhà đầu tư phát triển nguồn nhân lực, ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, phát triển thị trường; Thực hiện mục tiêu Tổng Công ty mạnh hơn, hiệu quả hơn và phát triển bền vững.

Phát huy vai trò làm chủ thực sự, gắn chặt trách nhiệm và quyền lợi của người lao động, cổ đông, đại diện chủ sở hữu, các cấp quản trị doanh nghiệp - đạt được mục tiêu kinh doanh có hiệu quả; Tăng cường sự giám sát của xã hội đối với doanh nghiệp; Bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động; Góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước.

#### 2. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp luôn nhận được sự hỗ trợ, chỉ đạo sâu sát, giúp đỡ tận tình của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở, ban, ngành của tỉnh. Đây là điều kiện thuận lợi giúp Tổng Công ty xúc tiến nhanh hơn việc tổ chức thực hiện thành công quá trình cổ phần hoá.

Cơ cấu tổ chức hiện tại của Tổng Công ty đang được sắp xếp tinh gọn, phù hợp với quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại, thuận lợi cho công tác quản lý và tổ chức trong giai đoạn đầu hoạt động dưới mô hình Tổng Công ty Cổ phần.

Ban lãnh đạo Tổng Công ty đã có sự chuẩn bị tích cực về mặt tư tưởng, tổ chức để quá trình cổ phần hoá diễn ra thuận lợi và thành công, đồng thời công tác tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách của Nhà nước về cổ phần hoá cho cán bộ công nhân viên Tổng Công ty cũng được thực hiện chu đáo.

Toàn thể cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty từ Ban lãnh đạo đến nhân viên đều thể hiện quyết tâm cao trong việc cổ phần hoá Tổng Công ty, sẵn sàng tham gia góp vốn mua cổ phần, tiếp tục gắn bó lâu dài với Tổng Công ty sau khi cổ phần hóa.

### 3. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Tổng Công ty chọn hình thức “**bán bớt một phần vốn nhà nước**” theo Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

### 4. Địa vị pháp lý và thông tin Tổng Công ty Cổ phần

#### 4.1. Tên gọi

- Tên tiếng Việt: Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
- Tên viết tắt: Tổng Công ty Sonadezi
- Tên giao dịch quốc tế: SONADEZI CORPORATION
- Tên giao dịch: SONADEZI

#### 4.2. Biểu tượng của Tổng Công ty



#### 4.3. Trụ sở chính

- Địa chỉ: Số 1 đường 1 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Biên Hòa, Đồng Nai
- Điện thoại: (061)8860561 Fax:(061)8860573
- Email: [management@sonadezi.com.vn](mailto:management@sonadezi.com.vn)
- Website: [www.sonadezi.com.vn](http://www.sonadezi.com.vn)

#### 4.4. Ngành nghề kinh doanh

Kế thừa các ngành nghề kinh doanh đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Tổng Công ty hoạt động trong các ngành nghề mà pháp luật không cấm, trong đó tập trung các ngành nghề chính của Sonadezi:

- Bất động sản công nghiệp và dân dụng:
- Xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Dịch vụ và sản phẩm hỗ trợ
- Cung cấp nước và các sản phẩm ngành nước

### 5. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của Tổng Công ty Cổ phần

Sau cổ phần hóa, Tổng Công ty hoạt động theo Điều lệ của Tổng Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc. Tổng



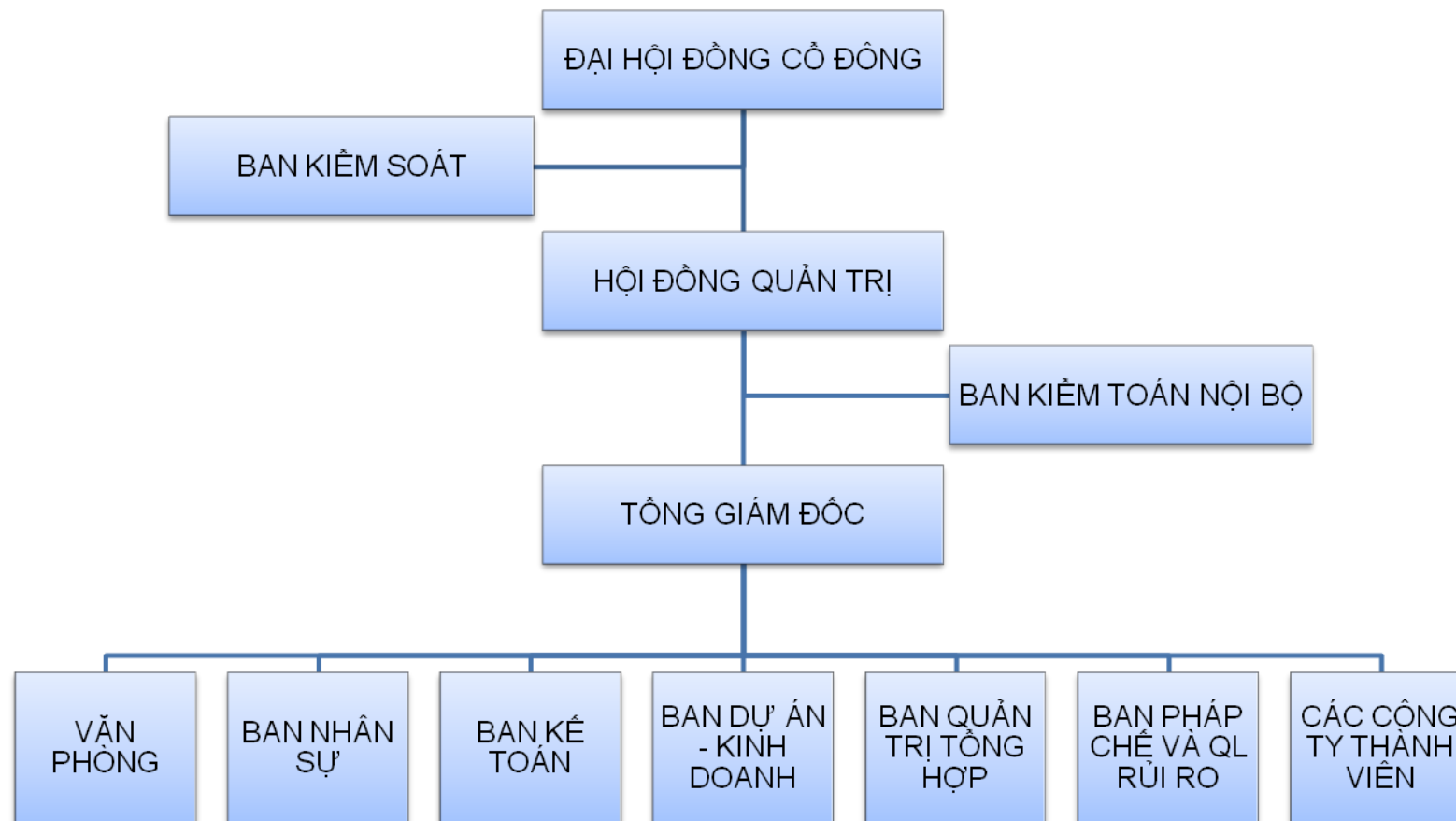
Công ty sẽ tách mảng tự doanh hiện nay để thành lập công ty TNHH một thành viên. Tổng Công ty chỉ tập trung vào mảng đầu tư tài chính và phát triển dự án mới theo đúng đề án tái cơ cấu đã được phê duyệt. Dự kiến bộ máy tổ chức của Tổng Công ty như sau:

- **Đại Hội đồng cổ đông:**
- **Hội đồng quản trị:** Số lượng Hội đồng quản trị 7 người, nhiệm kỳ 5 năm.
- **Ban kiểm soát:** Số lượng Ban kiểm soát 3 người, nhiệm kỳ 5 năm.
- **Ban Tổng giám đốc:** 01 Tổng giám đốc và 04 Phó Tổng Giám Đốc.
- **Kế toán trưởng:** 01 người.

**Các Ban nghiệp vụ chuyên môn, gồm:**

- Ban Kiểm toán nội bộ.
- Văn phòng Tổng Công ty.
- Ban Nhân sự.
- Ban Kế toán.
- Ban Dự án Kinh doanh.
- Ban Quản trị tổng hợp.
- Ban Pháp chế và Quản lý rủi ro.

### 5.1. Sơ đồ tổ chức Tổng Công ty



Nguồn: Sonadezi

## **5.2. Bộ máy tổ chức của Tổng Công ty**

### **5.3.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Tổng Công ty.

### **5.3.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Tổng Công ty, có toàn quyền nhân danh Tổng Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị 7 thành viên (gồm Chủ tịch và các thành viên).

### **5.3.3. Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tổng Công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát dự kiến là 03 thành viên (gồm Trưởng ban và 02 thành viên).

### **5.3.4. Ban Tổng giám đốc (Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc)**

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Giúp Tổng giám đốc điều hành Tổng Công ty có các Phó Tổng giám đốc.

### **5.3.5. Kế toán trưởng**

Kế toán trưởng do Tổng giám đốc đề nghị để Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Kế toán trưởng giúp Tổng giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán của Tổng Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán.

### **5.3.6. Các Ban nghiệp vụ chuyên môn, gồm:**

#### **Ban Kiểm toán nội bộ**

Ban Kiểm toán nội bộ là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc HĐQT có các chức năng: kiểm tra, xác nhận và đánh giá, trên cơ sở đo lường, đánh giá tính tuân thủ và hiệu lực các hoạt động của Tổng Công ty:

- Chức năng kiểm tra: bao gồm kiểm tra tính phù hợp, hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm tra các thông tin kinh tế, tài chính và kiểm tra sự tuân thủ các nguyên tắc hoạt động, quản lý kinh doanh. Chức năng kiểm tra tạo cơ sở

cho việc xác nhận và đánh giá.

- Chức năng xác nhận: hướng đến các thông tin kinh tế tài chính trên các báo cáo tài chính và báo cáo kế toán, mang lại sự tin cậy vào các báo cáo phục vụ cho việc ra quyết định và giám sát của Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc.
- Chức năng đánh giá: hướng đến tính phù hợp, hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ. Chức năng này là cơ sở để đưa ra các kiến nghị nhằm tăng thêm giá trị và cải thiện hoạt động của Tổng Công ty.

#### **Nhiệm vụ:**

- Kiểm tra tính phù hợp và hiệu lực của hệ thống kiểm soát nội bộ không giới hạn tại các đơn vị;
- Kiểm tra và xác nhận chất lượng, độ tin cậy của thông tin kinh tế, tài chính của các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán và các báo cáo khác;
- Kiểm tra sự tuân thủ các nguyên tắc hoạt động, quản lý kinh doanh, đặc biệt sự tuân thủ luật pháp; chính sách, chế độ tài chính, kế toán; điều lệ Tổng Công ty; nghị quyết, quyết định của HĐQT và quyết định của Ban Tổng giám đốc đối với các Đơn vị;
- Phát hiện những sơ hở, yếu kém, thiếu sót, gian lận trong công tác quản lý, đề đề xuất các giải pháp cải tiến, hoàn thiện hệ thống quản lý, điều hành kinh doanh của Tổng Công ty;
- Đánh giá và đề xuất nhân sự là kiểm soát viên tại các công ty thành viên.

#### **Văn phòng Tổng Công ty**

##### **Chức năng:**

Văn phòng Tổng Công ty là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc. Văn phòng có chức năng:

- Tham mưu công tác văn phòng chung của toàn Tổng Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác khánh tiết, hành chính tại văn phòng Tổng Công ty;
- Tham mưu, phối hợp/tổ chức thực hiện và hướng dẫn, kiểm tra, giám sát thực hiện công tác nghiệp vụ của Đảng và các đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên, Hội cựu chiến binh trong toàn Tổng Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác phòng chống tham nhũng của Tổng Công ty.

**Nhiệm vụ:** Văn phòng thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Đề xuất khung quản lý văn phòng chung cho toàn Tổng Công ty bao gồm cả việc

- bảo hiểm tài sản, hệ thống thông tin quản lý...
- Tổ chức thực hiện công tác khánh tiết, hành chính văn phòng tại văn phòng Tổng Công ty, bao gồm:
    - Công tác tiếp tân, văn thư, lưu trữ;
    - Tiếp các đoàn khách và tổ chức các đoàn công tác, tham quan, học tập;
    - Mua sắm và quản lý các tài sản/thiết bị/phương tiện hành chính;
    - Các buổi hội họp, liên hoan, các sự kiện khai trương, động thổ, khánh thành, lễ kỷ niệm...
  - Công tác Đảng và các đoàn thể:
    - Thường trực, thực hiện và giải quyết công tác Đảng vụ hàng ngày;
    - Theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động của các Chi/ Đảng bộ trực thuộc tại các đơn vị, công ty thành viên. Tổng hợp và lập các báo cáo về công tác Đảng;
    - Tổ chức các lớp quán triệt đường lối, chủ trương, chính sách, Chỉ thị, Nghị quyết của Đảng, Nhà nước và các lớp đào tạo, bồi dưỡng về công tác Đảng;
    - Theo dõi và chỉ đạo hoạt động của các tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên, Hội Cựu chiến binh Tổng Công ty và Lực lượng tự vệ Văn phòng Tổng Công ty; theo dõi việc thành lập và hoạt động của Lực lượng tự vệ tại các đơn vị trực thuộc và các Công ty thành viên;
    - Triển khai, theo dõi, tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện công tác phòng, chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm chống lãng phí của Tổng Công ty.



### **Ban Nhân sự.**

**Chức năng:** Ban Nhân sự là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc. Có các chức năng:

- Tham mưu về chính sách tuyển dụng, đào tạo của Tổng Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác quản lý nhân sự văn phòng Tổng Công ty và người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác phát triển nguồn nhân lực của Tổng Công ty;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác thi đua khen thưởng Tổng Công ty (đến hết năm 2015).

**Nhiệm vụ:**

- Công tác nhân sự của Tổng Công ty gồm:
  - Xây dựng khung chính sách về tuyển dụng, đào tạo lao động chung của Tổng Công ty;
  - Đề xuất xây dựng khung chính sách chung về lương, thưởng, phúc lợi của người đại diện phần vốn, Chủ tịch và Tổng giám đốc các công ty thành viên (>50%);
  - Đề xuất và thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Tổng Công ty;
  - Quy hoạch, đào tạo, bổ nhiệm, điều động, luân chuyển cán bộ quản lý và cán bộ lãnh đạo của Tổng Công ty;
- Công tác nhân sự của văn phòng Tổng Công ty bao gồm:
  - Xây dựng KPI cho các chức danh công việc;
  - Tuyển dụng, ký kết và theo dõi hợp đồng lao động;
  - Ký và theo dõi hợp đồng ủy quyền với người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên;
  - Lập và thực hiện các kế hoạch đào tạo;
  - Xây dựng thang bảng lương; Xây dựng và quyết toán quỹ lương;
  - Thực hiện thủ tục tham gia và quyết toán các khoản bảo hiểm bắt buộc; Đề xuất mua các khoản bảo hiểm khác;
  - Thực hiện các chế độ, chính sách cho người lao động, người đại diện phần vốn.
- Công tác thi đua khen thưởng và kỷ luật của Công ty mẹ và Tổng Công ty (đến hết năm 2015);
- Lập các thủ tục và theo dõi việc cử cán bộ đi nước ngoài công tác, học tập, tham quan, việc riêng...

Các báo cáo về công tác nhân sự của Công ty mẹ và Tổng Công ty.



**Ban Kế toán.**

**Chức năng:** Ban Kế toán là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện công tác kế toán thống kê tại Công ty mẹ.

**Nhiệm vụ:**

- Đề xuất định hướng chung cho cả Tổng Công ty về hạch toán, phân bổ chi phí,

doanh thu; phần mềm kế toán; lập báo cáo tài chính...

- Công tác kế toán tại văn phòng Tổng Công ty:
  - Quản lý việc thu chi tiền mặt, chuyển khoản. Kiểm tra, kiểm soát việc quản lý và sử dụng các loại tài sản, vật tư, tiền vốn; Kiểm tra hồ sơ, chứng từ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh; Theo dõi và thu hồi công nợ;
  - Tính toán, chi trả và quyết toán tiền lương, các khoản bảo hiểm theo quy định của pháp luật có liên quan đến người lao động;
  - Tổ chức thực hiện công tác hạch toán kế toán, ghi chép, tính toán, phản ánh tình hình luân chuyển và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn;
- Định kỳ lập các báo cáo tài chính, báo cáo thống kê của công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất theo qui định. Lập các báo cáo chuyên ngành theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền;
- Hướng dẫn về nghiệp vụ chuyên môn, phổ biến các văn bản mới liên quan đến lĩnh vực thuế, kế toán cho các đơn vị trực thuộc;
- Cung cấp các số liệu, tài liệu phục vụ việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, việc kiểm tra của các cơ quan quản lý và công tác thống kê chuyên ngành.

#### **Ban Dự án - Kinh doanh.**

**Chức năng:** Ban Dự án – Kinh doanh là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc. Ban Dự án có chức năng:

- Tham mưu, xây dựng và triển khai các chiến lược marketing về thương hiệu, quan hệ công chúng (PR) tổng thể của Tổng Công ty;
- Tham mưu về xây dựng mạng lưới bán hàng và mạng lưới nhà cung cấp của Tổng Công ty;
- Tham mưu về phát triển các dự án mới;
- Tổ chức thực hiện các thủ tục chuẩn bị các dự án mới;
- Giám sát tất cả các dự án của toàn Tổng Công ty;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác ISO;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác xã hội môi trường.

**Nhiệm vụ:**

- Nghiên cứu và đề xuất các chiến lược marketing về thương hiệu và quan hệ công chúng tổng thể của Tổng Công ty;

- Đề xuất xây dựng mạng lưới bán hàng của Tổng Công ty;
- Tìm kiếm, đề xuất chủ trương đầu tư, hình thức đầu tư; Lập và trình duyệt dự án đầu tư các dự án mới của Tổng Công ty;
- Thực hiện các thủ tục và các công việc chuẩn bị dự án: quy hoạch, báo cáo đầu tư, dự án đầu tư...
- Thực hiện các thủ tục về đất đai của dự án trước khi chuyển giao: thỏa thuận địa điểm, đo vẽ và bồi thường giải phóng mặt bằng (nếu có);
- Đề xuất phương án và thực hiện việc chuyển giao các dự án cho các công ty thành viên hoặc hợp tác đầu tư với các đối tác khác;
- Phối hợp với các công ty thành viên tổ chức triển khai các dự án mới của các công ty thành viên;
- Hướng dẫn, theo dõi, giám sát và tổng hợp lập báo cáo tình hình thực hiện các dự án của toàn Tổng Công ty;
- Quản lý, vận hành và khai thác, cập nhật thông tin, phát hành các bản tin điện tử trên Website của Tổng Công ty [http://www. sonadezi.com.vn](http://www.sonadezi.com.vn);
- Công tác xã hội môi trường:
  - Đề xuất chính sách xã hội – môi trường của Tổng Công ty phù hợp với các quy định pháp luật và yêu cầu của ADB;
  - Lập và tổ chức thực hiện kế hoạch công tác xã hội – môi trường;
- Công tác ISO:
  - Đề xuất việc xây dựng, tích hợp các hệ thống quản lý chất lượng (ISO 9001), hệ thống quản lý môi trường (ISO 14001), hệ thống quản lý an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp (OSHAS 18001)...
  - Lập kế hoạch và tổ chức thực hiện duy trì, đánh giá và cải tiến các hệ thống quản lý nêu trên;
- Theo dõi, tổng hợp, báo cáo toàn bộ đất đai của Tổng Công ty;
  - Tổng hợp lập các loại báo cáo về kinh doanh, về dự án, về xã hội – môi trường của Tổng Công ty.



### **Ban Quản trị tổng hợp.**

**Chức năng:** Ban Quản trị Tổng hợp là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc. Ban Quản trị Tổng hợp có chức năng:

- Tham mưu và triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh của Tổng Công ty;



- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản lý tài chính tại công ty mẹ và các khoản đầu tư tài chính;
- Tổ chức triển khai và theo dõi việc thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT;
- Tham mưu và triển khai thực hiện các chương trình công tác xã hội, từ thiện chung của Tổng Công ty;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác tái cơ cấu Tổng Công ty;
- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác truyền thông.

**Nhiệm vụ:**

- Đề xuất xây dựng và triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh của Tổng Công ty;
- Công tác quản lý tài chính:
  - Đề xuất các chương trình chung về tài chính, tín dụng của Tổng Công ty;
  - Đề xuất xây dựng quy chế quản lý tài chính tại công ty mẹ;
  - Lập và thực hiện các kế hoạch tài chính dài hạn và hàng năm tại công ty mẹ;
  - Đề xuất về việc thực hiện quyền của chủ sở hữu hoặc quyền của cổ đông, theo dõi hoạt động của các công ty thành viên, đề xuất các giải pháp, phương án bảo toàn và nâng cao hiệu quả các khoản đầu tư tài chính;
  - Đề xuất ý kiến đối với các đề nghị của các công ty thành viên về chiến lược/ kế hoạch kinh doanh và các giải pháp tài chính; Tham gia đề xuất ý kiến đối với các đề nghị của các công ty thành viên về phát triển dự án;
- Tham mưu, đánh giá, nhận xét về người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên;
- Công tác triển khai và theo dõi việc thực hiện các Quyết định, Nghị quyết của HĐQT:
  - Thư ký cho HĐQT, Chủ tịch HĐQT:
    - ✓ Thư ký các cuộc họp của HĐQT, Chủ tịch HĐQT;
    - ✓ Lập kế hoạch và sắp xếp lịch biểu công tác cho Chủ tịch HĐQT;
    - ✓ Theo dõi, đôn đốc, phối hợp các công ty thành viên thực hiện chương trình, kế hoạch công tác, nghị quyết, quyết định của HĐQT;
    - ✓ Cung cấp thông tin cho thành viên HĐQT liên quan đến nội dung họp HĐQT hoặc liên quan đến phạm vi chức trách được phân công của thành

viên HĐQT;

- Thực hiện nhiệm vụ trợ lý Tổng giám đốc:
  - ✓ Làm thư ký các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc;
  - ✓ Xếp lịch, thông báo họp, chuẩn bị tài liệu cho Tổng giám đốc, điều phối và kiểm tra công tác chuẩn bị các cuộc họp, các sự kiện, các buổi tiếp đón... do Tổng giám đốc chủ trì;
  - ✓ Là đầu mối liên lạc, trao đổi thông tin giữa Tổng giám đốc với các thành viên trong Ban Tổng giám đốc và giữa Tổng giám đốc với các Ban chức năng, đơn vị trực thuộc;
  - ✓ Triển khai các công việc theo yêu cầu của Tổng giám đốc; tiếp nhận, báo cáo Tổng giám đốc ý kiến của các bên liên quan và phản hồi thông tin cho các cá nhân, đơn vị;
  - ✓ Xem xét, kiểm tra và đề nghị chỉnh sửa các hồ sơ, văn bản do các đơn vị dự thảo trước khi trình Tổng giám đốc;
- Lập và triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh dài hạn và hàng năm của toàn Tổng Công ty, phân bổ kế hoạch cho các công ty thành viên;
- Theo dõi, tổng hợp lập báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh hàng quý, năm hoặc đột xuất của Công ty mẹ và Tổng Công ty.
- Công tác xã hội từ thiện:
  - Đề xuất, triển khai và theo dõi công tác xã hội từ thiện của Tổng Công ty;
  - Tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện công tác xã hội, từ thiện định kỳ của Tổng Công ty;
- Công tác tái cơ cấu:
  - Đề xuất về kế hoạch sắp xếp, tái cơ cấu Tổng Công ty;
  - Đại diện cho Tổng Công ty làm việc với Ban quản lý chương trình “cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty” và các đơn vị tư vấn thực hiện;
  - Là đầu mối tổ chức thực hiện các bước công việc trong quá trình tham gia chương trình “cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty”;
  - Lập và phối hợp triển khai kế hoạch chi tiết thực hiện Đề án tái cơ cấu;
  - Là trung tâm đầu mối thu thập thông tin và lập báo cáo về tình hình thực hiện

Đề án tái cơ cấu và quá trình tham gia chương trình “cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty”;

- Công tác truyền thông:
  - Lập và thực hiện các kế hoạch công tác truyền thông;
  - Quản lý các loại hình thông tin bên trong và bên ngoài;
  - Quan hệ báo chí, xử lý khủng hoảng thông tin.

#### **Ban Pháp chế và Quản lý rủi ro.**

**Chức năng:** Ban Pháp chế và Quản lý rủi ro là đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng giám đốc, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện công tác pháp chế và công tác quản lý rủi ro;

#### **Nhiệm vụ:**

- Công tác pháp chế:
  - Tư vấn pháp lý trong công tác quản lý, chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh - đầu tư của Tổng Công ty; Tư vấn hoặc tham mưu việc thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty, đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh;
  - Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc tham gia giải quyết các tranh chấp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty và của người lao động, tham gia tố tụng hoặc tham mưu thuê luật sư tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty;
  - Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Tổng Công ty; Xây dựng và sửa đổi, ban hành nội quy, qui chế của Tổng Công ty;
  - Chủ trì hoặc tham gia soạn thảo các loại mẫu hợp đồng; có ý kiến về mặt pháp lý và thẩm định dự thảo hợp đồng do các đơn vị soạn thảo trước khi trình ký;
  - Chủ trì và phối hợp Công đoàn, các phòng ban và các đơn vị trong Tổng Công ty tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty cho người lao động;
  - Theo dõi đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện pháp luật, điều lệ, nội quy, qui chế của Tổng Công ty; Tổng kết, đánh giá thực trạng hiểu biết pháp luật, ý thức chấp hành pháp luật của cán bộ nhân viên Tổng Công ty;
  - Góp ý với các dự thảo văn bản qui phạm pháp luật do các đơn vị trong Tổng Công ty gửi xin ý kiến; Tổng kết, đánh giá các văn bản qui phạm pháp luật liên

quan đến các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty; Tham mưu Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc sửa đổi, bổ sung văn bản qui phạm pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty..

- Công tác quản lý rủi ro:

- Nhận dạng các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty;
- Đánh giá rủi ro, đề xuất giải pháp phòng ngừa, hạn chế, khắc phục rủi ro; giám sát và báo cáo về rủi ro.

## 6. Sắp xếp lại lao động

### 6.1. Kế hoạch sắp xếp lao động

Sắp xếp bố trí lao động phù hợp với ngành chuyên môn kỹ thuật được đào tạo, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty nhằm phát huy hết năng lực chuyên môn nghiệp vụ của cán bộ công nhân viên nhằm tạo động lực phấn đấu mạnh mẽ của người lao động để không ngừng nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc.

**Về nhu cầu sử dụng lao động:** Tổng số lao động có nhu cầu sử dụng khi chuyển sang Tổng Công ty cổ phần là 142 lao động. Trong đó Tổng Công ty lập phương án sắp xếp lại lao động khi chuyển sang Tổng Công ty cổ phần như sau:

Cơ cấu lao động của Tổng Công ty sau cổ phần hóa dự kiến như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>142</b>	<b>100</b>
Trình độ đại học và trên đại học	101	71%
Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	18	13%
Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	23	16%
<b>Theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>142</b>	<b>100</b>
Hợp đồng không thời hạn	126	89%
Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	14	10%
Hợp đồng thử việc	2	1%
<b>Theo giới tính</b>	<b>142</b>	<b>100</b>

Nam	92	61%
Nữ	50	39%

*Nguồn: Sonadezi*

## **6.2. Giải quyết chế độ chính sách cho người lao động không có nhu cầu sử dụng**

Việc sắp xếp lại lao động của Tổng Công ty lần này chủ yếu là giải quyết cho người lao động đang nghỉ, chờ được nghỉ việc hưởng chế độ lao động dôi dư theo quy định.

Tổng Công ty áp dụng theo Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Căn cứ Phương án sử dụng lao động của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp để cổ phần hóa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt ngày 14/09/2015, phương án xử lý lao động dôi dư của Tổng Công ty cụ thể như sau:

### **Tổng số lao động sẽ nghỉ việc: 05 người**

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, Công ty có 05 lao động sẽ nghỉ việc. Trong đó:

- Số lao động nghỉ hưu trước tuổi và được hưởng các chế độ theo quy định tại Nghị định 91/2010/NĐ-CP là: 03 người lao động.
- Số lao động thực hiện hợp đồng không xác định thời hạn sẽ thực hiện chấm dứt hợp đồng lao động và được hưởng các chính sách đối với người lao động mất việc làm theo Nghị định 91/2010/NĐ-CP là: 0 người lao động.
- Số lao động thực hiện chấm dứt hợp đồng được hưởng chế độ theo quy định của Bộ luật lao động là: 1 người lao động.
- Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và hưởng các chế độ của Bộ Luật lao động: 1 người lao động.

### **Số tiền chi trả:**

Đối tượng sẽ thực hiện nghỉ hưu trước tuổi và được hưởng các chế độ theo quy định Nghị định 91/2010/NĐ-CP: 145.434.033 đồng, cụ thể:

- Trợ cấp 03 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm nghỉ hưu trước tuổi: 32.168.400 đồng.
- Trợ cấp 05 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho 20 năm đầu làm việc có đóng bảo hiểm xã hội: 59.839.000 đồng.
- Trợ cấp thêm 1/2 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm làm

việc có đóng bảo hiểm xã hội từ năm thứ 21 trở đi: 53.426.633 đồng.

- Đối tượng chấm dứt hợp đồng và Hưởng trợ cấp mất việc làm theo Bộ Luật Lao động: Trợ cấp mất việc làm: 10.833.334 đồng.

#### **Nguồn chi trả:**

- Số tiền chi trả cho lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo Nghị định 91/2010/NĐ-CP (3 người): 145.434.033 đồng với nguồn chi từ tiền thu về bán cổ phần lần đầu.
- Số tiền chi trả cho lao động chấm dứt hợp đồng theo Bộ luật Lao động (1 người): 10.833.334 đồng sẽ được lấy nguồn chi từ chi phí sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty

### **6.3. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại lao động giai đoạn 2016-2018**

#### **6.3.1. Kế hoạch tuyển dụng**

Nhằm đảm bảo cung ứng nhân lực cho hoạt động kinh doanh kịp thời, đầy đủ, có chất lượng cao với chi phí tuyển dụng hợp lý, Tổng Công ty đề ra kế hoạch tuyển dụng như sau:

- Tuyển đúng người và đủ số công ty cần, đa dạng hóa các nguồn cung ứng nhân lực nhằm tuyển chọn đúng người để bố trí công việc mà Tổng Công ty cần với chi phí hợp lý.
- Xây dựng chính sách thu hút nhân tài phục vụ Tổng Công ty. Ưu tiên những ứng viên có sáng kiến, năng lực công tác và có khả năng phục vụ lâu dài cho Tổng Công ty.
- Xây dựng ngân hàng câu hỏi tuyển dụng phục vụ thi tuyển và kiểm tra năng lực. Bổ sung và chỉnh sửa hàng năm để phù hợp với tình hình thực tế tại Tổng Công ty.

#### **6.3.2. Kế hoạch đào tạo và đào tạo lại**

- Kế hoạch đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực hiện có:
  - Hoàn chỉnh bộ tiêu chuẩn năng lực của các vị trí công việc.
  - Tổ chức kiểm tra, đánh giá hiện trạng nguồn nhân lực tại Tổng Công ty.
  - Lập kế hoạch và tổ chức đào tạo cho cán bộ được quy hoạch và cán bộ quản lý các cấp.
- Sau cổ phần hóa, hiện Tổng Công ty chưa có kế hoạch về việc thay đổi, bổ sung sản phẩm hoặc công nghệ do đó Tổng Công ty chưa có nhu cầu đào tạo lại. Tất cả các cán bộ chuyển sang làm việc tại Tổng Công ty cổ phần đều đáp ứng đủ yêu cầu làm việc.

## II. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CỔ PHẦN

### 1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

#### 1.1. Cơ sở xây dựng vốn điều lệ

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 03 năm tới.
- Kế hoạch đầu tư và mở rộng các dự án của Tổng Công ty
- Giá trị doanh nghiệp, giá trị phần vốn Nhà nước theo Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai; Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2014 là **4.787.419.137.975** đồng. Trong đó: Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: **3.764.886.775.352** đồng.

#### 1.2. Vốn điều lệ Tổng Công ty Cổ phần

- Vốn điều lệ : 3.765.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá một cổ phần : 10.000 đồng.
- Số lượng cổ phần : 376.500.000 cổ phần.

#### 1.3. Cổ phần

Tất cả cổ phần của Tổng Công ty tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Tổng Công ty Cổ phần và quy định của pháp luật có liên quan.

#### 1.4. Đối tượng mua cổ phần

Theo Điều 6 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và chủ trương của Chính phủ, đối tượng mua cổ phần lần đầu bao gồm:

- Cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty có mặt tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 31/08/2015.
- Các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài.

#### 1.5. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông

Căn cứ Công văn số 86/TTg-ĐMDN của Thủ tướng Chính phủ ngày 16/01/2012 về việc phê duyệt Phương án sắp xếp doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Thuộc UBND Tỉnh Đồng Nai Tổng Công ty là doanh nghiệp thuộc diện Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối trên 50% vốn điều lệ khi cổ phần hóa.

Căn cứ Quy định tại điểm b khoản 4 Điều 9 Nghị định 69/2014/NĐ-CP ngày 15/07/2014 quy định “*Đối với công ty mẹ được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thì phần vốn nhà nước phải chiếm ít nhất 65% vốn điều lệ của công ty mẹ*”. Tổng Công ty đề xuất tỷ lệ cổ phần Nhà nước nắm giữ tại



Sonadezi là 65%.

Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của cổ đông dự kiến như sau:

Stt	Cổ đông	Tỷ lệ năm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)
1	Cổ đông Nhà nước	65	244.725.000	2.447.250.000.000
2	Cổ đông là CBCNV (2.1+2.2)	0,12	440.900	4.409.000.000
2.1	Cổ phần bán giá ưu đãi bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất	0,04	153.100	1.531.000.000
2.2	Cổ phần đăng ký mua thêm theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp (2.2.1 + 2.2.2)	0,08	287.800	2.878.000.000
2.2.1	<i>Mua thêm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (200 CP/1năm)</i>	0,02	77.800	778.000.000
2.2.2	<i>Mua thêm theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP (500 CP/1 năm)</i>	0,06	210.000	2.100.000.000
3	Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư	34,88	131.334.100	1.313.341.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>376.500.000</b>	<b>3.765.000.000.000</b>

Nguồn: Sonadezi

### 1.5.1. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên

#### Mục tiêu chào bán

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động được thực hiện theo chính sách của Nhà nước nhằm gắn kết người lao động với Tổng Công ty, đồng thời nhìn nhận những đóng góp của người lao động với giá trị của Tổng Công ty và tạo động lực cho người lao động gắn bó tương lai với Tổng Công ty.

#### Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần Tổng Công ty bán ưu đãi cho người lao động là: 440.900 cổ phần, tương ứng với 0,12% vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần. Bao gồm:



Cổ phần được ưu đãi giảm giá bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Tổng Công ty theo danh sách được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/08/2015: 154 người (bao gồm 147 CBCNV trực tiếp tại Tổng Công ty và 7 người đại diện phần vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác).
  - Tổng số người được mua cổ phần giá ưu đãi: 137 người (bao gồm 130 CBCNV trực tiếp tại Tổng Công ty và 7 người đại diện phần vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác).
  - Số người không đủ điều kiện mua: 17 người
  - Tổng số người đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: 137 người (bao gồm 130 CBCNV trực tiếp tại Tổng Công ty và 7 người đại diện phần vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác).
  - Tổng số người không đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: 0 người
  - Tổng số năm làm việc trong khu vực Nhà nước tương ứng của 137 người đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi theo chế độ quy định: 1.531 năm (bao gồm 1.414 năm của 130 CBCNV trực tiếp tại Tổng Công ty và 117 năm của 07 người đại diện phần vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác).
  - Số cổ phần giá ưu đãi của 137 người đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước: 153.100 cổ phần (bao gồm 141.400 cổ phần của 130 CBCNV trực tiếp tại Tổng Công ty và 11.700 cổ phần của 07 người đại diện phần vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp khác).
  - Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đấu giá cổ phần, Tổng Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động.
  - Giá bán: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng 60% giá bán đấu giá thành công thấp nhất.
- ✚ Cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Tổng Công ty theo danh sách được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.
- ✓ Về điều kiện:
    - Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Tổng Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (31/08/2015);
    - Thuộc đối tượng Tổng Công ty cần sử dụng;

- Có cam kết làm việc lâu dài cho Tổng Công ty trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần.).
- ✓ Tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi có trình độ nghiệp vụ cao được Hội nghị người lao động nhất trí thông qua:

Người lao động đạt một trong các tiêu chuẩn sau:

- Những người có kinh nghiệm, có nghiệp vụ, có tay nghề cao trong một hoặc nhiều lĩnh vực chuyên môn hoặc ở lĩnh vực ngành nghề mà Tổng Công ty cần sử dụng nhưng có ít nhân sự;
  - Các cán bộ từ cấp Trưởng/Phó Phòng, Ban và tương đương trở lên;
  - Các cán bộ có tên trong Danh sách quy hoạch cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và quy hoạch Đảng uỷ giai đoạn 2015 - 2020 có trình độ đại học trở lên.
- Tổng số lao động của Tổng Công ty có trong danh sách tại thời điểm ngày 31/08/2015 thuộc đối tượng chuyển sang làm việc tiếp tại Tổng Công ty cổ phần: 142 người.
  - Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 200 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho Tổng Công ty là 58 người; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: 77.800 cổ phần.
  - Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 500 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho Tổng Công ty là: 54 người; Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: 210.000 cổ phần.
  - Thời gian bán cổ phần cho CBCNV: Sau khi bán đấu giá cổ phần, Tổng Công ty sẽ tiến hành bán cổ phần cho người lao động.
  - Giá bán: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này bằng giá bán đấu giá thành công thấp nhất.
  - Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP thì số cổ phần bán cho CBCNV trong trường hợp này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.

Trường hợp Tổng Công ty thực hiện tái cơ cấu dẫn tới người lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động, thôi việc, mất việc theo quy định của Bộ luật Lao động trước thời hạn đã cam kết thì số cổ phần đã được mua thêm sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Trường hợp người lao động có nhu cầu bán lại cho Tổng

Công ty số cổ phần này thì Tổng Công ty có trách nhiệm mua lại với giá sát với giá giao dịch trên thị trường.

Trường hợp người lao động chấm dứt hợp đồng lao động trước thời hạn đã cam kết thì phải bán lại cho Tổng Công ty toàn bộ số cổ phần đã được mua thêm với giá sát với giá giao dịch trên thị trường nhưng không vượt quá giá đã được mua tại thời điểm cổ phần hóa.

### **1.5.2. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường**

Số cổ phần bán đấu giá sẽ được bán cho các nhà đầu tư theo hình thức bán đấu giá ra công chúng thông qua Sở giao dịch chứng khoán. Cụ thể như sau:

- Số cổ phần tổ chức bán đấu giá cho các nhà đầu tư: 131.334.100 cổ phần, chiếm 34,88% vốn điều lệ.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là tổ chức hoặc cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

## **2. Tổ chức bán cổ phần**

### **2.1. Giá khởi điểm**

Căn cứ giá trị doanh nghiệp, tình hình thị trường chứng khoán và tình hình suy thoái kinh tế toàn cầu hiện nay tác động xấu đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp nói riêng và trên cơ sở báo cáo đề xuất giá khởi điểm của VCBS, đề xuất mức giá khởi điểm là 10.500 đồng/1 cổ phần. Quyết định về giá khởi điểm sẽ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa quyết định.

### **2.2. Thời gian bán cổ phần**

Sau khi được Thủ tướng chính phủ phê duyệt Phương án cổ phần hóa, Tổng Công ty triển khai theo kế hoạch bán đấu giá cổ phần. Từ kết quả bán đấu giá cổ phần thành công, Tổng Công ty tiến hành bán cho người lao động.

### **2.3. Cơ quan bán đấu giá cổ phần**

Theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 thì toàn bộ cổ phần bán đấu giá được tổ chức bán tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

### **2.4. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết trên thị trường chứng khoán**

Sau khi chính thức đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Sonadezi sẽ căn cứ vào quy mô vốn điều lệ và số lượng cổ đông thực tế nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sẽ thực hiện đăng ký công ty đại chúng tại Ủy ban chứng khoán Nhà nước, đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng

ký giao dịch chứng khoán tập trung UPCoM trong thời hạn (90) chín mươi ngày kể từ ngày Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và trong thời hạn tối đa một (01) năm Tổng Công ty sẽ hoàn tất hồ sơ, thủ tục niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán theo đúng quy định tại Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ.

### III. QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ CỔ PHẦN HÓA

Do chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định được giá đấu thành công và giá đấu thành công thấp nhất nên Tổng Công ty tạm tính số tiền thu từ cổ phần hóa theo phương án giá định tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá bình quân theo giá khởi điểm là 10.500 đồng/cổ phần, sau khi có giá chính thức sẽ điều chỉnh theo, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
<b>1</b>	<b>Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp</b>	<b>3.764.886.775.352</b>
<b>2</b>	<b>Các khoản tiền thu từ bán cổ phần tính theo giá khởi điểm dự kiến (2.1 + 2.2 )</b>	<b>1.382.994.480.000</b>
2.1	Thu từ bán cổ phần cho người lao động (A+B)	3.986.430.000
a	<i>Thu từ bán cổ phần giá ưu đãi</i>	964.530.000
b	<i>Thu từ bán cổ phần mua thêm theo số năm cam kết</i>	3.021.900.000
2.2	Thu từ bán đấu giá cổ phần	1.379.008.050.000
<b>3</b>	<b>Giá trị cổ phần bán cho người lao động và bán đấu giá tính theo mệnh giá (3.1 + 3.2)</b>	<b>1.317.750.000.000</b>
3.1	Giá trị cổ phần bán cho người lao động theo mệnh giá	4.409.000.000
3.2	Giá trị cổ phần bán đấu giá theo mệnh giá	1.313.341.000.000
<b>4</b>	<b>Vốn Nhà nước tham gia theo phương án cổ phần hóa</b>	<b>2.447.250.000.000</b>
<b>5</b>	<b>Chi phí cổ phần hóa dự kiến</b>	<b>1.746.000.000</b>
<b>6</b>	<b>Chi phí giải quyết cho lao động dôi dư</b>	<b>145.434.033</b>
<b>7</b>	<b>Số tiền thu từ bán phần vốn Nhà nước còn lại sau khi trừ đi các khoản chi theo quy định [(1+2-3-4-5-6)]</b>	<b>1.380.989.821.319</b>

Nguồn: Sonadezi

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại Mục III Chương 2 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

Trong đó chi phí cổ phần hóa dự kiến cụ thể như sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Số tiền
<b>I</b>	<b>Các chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp, bao gồm:</b>	
1	Các chi phí trực tiếp như kiểm kê, tập huấn nghiệp vụ...	10.000.000
2	Chi phí tổ chức ĐHCNV bất thường để tuyên truyền về cổ phần hóa, thông qua Đề án cổ phần hóa và triển khai Phương án cổ phần hóa đã được duyệt.	20.000.000
3	Thù lao Ban chỉ đạo cổ phần hóa	240.000.000
4	Thù lao Tổ giúp việc cổ phần hóa	216.000.000
5	Chi phí khác liên quan như: văn phòng phẩm, photo hồ sơ, lệ phí sao y chứng thực, chi phí khác....	10.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp</b>	<b>480.000.000</b>
<b>III</b>	<b>Chi phí xây dựng Phương án cổ phần hóa, điều lệ</b>	<b>100.000.000</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn xác định giá khởi điểm đấu giá</b>	<b>120.000.000</b>
<b>V</b>	<b>Tư vấn lập hồ sơ đấu giá</b>	<b>200.000.000</b>
<b>VI</b>	<b>Tổ chức ĐHCĐ thành lập</b>	<b>50.000.000</b>
<b>VII</b>	<b>Chi phí tổ chức đấu giá qua Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh</b>	<b>300.000.000</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.746.000.000</b>

Nguồn: Sonadezi

#### **IV. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA**

##### **1. Tình hình kinh tế - xã hội**

Khủng hoảng kinh tế, bất ổn chính trị - xã hội, biến đổi khí hậu trên thế giới vẫn là nhân tố gây bất ổn, khó lường. Quá trình tái cấu trúc các nền kinh tế và điều chỉnh các thể chế tài chính toàn cầu sẽ diễn ra mạnh mẽ, gắn với những bước tiến mới về khoa học, công nghệ và sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên.

Kinh tế Việt Nam theo dự báo của một số tổ chức kinh tế trong và ngoài nước, giai đoạn 2012-2015 tỷ lệ lạm phát sẽ giảm xuống mức bình quân 7,8%/năm, tăng trưởng giữ ở mức 6,8%/năm. Tiêu dùng cá nhân sẽ tiếp tục suy giảm do quan ngại về tình hình kinh tế khó khăn. Năng lực cạnh tranh quốc gia, ngành công nghiệp phụ trợ và khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp tiếp tục khó khăn hơn.

##### **2. Định hướng, tầm nhìn và chiến lược phát triển Tổng Công ty Cổ phần**

###### **2.1. Tầm nhìn**

Sonadezi phấn đấu trở thành một trong năm công ty hàng đầu ở Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và có đủ năng lực thực hiện các dự án cầu, đường nhóm A.

###### **2.2. Chiến lược phát triển**

Tập trung nguồn lực vào các ngành nghề chính để xây dựng và phát triển Sonadezi thành một Tổng Công ty đầu tư hạ tầng hàng đầu;

Tiếp tục xây dựng và phát triển để Sonadezi trở thành thương hiệu có uy tín đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật KCN;

Hình thành các công ty con của các nhóm ngành nghề chính, thoái vốn đối với các ngành nghề không cốt yếu và quy mô nhỏ, tạo mối liên kết chặt chẽ và hỗ trợ lẫn nhau giữa các công ty thành viên trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con.

### 2.3. Kế hoạch các dự án dự kiến sẽ triển khai đầu tư trong giai đoạn 2016 -2018

TT	TÊN DỰ ÁN	Địa điểm	Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng)	Nguồn vốn đầu tư dự kiến	Mô tả tóm tắt dự án	Thời gian thực hiện dự án	Thời gian khai thác dự án	Hiệu quả các dự án đầu tư	Ghi chú
1	<b>CHUNG CƯ SONA-PART (THÀNH KÈN)</b>	P.Quang Vinh, Tp.Biên Hòa	819.003	- Vốn CSH: 20% - Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT và vốn huy động khác: 80%	Công trình gồm 21 tầng với 2 tầng hầm, là chung cư cao cấp phục vụ chỗ ở cho khoảng 1.536 người	2016-2018	2018		Đang triển khai lập dự án
2	<b>CẦU AN HẢO</b>	TP. BH	1.500.000	- Vốn CSH: 15% - Vốn vay: 85%	Dự án đầu tư theo hình thức BOT với quy mô: - Phần Cầu bằng BTCT và BTCT dự ứng lực. Tuổi thọ công trình: 100 năm; Mặt cắt ngang cầu rộng 30,5m và chiều dài cầu khoảng: 492,2m; - Phần đường dẫn hai đầu cầu có tổng chiều dài khoảng 1.570m, lộ giới 47m; - UBND Tỉnh đã chủ trì cuộc họp và giao cho Tổng Công ty xây dựng số 1 lập bổ sung vào dự án BOT cầu Đồng Nai và dự kiến khởi công trong tháng 9/2015.	2016-2017	2018		Đang triển khai lập dự án (Sonadezi góp 112,5 tỷ đồng, đối tác góp 112,5 tỷ đồng)



3	<b>KHU DÂN CƯ - DỊCH VỤ GIANG ĐIỀN</b>	H. Trảng Bom	2.445.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn CSH: 20%</li> <li>- Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT và vốn huy động khác: 80%</li> </ul>	Diện tích 106 ha, quy mô dân số khoảng 14.300-15.900 người	2016-2023	2017		Đang triển khai lập dự án
4	<b>CHUYỂN ĐỔI KCN BIÊN HOÀ 1</b>	P. An Bình, Tp. Biên Hòa	10.899.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn đầu tư phát triển của chủ đầu tư 20%, vốn hỗ trợ có mục tiêu của nhà nước 47%, vốn vay ưu đãi 33%</li> </ul>	Chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 thành khu thương mại - dịch vụ, diện tích 324 ha	2017-2025	2019		Đang triển khai trình duyệt đề án
5	<b>MỎ ĐÁ THIÊN TÂN 6 - HUYỆN VĨNH CỬU</b>	Xã Thiện Tân, H. Vĩnh Cửu	118.949	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn CSH 30%</li> <li>- Vốn vay 70%</li> </ul>	Công suất mỏ 750.000 m <sup>3</sup> /năm đá nguyên khối, tương đương 1.050.000 m <sup>3</sup> /năm đá nguyên khai.	2015-2028	2016	NPV: 68.148 triệu đồng IRR: 23,63%	
6	<b>TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - KHÁCH SẠN TRẢNG BOM</b>	H. Trảng Bom	332.447	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vốn chủ đầu tư: 20%</li> <li>- Vốn vay: 50%</li> <li>- Vốn khác: 30%</li> </ul>	Công trình dịch vụ phức hợp bao gồm các chức năng Trung tâm thương mại (siêu thị); Văn phòng cho thuê; Khách sạn tiêu chuẩn 3 sao (95 phòng), căn hộ cho thuê (30 căn hộ), Nhà hàng, Gồm 09 tầng và 01 tầng hầm	2016-2018	2018	NPV: 14.725 triệu đồng IRR: 22,2%	
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>16.114.399</b>						



### 3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa

#### 3.1. Kế hoạch các nhóm doanh thu 2016-2020

Tổng Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh từ năm 2016 đến năm 2020 của Tổng Công ty Cổ phần trên cơ sở tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh hiện hữu và có dự kiến. Tổng Công ty xây dựng kế hoạch doanh thu các mảng hoạt động của Tổng Công ty trong các năm sau cổ phần hóa như sau:

Kế hoạch doanh thu của Công ty mẹ:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Doanh thu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu cho thuê KCN	229.505	247.740	361.555	491.935	552.131	257.804
2	Doanh thu từ dự án KDC	27.308	27.308	-	84.659	211.646	275.140
3	Doanh thu cho thuê Trung tâm thương mại	17.449	21.811	30.536	39.260	56.708	61.071
4	Doanh thu xây lắp	227.012	-	-	-	-	-
5	Doanh thu bán vật liệu xây dựng	55.440	129.930	132.759	141.246	138.417	147.657
6	Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1.198	1.198	1.369	1.540	1.711	1.882
	<b>Tổng cộng</b>	<b>557.910</b>	<b>427.987</b>	<b>526.219</b>	<b>758.639</b>	<b>960.613</b>	<b>743.554</b>

*Nguồn: Sonadezi*

Trên cơ sở kế hoạch doanh thu của Công ty mẹ, Sonadezi xây dựng kế hoạch doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Doanh thu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Doanh thu cho thuê KCN	893.193	1.070.184	1.288.125	1.570.920	1.573.046	1.350.178
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ trong KCN	126.091	131.781	136.733	141.935	147.190	152.500
3	Doanh thu từ dự án KDC	233.362	242.621	356.236	728.627	1.773.558	1.953.979
4	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho KDC	2.503	2.503	2.503	20.028	30.042	35.049
5	Doanh thu cho thuê Trung tâm thương mại	26.449	29.811	38.536	49.260	66.709	71.071
6	Doanh thu xây lắp	441.344	232.073	223.781	257.211	246.793	252.565
7	Doanh thu bán vật liệu xây dựng	308.335	437.672	478.956	513.287	545.228	610.011
8	Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	78.260	86.401	94.844	102.248	108.738	111.675
9	Doanh thu dịch vụ cảng	340.738	342.751	404.479	411.256	431.760	431.859
10	Doanh thu cung cấp nước	833.042	928.025	1.350.354	1.640.382	1.884.138	2.104.296
11	Doanh thu xử lý nước thải	107.374	112.435	117.319	122.026	126.228	131.676
12	Doanh thu xử lý rác thải	272.983	322.423	349.707	379.936	403.868	420.271
13	Doanh thu khác	5.543	6.758	5.344	4.937	4.717	4.910

Stt	Doanh thu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.669.217</b>	<b>3.945.438</b>	<b>4.846.917</b>	<b>5.942.053</b>	<b>7.342.016</b>	<b>7.630.039</b>

Nguồn: Sonadezi

### 3.2. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2016 - 2020

Thừa kế kết quả sản xuất kinh doanh đã đạt được trong thời gian qua, căn cứ kế hoạch định hướng kinh doanh trong thời gian tới, mục tiêu mới và nguồn lực mới. Tổng Công ty xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa 2016 – 2020 như sau:

Kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn điều lệ đăng ký	-	3.765.000	3.765.000	3.765.000	3.765.000	3.765.000
2	Tổng giá trị tài sản	5.487.657	5.446.895	5.570.392	6.268.014	7.508.178	7.607.497
3	Nợ vay ngắn hạn	745.473	46.800	46.800	171.800	577.509	787.394
4	Nợ vay dài hạn	140.400	765.600	718.800	1.297.000	2.776.290	2.696.268
5	Tổng doanh thu và thu nhập khác	791.980	531.195	746.061	883.251	1.137.111	1.007.844
	<i>Trong đó doanh thu thuần</i>	<i>557.911</i>	<i>427.987</i>	<i>526.219</i>	<i>758.639</i>	<i>960.615</i>	<i>743.555</i>
6	Tổng chi phí	640.477	374.931	542.897	649.770	827.933	716.454
7	Lợi nhuận trước thuế	151.503	156.264	203.164	233.481	309.178	291.391
8	Tỷ lệ lãi trước thuế/vốn điều lệ (8 = 7/1)	4,02%	4,15%	5,40%	6,20%	8,21%	7,74%
9	Thuế TNDN	10.407	11.672	17.519	23.951	29.190	5.962

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
10	Lợi nhuận sau thuế	141.096	144.592	185.646	209.530	279.988	285.428
11	Dự kiến trích lập các quỹ	21.164	21.689	27.847	31.429	41.998	42.814
12	Dự kiến lợi nhuận chia cổ tức	-	112.950	150.600	150.600	150.600	188.250
13	Dự kiến tỷ lệ cổ tức (13 = 12/1) <sup>(*)</sup>	-	-	3,00%	4,00%	4,00%	5,00%
14	Tổng số lao động	142	150	155	160	165	170
15	Thu nhập bình quân người lao động (người/tháng)	11.940	12.700	13.520	14.400	15.400	16.400
16	Nộp ngân sách Nhà nước	48.089	76.858	76.849	91.740	178.506	63.174

Nguồn: Sonadezi

Trên cơ sở kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ, Sonadezi xây dựng kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn điều lệ đăng ký	-	3.765.000	3.765.000	3.765.000	3.765.000	3.765.000
2	Tổng giá trị tài sản	15.914.440	16.879.399	19.409.566	21.744.784	26.097.583	25.950.593
3	Nợ vay ngắn hạn	2.632.429	716.222	1.060.249	1.491.977	5.185.329	5.186.947
4	Nợ vay dài hạn	1.652.391	4.061.194	5.096.060	6.254.845	12.344.084	11.791.312

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
5	Tổng doanh thu và thu nhập khác	4.230.673	3.901.764	4.859.143	5.896.683	7.296.708	7.600.537
	Trong đó doanh thu thuần	3.623.305	3.898.722	4.799.304	5.893.553	7.292.498	7.579.634
6	Tổng chi phí	3.683.828	3.351.154	4.186.166	5.043.362	6.061.686	6.370.596
7	Lợi nhuận trước thuế	547.850	551.638	674.011	854.433	1.235.022	1.229.941
8	Tỷ lệ lãi trước thuế/vốn điều lệ (8 = 7/1)	-	14,65%	17,90%	22,69%	32,80%	32,67%
9	Thuế TNDN	110.107	114.594	158.784	197.248	243.674	262.431
10	Lợi nhuận sau thuế	437.743	437.044	515.227	657.185	991.349	967.510
11	Trích lập các quỹ (15%)	-	65.557	77.284	98.578	148.702	145.127
12	Nộp ngân sách nhà nước	412.652	396.589	309.055	297.812	285.481	506.750

Nguồn: Sonadezi

### 3.3. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 -2018

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Dự án KCN Giang Điền	176	176	176
2	Dự án đường nội KCN Giang Điền với đường Võ Nguyên Giáp	250	55	57

Stt	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
3	Dự án chung cư Sonapart	164	491	164
4	Dự án cầu An Hảo (Sonadezi góp vốn là 50%)	300	450	-
5	Dự án khu dân cư dịch vụ Giang Điền	352	120	340
6	Dự án mỏ đá Thiện Tân	50	10	-
7	Trung tâm thương mại - Khách sạn Trảng Bom	66	199	67
8	Dự án chuyển đổi Biên Hòa 1 (Sonadezi góp vốn là 30%)	440	440	930
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.798</b>	<b>1.941</b>	<b>1.734</b>

*Nguồn: Sonadezi*

#### **4. Giải pháp thực hiện**

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch 05 năm 2016-2020 đã đề ra, Tổng Công ty đưa ra nhóm giải pháp gồm:

##### **4.1. Giải pháp kinh doanh**

###### **Tại thị trường mục tiêu :**

- Củng cố, duy trì và phát triển thị trường mục tiêu.
- Đa dạng hóa các sản phẩm, các hoạt động dịch vụ đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng.
- Tận dụng lợi thế cạnh tranh tại thị trường mục tiêu phát triển các loại hình dịch vụ mới đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng.
- Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và giá cả cạnh tranh để không ngừng gia tăng doanh thu thông qua việc tìm kiếm và khai thác triệt để các nguồn cung cấp sản phẩm và dịch vụ chất lượng, uy tín và hiệu quả.
- Tận dụng sự hỗ trợ tích cực từ các đơn vị trong Tổng Công ty, các đơn vị đang khai thác trong thị trường mục tiêu để phát triển kinh doanh.

#### **4.2. Giải pháp về đầu tư**

- Triển khai các dự án trọng điểm, các dự án mang lại hiệu quả cao đã được các cơ quan chức năng chấp thuận đầu tư.
- Lựa chọn thời điểm triển khai thực hiện dự án phù hợp tình hình thị trường và tình hình hoạt động chung trong Tổng Công ty.
- Đầu tư vốn hướng tới mục tiêu tận dụng hết khả năng nhân lực hiện tại, đồng thời mang lại tích lũy nhanh. Các hoạt động đầu tư sẽ nhắm tới các Tổng Công ty, các dự án mang tính chiến lược và có nhiều khả năng thu lợi nhuận lớn.

#### **4.3. Giải pháp về vốn, tài chính**

Tăng cường các hình thức huy động vốn để đảm bảo vốn cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tổng Công ty, đồng thời tăng tích lũy vốn để mở rộng đầu tư phát triển. Các giải pháp về nguồn vốn cụ thể:

- Dựa vào tiềm lực tài chính, uy tín kinh doanh của Tổng Công ty để tăng cường và mở rộng hợp tác với ngân hàng đã và đang có quan hệ tín dụng nhằm thực hiện chi phí vốn vay thấp nhất.
- Tập trung nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản.
- Chú trọng sử dụng vốn trong thanh toán của khách hàng một cách hiệu quả nhất.

#### **4.4. Giải pháp về nguồn nhân lực**

- Trong thời gian chuyển đổi cơ cấu tổ chức, và sau khi chuyển đổi, Tổng Công ty cập nhật bảng mô tả công việc cho phù hợp với yêu cầu của tổ chức mới.
- Cải tiến hệ thống đánh giá kết quả thực hiện công việc, gắn mục tiêu của Tổng Công ty với mục tiêu cụ thể của từng đơn vị và CBNV.
- Tăng cường công tác đánh giá nguồn nhân lực hiện tại, đào tạo để phát triển nhân viên đáp ứng yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- Thu hút, tuyển dụng lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao, nhiều kinh nghiệm và am hiểu thị trường để bổ sung năng lực còn thiếu hụt.
- Cải tiến hệ thống lương, thưởng gắn với năng lực của người lao động, kết quả thực hiện công việc của nhân viên, tạo động lực thúc đẩy năng suất lao động, đảm bảo công bằng nội bộ và cạnh tranh với thị trường bên ngoài.
- Đẩy mạnh hoạt động truyền thông nội bộ nhằm tăng cường gắn kết nhân viên, nâng cao động lực làm việc, xây dựng văn hóa doanh nghiệp Sonadezi ngày một phát triển.

#### **4.5. Kế hoạch marketing quảng bá thương hiệu**

- Tích cực quảng bá và khẳng định thương hiệu Sonadezi thông qua chất lượng phục vụ các hoạt động kinh doanh thương mại.
- Lấy thế mạnh vượt trội về đội ngũ con người có trình độ chuyên môn cao; kinh nghiệm lâu năm... là lợi thế cạnh tranh với các đối thủ trên thị trường.
- Duy trì quan hệ tốt và đẩy mạnh công tác marketing với các tỉnh, thành phố địa phương trên cả nước để nắm bắt kịp thời nhu cầu đầu tư phát triển.
- Xây dựng tiêu chuẩn hệ thống thông tin khách hàng, hoàn thành ngân hàng dữ liệu khách hàng, chuẩn hóa chính sách chất lượng sản phẩm, chính sách phục vụ nhằm đảm bảo uy tín lớn của Sonadezi với khách hàng.
- Mỗi cán bộ công nhân viên, của Sonadezi đều có trách nhiệm quảng bá thương hiệu Sonadezi thông qua tác phong làm việc chuyên nghiệp, chất lượng thực hiện công việc, góp phần phần nâng cao và duy trì thương hiệu Sonadezi.

#### **4.6. Thực hiện các giải pháp tiết kiệm chi phí**

- Xây dựng và ban hành các định mức chi phí. Kiểm soát việc thực hiện các định mức đã được ban hành.
- Tuyên truyền vận động cán bộ công nhân viên thực hiện các định mức và tiết kiệm chi phí và chống lãng phí.
- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch quảng cáo, tiếp thị hiệu quả, đảm bảo đáp ứng tối ưu nhu cầu sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.
- Khen thưởng, kịp thời cho các tập thể, cá nhân có thành tích trong việc tiết kiệm, chống lãng phí.

### **V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI SAU CỔ PHẦN HÓA**

Ngày 11/05/2015, UBND Tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 3362/UBND-KT với nội dung thống nhất Phương án sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa của Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp.

*(Chi tiết xin xem Phụ lục đính kèm)*

### **VI. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ CỦA TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN**

Tổng Công ty dự thảo Điều lệ của Tổng Công ty gồm 20 Chương và 62 Điều theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

*(Chi tiết xin xem Phụ lục đính kèm)*



## **VII. KHÓ KHĂN CỦA ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU**

Bước vào năm 2015, thị trường chứng khoán nhận được nhiều thông tin hỗ trợ tốt giúp nhà đầu tư tự tin và quan tâm đến thị trường chứng khoán, dòng vốn nước ngoài đang ngày càng thể hiện sự quan tâm đến thị trường và có sự tác động mạnh mẽ lên xu hướng của thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay. Nền kinh tế đang cho thấy những dấu hiệu phục hồi từ từ, tuy nhiên vẫn chưa cho thấy sự bứt phá thực sự.

Đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Tổng Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

## **VIII. RỦI RO DỰ KIẾN**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Trong kinh tế thị trường, Tổng Công ty cũng chịu tác động bởi những rủi ro mà các doanh nghiệp trong toàn bộ nền kinh tế phải đối mặt như sự biến động của kinh tế thế giới, sự ảnh hưởng của lạm phát nền kinh tế quốc dân. Trong những năm vừa qua, kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty cũng đã bị ảnh hưởng rất lớn. Hiện nay, mặc dù kinh tế thế giới và trong nước đã có những dấu hiệu tích cực, tuy nhiên, tình hình khó khăn chung và những thay đổi về cơ chế chính sách cũng sẽ ảnh hưởng đến Tổng Công ty trong giai đoạn đầu khi chuyển sang Tổng Công ty Cổ phần.

### **2. Rủi ro pháp lý**

Về hình thức pháp lý và tổ chức quản lý doanh nghiệp: Tổng Công ty là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang loại hình Tổng Công ty Cổ phần hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Tổng Công ty sẽ thích ứng với sự chuyển đổi loại hình Tổng Công ty này và sẽ tiếp tục cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

### **3. Rủi ro tài chính**

#### **Tiền gửi ngân hàng:**

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Tổng Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### **Rủi ro thanh khoản:**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tổng Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

#### **Rủi ro ngoại tệ:**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Tổng Công ty quản lý rủi ro liên quan đến biến động của tỷ giá hối đoái bằng cách tối ưu thời hạn thanh toán các khoản nợ, dự báo tỷ giá ngoại tệ, duy trì hợp lý cơ cấu vay và nợ giữa ngoại tệ và VND, lựa chọn thời điểm mua và thanh toán các khoản ngoại tệ tại thời điểm tỷ giá thấp, sử dụng tối ưu nguồn tiền hiện có để cân bằng giữa rủi ro tỷ giá và rủi ro thanh khoản.

#### **Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản vay có lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được

các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

**Rủi ro về giá chứng khoán:**

Các chứng khoán do Tổng Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

**4. Rủi ro khác**

Trong điều kiện tự nhiên, những rủi ro do thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, tranh chấp lãnh thổ... cũng là một trong những rủi ro nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

## PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ

### I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi phương án cổ phần hóa của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp được phê duyệt, Sonadezi sẽ triển khai thực hiện phương án đã được phê duyệt theo lịch trình dự kiến như sau:

Stt	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
<b>1</b>	<b>Nhận quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa</b>	<b>22/10/2015</b>
<b>2</b>	<b>Tổ chức bán đấu giá cổ phần ra công chúng</b>	<b>26/10/2015 - 10/12/2015</b>
2.1	Thông nhất và ký kết các hồ sơ công bố thông tin bán đấu giá	26/10/2015 – 28/10/2015
2.2	Làm việc với HOSE về công tác chuẩn bị	28/10/2015
2.3	Đăng ký tổ chức việc bán đấu giá qua HOSE và cung cấp các tài liệu liên quan.	28/10/2015
2.4	Hose thông báo đăng ký làm đại lý của tổ chức thực hiện đấu giá	29/10/2015 - 30/12/2015
2.5	Đăng báo và công bố thông tin về bán đấu giá trên 3 số báo TW và địa phương	02/11/2015- 06/11/2015
2.6	Hose tổ chức buổi bán đấu giá, lập biên bản và công bố kết quả đấu giá	30/11/2015
2.7	Hose gửi thông báo kết quả đấu giá cho nhà đầu tư	01/12/2015
2.8	Thực hiện thu tiền mua cổ phần của nhà đầu tư trúng đấu giá và hoàn trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư không trúng	01/12/2015 - 09/12/2015
2.9	Hose gửi thông báo kết quả nộp tiền của nhà đầu tư cho Sonadezi	10/12/2015
<b>3</b>	<b>Tổ chức bán cổ phần ưu đãi cho người lao động</b>	<b>01/12/2015 - 10/12/2015</b>
3.1	Thông báo về việc nộp tiền mua cổ phần cho người lao động theo danh sách đã được phê duyệt theo phương án.	01/12/2015
3.2	Người lao động thực hiện nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa của Sonadezi. Cung cấp chứng từ cho Tổ Giúp việc	01/12/2015 - 09/12/2015

Stt	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
	xác nhận việc nộp tiền mua cổ phần của người lao động.	
3.3	Sonadezi tổng hợp và lập danh sách người lao động chính thức mua cổ phần	10/12/2015
4	<b>Sonadezi tổng hợp kết quả đợt chào bán. Báo cáo Ban chỉ đạo kết quả chào bán</b>	<b>11/12/2015</b>
5	<b>Chủ sở hữu cử người làm đại diện quản lý phần vốn nhà nước</b>	<b>14/12/2015 - 16/12/2015</b>
6	<b>Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập thông qua điều lệ, phương án sản xuất kinh doanh, bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát</b>	<b>24/12/2015</b>
7	<b>Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc</b>	<b>24/12/2015</b>
8	<b>Thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh, xin cấp con dấu mới, tiến hành in sổ chứng nhận sở hữu cổ phần</b>	<b>28/12/2015 - 31/12/2015</b>
9	<b>Thực hiện quyết toán thuế, kiểm toán báo cáo tài chính, quyết toán chi phí cổ phần hóa; Bàn giao danh sách lao động, tài sản, vốn, sổ sách cho công ty cổ phần</b>	<b>01/01/2016 - 31/01/2016</b>

Nguồn: Sonadezi

## II. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở nội dung phương án cổ phần hóa, Tổng Công ty kiến nghị một số vấn đề sau:

1. Kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét và phê duyệt phương án cổ phần hóa của Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp với các nội dung nêu trên để Sonadezi có đủ điều kiện thực hiện các bước tiếp theo của công tác cổ phần hóa, sớm đưa Tổng Công ty hoạt động theo hình thức Tổng Công ty cổ phần vào đầu năm 2016 theo đúng lộ trình cổ phần hóa của Chính phủ và UBND tỉnh Đồng Nai đã đề ra.
2. Về những vấn đề cần tiếp tục xử lý sau khi xác định giá trị doanh nghiệp:
  - a) Khu công nghiệp Biên Hòa 1 là khu công nghiệp được nhà nước tiếp quản và giao cho Tổng Công ty Sonadezi quản lý, khai thác từ sau 30/4/1975 và từ đó đến nay Tổng Công ty đã thực hiện các dự án di dời dân và đầu tư, chỉnh trang lại khu công nghiệp... không vì mục tiêu lợi nhuận.

Hiện nay, hợp đồng thuê đất giữa Sở Tài nguyên - Môi trường và Tổng Công ty Sonadezi chưa thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo đơn giá mới quy định tại Nghị định 142/2005/NĐ-CP và Tổng Công ty Sonadezi đã tạm nộp tiền thuê đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo đơn giá tại hợp đồng thuê đất đang ký với Nhà nước (800 đồng/m<sup>2</sup>/năm). Việc truy thu tiền thuê đất, điều chỉnh theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP từ năm 01/01/2006 đến 31/12/2014, Tổng Công ty tạm tính theo nội dung Công văn số 7184/BTC-QLCS ngày 01/6/2015 của Bộ Tài chính trình Chính phủ, thì số tiền thuê đất phải thu từ các nhà đầu tư thứ cấp (các doanh nghiệp thuê đất trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1) với tổng số tiền khoảng 220,7 tỷ đồng (và Tổng Công ty còn phải nộp ngân sách số tiền khoảng 205,4 tỷ đồng), cao gấp nhiều lần so với số tiền mà Tổng Công ty thực tế có thể thu được từ khách hàng, do hầu hết các doanh nghiệp thuê đất trong khu công nghiệp Biên Hòa 1 không đồng ý nộp truy thu tiền thuê đất, điều chỉnh theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP. Việc ghi nợ phải thu như trên đối với nhà đầu tư thứ cấp không khả thi, khó thực hiện được.

Vì vậy, kiến nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép Tổng Công ty Sonadezi được thực hiện nguyên tắc ổn định giá thuê đất trong 5 năm, sau chu kỳ 5 năm điều chỉnh tăng không quá 15% so với giá thuê đất công bố lần trước đó mà không phân biệt có hay không có ghi các điều khoản như quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ đối với diện tích mà Tổng Công ty đã ký hợp đồng cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

b) Trước khi cổ phần hóa Xí nghiệp Dịch vụ KCN Sonadezi, Tổng Công ty đã ký hợp đồng cho thuê đất thu tiền 01 lần đối với một số trường hợp trong KCN Biên Hòa 2 và Gò Dầu. Tổng Công ty đã thu tiền và hạch toán doanh thu. Tiền thuê đất của diện tích đất này đã được nộp vào ngân sách nhà nước đến hết ngày 31/12/2015. Tạm tính tiền thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến hết thời gian thuê theo văn bản số 7184/BTC-QLCS ngày 01/06/2015 của Bộ Tài chính, Tổng Công ty phải nộp ngân sách nhà nước số tiền là 19.745.969.200 đồng.

Sau khi có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ, Tổng Công ty sẽ tính toán để bàn giao vốn cho công ty cổ phần.

3. Tổng Công ty kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai trình Thủ tướng Chính phủ cho phép UBND tỉnh Đồng Nai giữ lại toàn bộ tiền phải nộp sau khi bán cổ phần (dự kiến là 1.380.989.821.319 đồng) để đầu tư các dự án cấp bách nhưng chưa bố trí được nguồn vốn:

#### **Dự án Tuyến đường đấu nối KCN Giang Điền với Đường Võ Nguyên Giáp**

Là tuyến đường kết nối hệ thống hạ tầng giao thông của KCN Giang Điền – là dự án phục vụ di dời KCN Biên Hòa 1 - với hệ thống giao thông bên ngoài KCN.

Đồng thời đây cũng là một đoạn của tuyến đường nối từ Quốc lộ 1 đến sân bay Long Thành với tổng mức đầu tư dự kiến: 380 tỷ đồng.

**Dự án Chống ngập úng Khu vực suối Chùa, suối Bà Lúa và suối Cầu Quan.**

Là một dự án cấp bách để chống ngập của thành phố Biên Hòa với tổng mức đầu tư dự kiến: 571,6 tỷ đồng.

**Dự án Đường kết nối từ nút giao đường Bùi Hữu Nghĩa – cầu Bửu Hòa với Quốc lộ 1K**

Là dự án đường phục vụ mục tiêu chống ùn tắc giao thông cho thành phố Biên Hòa với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 292,66 tỷ đồng.

**Dự án Đường 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến thị trấn Vĩnh An – huyện Vĩnh Cửu**

Là dự án đường phục vụ mục tiêu phát triển nông thôn mới tại huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 880,06 tỷ đồng.

**Tuyến thoát nước Dải cây xanh, huyện Nhơn Trạch**

Là một dự án cấp bách để chống ngập của huyện Nhơn Trạch với tổng mức đầu tư dự kiến 310,756 tỷ đồng.

*(Tổng quan các dự án xin đính kèm phụ lục).*

Trân trọng kính trình.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Ban Chỉ đạo CPH Sonadezi;
- Sở Tài chính, KHĐT, LĐTĐBXH;
- Lưu: VT, QTTH.

**TM.HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN  
CHỦ TỊCH**