

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ

Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38217713

Fax: (08) 38217452

Website: www.hsx.vn

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Cn. Tp.HCM

Địa chỉ: Lầu 1&7, Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Q.3, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 38208116

Fax: (08) 38200508

Website: www.vcbs.com.vn

Đồng Nai, tháng 11 năm 2015

**NHỮNG THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ VIỆC
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG CỦA
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

Số lượng cổ phần chào bán:	131.334.100 cổ phần, chiếm 34,88% vốn điều lệ.
Loại cổ phần chào bán:	Cổ phần phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá khởi điểm:	10.500 đồng/cổ phần.
Đặt cọc:	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp.
Tổ chức bán đấu giá cổ phần:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh
Thời gian tổ chức đấu giá:	Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp.
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.

MỤC LỤC

PHẦN I.....	6
THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	6
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	6
II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	7
PHẦN II.....	8
THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	8
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	8
1. Giới thiệu về doanh nghiệp.....	8
2. Ngành nghề kinh doanh.....	12
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu.....	15
4. Phương án sử dụng lao động sau cổ phần.....	16
5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần tiếp tục xử lý.....	17
5.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.....	17
5.2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý.....	18
a. Về tiền thuê đất của KCN Biên Hòa 1 điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.....	19
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.....	20
6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	20
7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Sonadezi.....	39
8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty 03 năm trước Cổ phần hóa.....	40
8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh.....	40
a. Cơ cấu doanh thu.....	40
b. Nguyên vật liệu.....	41
c. Chi phí.....	41
d. Trình độ công nghệ.....	42
e. Hoạt động Marketing.....	44
f. Nhãn hiệu thương mại.....	45
g. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	45
h. Các dự án đang thực hiện của Tổng Công ty.....	46
8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa.....	50

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm báo cáo.....	51
9. Vị thế của Tổng công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	51
9.1. Vị thế của Tổng công ty trong ngành	51
9.2. Triển vọng ngành.....	52
9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Tổng công ty với định hướng của ngành.....	53
10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa.....	53
10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa.....	53
10.2. Hình thức pháp lý, ngành nghề kinh doanh	54
10.3. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Tổng Công ty sau Cổ phần hóa.....	54
10.4. Kế hoạch doanh thu	57
10.5. Dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa	58
10.6. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 - 2018	60
11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ.....	61
12. Các rủi ro dự kiến	62
13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần	64
13.1. Cổ phần ưu đãi bán cho cán bộ công nhân viên	64
13.2. Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư thông thường	66
13.3. Kế hoạch đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán.....	66
14. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ Cổ phần hóa.....	67
15. Các thông tin liên quan khác	68
16. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản công bố thông tin	69
16.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa.....	69
16.2. Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp	69
16.3. Tổ chức tư vấn	69
II. KẾT LUẬN	69

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Tổng Công ty sau cổ phần hóa.....	16
Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.....	17
Bảng 3: Thực trạng TSCĐ theo BCTC của Sonadezi đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2014 ...	20
Bảng 4: Thực trạng nhà cửa, vật kiến trúc và bất động sản đầu tư Tổng Công ty tại 31/12/2014	21
Bảng 5: Thực trạng máy móc thiết bị Tổng Công ty tại 31/12/2014	29
Bảng 6: Thực trạng Phương tiện vận tải Tổng Công ty tại 31/12/2014	31
Bảng 7: Tài sản cố định vô hình Tổng Công ty tại 31/12/2014	32
Bảng 8: Tổng hợp diện tích đất đai của Sonadezi đang quản lý và sử dụng	33
Bảng 9: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Sonadezi.....	35
Bảng 10: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Sonadezi	39
Bảng 11: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2012 - 2014	40
Bảng 12: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 hợp nhất.....	41
Bảng 13: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 của Tổng Công ty mẹ	42
Bảng 14: Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2012 – 2014 của Công ty mẹ	50
Bảng 15: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ giai đoạn 2016 – 2020	57
Bảng 16: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu hợp nhất giai đoạn 2016 – 2020	57
Bảng 17: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ 3 năm sau cổ phần hóa	58
Bảng 18: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất 3 năm sau cổ phần hóa	60
Bảng 19: Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 – 2018.....	60
Bảng 20: Quy mô vốn điều lệ giai đoạn 2016 – 2018.....	61

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 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;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- 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;
- Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 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;
- 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;
- 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 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;
- Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp;

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CPH : Cổ phần hóa
- DTT : Doanh thu thuần
- ĐKKD : Đăng ký kinh doanh.
- KCN : Khu công nghiệp
- GTDN : Giá trị doanh nghiệp
- QLDN : Quản lý doanh nghiệp
- QSDĐ : Quyền sử dụng đất
- ROA : Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
- ROE : Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
- ROS : Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- Sonadezi : Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp
- Tổng Công ty : Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp
- TMCP : Thương mại cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ : Tài sản cố định
- VCBS : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

PHẦN II

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp

- Tên tiếng việt: TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
- Tên giao dịch quốc tế: SONADEZI CORPORATION
- Tên viết tắt: SONADEZI
- Trụ sở: 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
- Logo Công ty:



Quá trình hình thành và phát triển

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 m³/ngày đêm (giai đoạn 1 công suất 4.000 m³).
- 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 m³/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 m³/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 cần 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.

Tại công văn 960/UBND-KT ngày 04/2/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã 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 13 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; 10 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.

2. 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"> - 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. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công trình công nghiệp. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông đường bộ. 	7110
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

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

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 m³/ngày đêm. Sản lượng nước cấp năm 2014 đạt trên 78 triệu m³.

4. Phương án sử dụng lao động sau cổ phần

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Tổng Công ty sau cổ phần hóa

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng (người)
I	Theo trình độ lao động	142
1	Trình độ đại học và trên đại học	101
2	Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	18
3	Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	23
II	Theo loại hợp đồng lao động	142
1	Hợp đồng không thời hạn	126
2	Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	14
3	Hợp đồng thử việc	2
III	Theo giới tính	142
1	Nam	92
2	Nữ	50

Nguồn: Sonadezi

5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần tiếp tục xử lý

5.1. 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:

Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị tính: đồng

Stt	TÊN TÀI SẢN	SỐ LIỆU THEO SỐ SÁCH	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	4.106.580.469.969	4.787.419.137.975	680.838.668.006
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	2.999.630.461.968	3.674.299.088.518	674.668.626.550
1	Tài sản cố định	172.651.940.430	197.489.516.646	24.837.576.216
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
2	Các khoản đầu tư dài hạn	2.335.075.754.630	2.974.225.226.159	639.149.471.529
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	29.836.993.358	29.836.993.358	-
4	Chi phí trả trước dài hạn	208.160.073.988	209.227.531.089	1.067.457.101
5	Bất động sản đầu tư	253.905.699.562	263.519.821.266	9.614.121.704
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	638.883.905.816	638.883.906.974	1.158
1	Tiền	160.851.338.492	160.851.339.650	1.158
1.1	Tiền mặt	276.748.692	276.749.850	1.158
1.2	Tiền gửi ngân hàng	160.574.589.800	160.574.589.800	-
3	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
4	Các khoản phải thu	346.083.610.182	346.083.610.182	-
5	Vật tư, hàng hoá tồn kho	92.342.185.128	92.342.185.128	-
6	Tài sản ngắn hạn khác	39.606.772.014	39.606.772.014	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh	-	6.097.845.571	6.097.845.571
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	468.066.102.185	468.138.296.912	72.194.72

B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DỪNG	-	-	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
1	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
2	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D).	4.106.580.469.969	4.787.419.137.975	680.838.668.006
	Trong đó: Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp (Mục A)	4.106.580.469.969	4.787.419.137.975	680.838.668.006
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 nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP (A-(E1+E2))	3.084.048.107.346	3.764.886.775.352	680.838.668.006

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Sonadezi

5.2. 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/m²;
- Đối với phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý: các doanh nghiệp sẽ thanh toán cho Sonadezi với mức 0,4 USD/m².

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/m²) 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/m², 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/m², 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.
- 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.

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

6.1. Thực trạng TSCĐ

Bảng 3: Thực trạng TSCĐ theo BCTC của Sonadezi đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2014

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị kế toán		
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	343.180	170.704	172.475
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	334.720	165.531	169.189
2	Máy móc thiết bị	3.069	2.407	661
3	Phương tiện vận tải	5.391	2.766	2.625
II	Tài sản cố định vô hình	499.124	30.881	468.243
III	Chi phí XDCB dở dang	29.837	0	29.837
Tổng cộng TSCĐ đang dùng		872.140	201.585	670.555

Nguồn: BCTC 2014 đã được kiểm toán của Sonadezi

Trong đó chi tiết như sau:

Bảng 4: Thực trạng nhà cửa, vật kiến trúc và bất động sản đầu tư Tổng Công ty tại 31/12/2014

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
AA	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	168.685.464.116	192.135.174.554	23.449.710.438
A	NHÀ VĂN PHÒNG CÔNG TY	1.292.443.822	1.317.615.226	25.171.404
1	Trạm biến áp Văn phòng bộ phận kinh doanh Nhà VP XN Nhà	-	18.950.552	18.950.552
2	Bếp ăn tầng 19 (cao ốc Sonadezi)	161.742.163	167.963.015	6.220.852
3	Nhà xe tại cao ốc Sonadezi	180.150.501	180.150.501	
4	Logo, chữ mặt tiền cao ốc Sonadezi	252.927.262	252.927.262	
5	Background sảnh Sonadezi - tầng trệt khối thấp tầng	697.623.896	697.623.896	
B	KHU BIỆT THỰ ĐỒNG NAI (ĐÀ LẠT)	6.139.242.024	9.161.756.638	3.022.514.614
1	Lắp đặt hệ thống ống nước	8.742.114	23.031.510	14.289.396
2	Công trình biệt thự Đồng Nai (Đà Lạt)	6.130.499.910	9.138.725.128	3.008.225.218
2.1	<i>Nhà chính</i>	<i>5.616.801.638</i>	<i>8.511.820.800</i>	-
2.2	<i>Hàng rào, sân vườn</i>	<i>513.698.272</i>	<i>626.904.328</i>	-
C	KHU CÔNG NGHIỆP GIANG ĐIỀN	147.096.917.670	167.171.583.222	20.074.665.552
I	THOÁT NƯỚC THẢI, THOÁT NƯỚC MƯA	6.554.191.896	8.371.628.027	1.817.436.131
1	Hệ thống thoát nước thải đường ĐCD.02 (đoạn 1), 03, 04 (đoạn 1), 05 (đoạn 1a), 07 (đoạn 2) nghiệm thu đưa vào sử dụng 20/7/2011	3.280.570.633	5.098.006.764	1.817.436.131
2	Mương thoát nước tạm - Khu công nghiệp Giang Điền	38.509.574	38.509.574	-
3	Mương thoát nước đầu nối hệ thống thoát nước mưa ĐCD.08 - Khu công nghiệp Giang Điền	763.014.632	763.014.632	-
4	Mương đất cách ly dọc đường ĐCD 11	778.783.386	778.783.386	-
5	Hệ thống thoát nước thải đường ĐCD.02 (đoạn 2), 09, 11	1.693.313.671	1.693.313.671	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
II	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC, NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI	28.591.052.433	31.834.071.617	3.243.019.184
1	Nhà máy xử lý nước thải GĐI	13.498.513.723	14.085.405.624	586.891.901
2	Hệ thống cấp nước dọc đường ĐCD.02 (đoạn 1), ĐCD.03, ĐCD.04 (đoạn 1), ĐCD.5(đoạn 1a), ĐCD.07(đoạn 2)	2.204.730.867	3.840.302.159	1.635.571.292
3	Van điều áp D.100 cho nhà xưởng A&B	25.197.067	25.197.067	
4	Đồng hồ nước tại nhà xưởng A&B"	22.668.687	25.785.630	3.116.943
6	Hệ thống cấp nước dọc đường ĐCD.06	888.387.034	1.148.069.397	259.682.363
7	Van chặn D,100, D.150, D.200 (giai đoạn 1" - Khu công nghiệp Giang Điền"	163.763.727	174.681.309	10.917.582
8	Đồng hồ nước D.50 cho nhà xưởng diện tích nhỏ"	70.121.224	74.795.973	4.674.749
9	Van điều áp D500 -HT cấp nước Khu công nghiệp Giang Điền	551.979.129	551.979.129	
10	Trạm bơm cấp nước 15.000m ³ /ngày đêm	10.288.280.340	10.931.297.862	643.017.522
11	Hệ thống cấp nước dọc đường ĐCD.08 (từ cọc 7F25 đến 8T3)	681.634.470	780.781.302	99.146.832
12	Đồng hồ nước Cty Hukuriku	24.847.714	24.847.714	
13	Đồng hồ nước Văn phòng Xí nghiệp mới	44.506.327	44.506.327	
14	Van chặn D.150, D.200 (giai đoạn 2" - Khu công nghiệp Giang Điền	57.852.557	57.852.557	
15	Đồng hồ nước nhà xưởng A1	31.653.712	31.653.712	
16	Đồng hồ nước nhà xưởng VPIC	36.915.855	36.915.855	
III	ĐIỆN, CHIẾU SÁNG KHU CÔNG NGHIỆP	3.178.986.456	3.291.087.564	112.101.108
1	Hệ thống chiếu sáng đèn đường giai đoạn I (100 ha) - Khu công nghiệp Giang Điền	2.542.554.281	2.542.554.281	
2	CT nhánh rẽ 22KV và TBA 3P250 NMXL Nước Thải Khu công nghiệp Giang Điền	232.530.313	284.849.636	52.319.323

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
3	"Nhánh rẽ 22KVA và TBA 3P250KVA, trạm bơm tăng áp"	223.322.666	270.144.419	46.821.753
4	"Đường dây 22KV cấp điện Công ty G.C"	33.619.654	41.151.664	7.532.010
5	"Đường dây hạ thế 1 pha tạm phục vụ khách hàng xây nhà máy"	38.399.114	38.399.114	-
6	"Đường dây hạ thế cấp điện Nhà Văn phòng Xí nghiệp mới"	108.560.428	113.988.450	5.428.022
IV	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	83.209.816.776	95.207.357.716	11.997.540.940
4.1	Đường	73.265.578.036	85.263.118.976	11.997.540.940
1	Cải tạo đường Bình Minh Khu công nghiệp Giang Điền	430.860.157	430.860.157	
2	Đường ĐCD.04 Gđiền	5.669.043.394	6.981.874.497	1.312.831.103
3	Đường ĐCD.07 Gđiền đoạn 2 (km1+122,94 đến km2+144,92)	10.362.042.448	12.761.673.332	2.399.630.884
4	Đường ĐCD.02 đoạn 1 (từ Km1+050 đến Km1+983,9), nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 4/5/2011	6.442.610.861	7.934.583.901	1.491.973.040
5	Đường ĐCD.03 nghiệm thu đưa vào sử dụng 04/5/2011	7.241.352.300	8.918.297.044	1.676.944.744
6	Đường ĐCD.05 đoạn giao ĐCD.06 (Km0+026,20) tới ĐCD.02 (km1+026,67) nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 21/5/2011	4.901.479.414	6.036.558.860	1.135.079.446
7	Cầu Giang Điền	3.959.125.698	3.959.125.698	
8	Đường ĐCD 08 đoạn 2	11.108.352.399	13.330.022.882	2.221.670.483
10	Đường ĐCD 06, Khu công nghiệp Giang Điền	8.797.056.198	10.556.467.438	1.759.411.240
11	Đường vào Khu công nghiệp Giang Điền phía An Viễn	9.826.728.344	9.826.728.344	-
12	Đường vào Khu công nghiệp Giang Điền phía xã Giang Điền	4.526.926.823	4.526.926.823	-
4.2	Via hè	164.866.036	164.866.036	-
1	Lát gạch vỉa hè, cây xanh, thảm cỏ, hoa lá màu- Cty Thịnh Á & GC"	164.866.036	164.866.036	-
4.3	San nền	9.779.372.704	9.779.372.704	-
1	San lô 7, 10	3.601.481.778	3.601.481.778	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
2	San nền lô 5,6,8	6.177.890.926	6.177.890.926	-
V	NHÀ LÀM VIỆC, VẬT KIẾN TRÚC	25.562.870.109	28.467.438.298	2.904.568.189
1	Hệ thống chống sét văn phòng Khu công nghiệp Giang điền	25.949.969	25.949.969	-
2	Nhà xưởng A&B- Khu công nghiệp Giang Điền	11.454.635.114	14.359.203.303	2.904.568.189
3	Lắp đặt giá long môn trên QL 51, tỉnh Đồng Nai (tại lý trình Km 11+560 và 11+860)	612.471.986	612.471.986	-
4	Hàng rào và Nhà bảo vệ Văn phòng Xí nghiệp GĐ (HĐ 637)	120.426.175	120.426.175	-
5	Nhà xưởng cho thuê diện tích nhỏ - Khu công nghiệp Giang điền	10.155.212.851	10.155.212.851	-
6	Hoàn thiện 3 modul cho cty Đồng Nhân Sinh Vina thuê" thuộc công trình nhà xưởng cho thuê diện tích nhỏ Khu công nghiệp Giang Điền	602.180.615	602.180.615	-
7	Hoàn thiện 02 modul cho công ty Saint Gobain thuê công trình nhà xưởng cho thuê diện tích nhỏ Khu công nghiệp Giang Điền	594.301.972	594.301.972	-
8	Văn phòng xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền	1.843.526.956	1.843.526.956	-
9	Hệ thống phụ trợ ngoài nhà	85.204.088	85.204.088	-
10	Nhà xe văn phòng xí nghiệp dịch vụ Khu công nghiệp Giang Điền	68.960.383	68.960.383	-
D	KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 1	14.156.860.600	14.484.219.468	327.358.868
I	THOÁT NƯỚC KCN BIÊN HÒA 1	452.542.362	452.542.362	-
1.1	THOÁT NƯỚC THẢI & THOÁT NƯỚC MƯA	285.576.641	285.576.641	-
1	Đường, ống nước thải dọc đường 4 KCN BH 1	-	-	-
2	Tuyến ống thu gom nước thải đường 10 KCN BH 1	-	-	-
3	Tuyến mương băng cống Công ty Việt Giai BH1 (HĐ 29)	-	-	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
4	Tuyến cống số 4 BH1	-	-	--
5	Đầu nối nước thải, nước mưa công ty Sơn ĐN và Công ty Vật tư nông nghiệp, XN Thành Mỹ (HĐ 94)	-	-	-
6	Mương băng cống Công ty Việt Hoa (HĐ 96)	-	-	-
7	Đường ống thoát nước thải đầu nối nhà máy Proconco (HĐ 164)	-	-	-
8	Tuyến cống thoát nước mưa số 2 đoạn 1 và 2 KCN BH1	-	-	-
9	Tuyến mương thoát nước số 3, phần mương + phần cống	-	-	-
10	Taluy, mương, đầu nối thoát nước mưa Cty Sơn Đnai BH1 (HĐ 10)	-	-	-
11	Cống kỹ thuật băng QL 1A	-	-	-
12	Tuyến mương hở thoát nước mưa cống số 4 BH1	-	-	-
13	Cải tạo mương thoát nước phân xưởng xeo giấy+ tuyến mương hở thu nước băng cống nhà máy bao bì Carton (Công ty Sovi) BH1	-	-	-
14	Mương thu nước mưa băng cống công ty Sovi (HĐ 179)	-	-	-
15	Cải tạo hồ điều tiết mương thoát nước số 3 BH1	-	-	-
16	Mương thoát nước Civic (chỉnh từ BH2 sang BH1) (HĐ 46)	-	-	-
17	Đường ống nước thải từ nhà xưởng Sonacons đến Tân ĐôngDương	62.483.704	62.483.704	-
18	Trạm bơm và tuyến ống chuyển tải nước thải từ đường 8 ra đường 3 (HĐ 34)	49.449.382	49.449.382	-
19	Trạm bơm và tuyến ống chuyển tải nước thải đường 9 KCN BH1	42.902.593	42.902.593	-
20	Trạm bơm và tuyến ống chuyển tải nước thải đường 5 KCN BH1	72.698.022	72.698.022	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
21	Tuyến ống thu gom nước thải từ đường 3 vào đường 5, đầu nối tuyến ống thu gom từ đường 5 vào đường 9, đầu nối tuyến ống nước thải đường số 10	58.042.940	58.042.940	-
1.2	NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI BH1	166.965.721	166.965.721	-
1	San nền NM XLNT BH1	166.965.721	166.965.721	-
2	HT đèn đường vào nhà máy xử lý nước thải BH1 - giai đoạn 1	-	-	-
3	Đường vào Nhà máy XLNT BH1	-	-	-
II	ĐIỆN KCN BIÊN HÒA 1	140.680.081	140.680.081	-
2.1	HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG	140.680.081	140.680.081	-
1	HT chiếu sáng đường số 1 và trạm biến áp 25KVA (trạm ĐĐ1-1) (Trạm ĐĐ1-2) KCN BH1	-	-	-
2	HT chiếu sáng đèn đường-đường số 7 BH1	-	-	-
3	Trạm biến áp 25KVA cấp điện cho chiếu sáng BH1 (trạm ĐĐ3,ĐĐ7,ĐĐ2)	-	-	-
4	HT chiếu sáng đường 3 BH1	-	-	-
5	HT chiếu sáng đường 8 BH1	-	-	-
6	HTCS đường 9 BH1.	-	-	-
7	HT chiếu sáng đèn đường- đường số 2 KCN BH1	-	-	-
8	Di dời lưới điện giao lộ 3 & 4 Bhl(2 HĐ)	-	-	-
9	HT chiếu sáng đường 11 BH1 GD 1, GD2	-	-	-
10	Hệ thống chiếu sáng đường 5 BH1	-	-	-
11	Hệ thống chiếu sáng đường 4 KCN BH1	85.944.898	85.944.898	-
12	HTCS đường 5 BH1 (từ đường 5 và đường 3 đến đường 11)	54.735.183	54.735.183	-
2.2	HỆ THỐNG ĐÈN TÍN HIỆU GIAO THÔNG	-	-	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
1	HT đèn tín hiệu giao lộ đường 3,9 BH1 (HĐ 25)	-	-	-
2	HT đèn tín hiệu giao lộ đường 3,7 BH1 (HĐ 24)	-	-	-
3	HT đèn tín hiệu tại GL đường số 1-9 BH1 (HĐ 160)	-	-	-
4	Đèn tín hiệu giao lộ đường 5,9 BH1 (HĐ 39)	-	-	-
5	Đèn tín hiệu giao lộ đường 2,7 BH1 (HĐ 65)	-	-	-
III	HỆ THỐNG ĐƯỜNG	13.563.638.157	13.890.997.025	327.358.868
3.1	ĐƯỜNG CHÍNH	13.482.306.042	13.482.306.042	
1	San nền từ lô1 đến lô 5 BH1 (HĐ 40)	-	-	-
2	Đường số 1 và hệ thống thoát nước thải dọc đường	-	-	-
3	Đường số 2 và hệ thống thoát nước thải dọc đường số 2 BH 1	-	-	-
4	Đường 3 và 6 và hệ thống thoát nước thải dọc đường BH1	-	-	-
5	Đường 5 và hệ thống thoát nước thải dọc đường	-	-	-
6	Đường số 7 và hệ thống thoát nước thải dọc đường KCN BH 1	-	-	-
7	Đường số 8 và hệ thống thoát nước thải dọc đường BH1	-	-	-
8	Đường 9 và hệ thống thoát nước thải dọc đường Bh1	-	-	-
9	Đường 11 và hệ thống thoát nước thải dọc đường KCN BH 1	536.482.813	536.482.813	-
10	Đường 4 và hệ thống thoát nước thải dọc đường đoạn từ Km0 - Km0 + 760	3.721.568.610	3.721.568.610	-
11	Đường 4 và hệ thống thoát nước thải dọc đường đoạn từ Km0 - Km1 + 779 (HĐ 30)	6.777.805.228	6.777.805.228	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
12	Đường 5 (Km1+350 đến km1+584,58) và hệ thống thoát nước thải dọc đường (đoạn từ hồ ga 5.12 đến hồ ga 5.25)	2.446.449.391	2.446.449.391	-
3.2	VỈA HÈ	-	-	-
1	Chỉnh trang dải phân cách giữa KCN BH 1 với xa lộ Hà nội. (HĐ 6)	-	-	-
2	San ủi, chuẩn bị mặt bằng công trình trồng cây xanh, thảm cỏ dây phân cách BH1, xa lộ HN (HĐ 77)	-	-	-
3	HĐ 55 TC mở rộng vỉa hè gạch con sấu đường 1 BH1 (HĐ 77)	-	-	-
4	Mở rộng vỉa hè gạch con sấu đường 9 BH1 (HĐ 86)	-	-	-
5	Mở rộng vỉa hè gạch con sấu đường 7 BH1(HĐ 90)	-	-	-
6	Mở rộng vỉa hè gạch con sấu đường 3 BH1 (HĐ 82)	-	-	-
7	Lát gạch con sấu đường 11 BH1 (đoạn từ KM 0+270 - giao đường 5) (HĐ 76)	-	-	-
8	Lát gạch con sấu đường 2 BH1 (HĐ 69)	-	-	-
3.3	CÔNG VIÊN LAM SƠN	-	327.358.868	327.358.868
1	Công viên Lam sơn	-	327.358.868	327.358.868
3.4	KHÁC	81.332.115	81.332.115	-
1	Cải tạo nút giao thông giữa đường 1,3 và QL1 A BH1	-	-	-
2	Mái taluy tường rào Cty Cơ giới 9 BH1 (HĐ 62)	-	-	-
3	Kè đá dọc taluy đường 9 BH1	-	-	-
4	Kè đá đường 2 dọc công ty Dona Bochang BH1 (HĐ 70)	-	-	-
5	Kè đá mương nước mưa đường 9 BH1 (HĐ 82)	-	-	-
6	Kè đá đường 3 BH1(HĐ 33)	-	-	-

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
7	Pano 1, pano 2 Q cáo KCN BH 1 (HĐ 28)	7.603.209	7.603.209	-
8	Van chặn khoa D90/114/168 - KCN BH1	73.728.906	73.728.906	-
BB	BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	253.905.699.562	263.519.821.266	9.614.121.703
I	TÒA NHÀ SONADEZI	251.942.580.335	258.805.498.422	6.862.918.087
1	Nhà Văn Phòng (SONADEZI BUILDING)	198.324.368.376	205.187.286.463	6.862.918.087
2	Hệ thống cơ điện lạnh	46.047.919.073	46.047.919.073	-
3	Hệ thống thang máy	7.570.292.886	7.570.292.886	-
II	VĂN PHÒNG KDC AN BÌNH (LÔ E)	1.963.119.227	4.714.322.844	2.751.203.616
1	Văn phòng Xí nghiệp Nhà	1.963.119.227	4.714.322.844	2.751.203.616
1.1	Nhà văn phòng	1.534.431.716	3.791.763.384	2.257.331.668
1.2	Nhà bảo vệ, sân đường tường rào	122.531.843	312.828.712	190.296.869
1.3	Nhà xe bốn bánh	90.671.658	154.325.588	63.653.930
1.4	Nhà xe hai bánh	11.525.347	19.616.448	8.091.101
1.5	Cấp thoát nước ngoài nhà	47.711.516	81.206.278	33.494.762
1.6	Sân đường, cây xanh, hồ nước...	156.247.148	354.582.434	198.335.286
CC	Tài sản hình thành từ Quỹ phúc lợi	503.460.045	503.460.045	-
1	Sân quần vợt xí nghiệp nhà	503.460.045	503.460.045	-
	TỔNG CỘNG	423.094.623.723	456.158.455.865	33.063.832.141

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty

Bảng 5: Thực trạng máy móc thiết bị Tổng Công ty tại 31/12/2014

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
I	VĂN PHÒNG CÔNG TY	630.120.750	1.031.803.867	401.683.117
	MÁY VI TÍNH			
1	Máy chủ IBM Server 3650Rack	-	22.069.800	22.069.800
2	Máy chủ LTC I5-Rack 2U	-	18.100.000	18.100.000
3	Hệ thống máy lạnh VP XNNhà	-	118.688.161	118.688.161
	HT THÔNG TIN			

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
6	Tổng đài nội bộ Cao ốc	-	40.275.000	40.275.000
	KHÁC			
7	Máy trắc địa	-	41.336.405	41.336.405
8	Máy phát điện	-	82.500.000	82.500.000
9	Hệ thống âm thanh hội trường VP XN Nhà (chuyển về cao ốc sonadezi T9/2011)	-	9.604.809	9.604.809
10	Máy kinh vĩ 600 Sokkia	-	11.436.000	11.436.000
11	04 bộ Sofa (gồm 1bàn & 1 sofa góc 5chỗ)	80.360.000	94.710.000	14.350.000
12	1 bộ Sofa (gồm 1bàn + 1 sofa góc 5chỗ + 2 đôn ghế)	26.623.333	31.377.500	4.754.167
13	1 bộ Sofa (gồm 1bàn + 1 sofa 3chỗ + 2 sofa đơn)	27.486.667	32.395.000	4.908.333
14	Pano quảng cáo tòa nhà Sonadezi	25.909.091	30.000.000	4.090.909
15	Hệ thống máy chiếu phòng họp 3.7 (màn hình LCD cảm ứng, khung treo LCD, CPU)	126.362.000	138.998.200	12.636.200
16	Nội thất tòa nhà Sonadezi (quầy tiếp tân) - tầng trệt khối cao tầng	36.300.000	42.350.000	6.050.000
17	Tủ cao MDF HC323 5260x420x2200	35.855.896	37.826.000	1.970.104
18	Bộ bàn ghế Sofa có thảm lót	47.358.372	49.960.480	2.602.108
19	Tủ kết hợp làm vách trang trí MDF 4036x400x2930	32.682.688	34.478.440	1.795.752
20	Bàn họp MDF hình oval 3600x1600x750	30.461.378	32.135.080	1.673.702
21	Bộ máy chiếu Pana-VX400NTEA (1 máy chiếu + 2 màn chiếu)	22.733.333	25.575.000	2.841.667
22	Quầy tiếp tân sảnh Sonadezi - tầng trệt khối thấp tầng	92.000.000	92.000.000	
23	Hệ thống âm thanh phòng họp 3.18	45.987.992	45.987.992	
II	GIANG ĐIỀN	2.763.000	60.226.800	57.463.800
1	Máy Photocopy sử dụng tại KCN Giang điền	2.763.000	16.578.000	13.815.000
2	Container	-	28.080.000	28.080.000
3	Container	-	15.568.800	15.568.800
III	BIỆT THỰ ĐỒNG NAI (TẠI ĐÀ LẠT)	28.436.363	156.485.692	128.049.329

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
1	Máy chà sàn vệ sinh	7.470.853	10.344.263	2.873.410
2	Hệ thống âm thanh	14.259.260	15.000.000	740.740
3	Máy bơm chữa cháy	-	34.571.429	34.571.429
4	Máy phát điện 3P-160KVA	6.706.250	96.570.000	89.863.750
IV	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CHUYỂN TỪ CCDC PHÂN BỐ HẾT ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ LẠI	-	94.785.646	94.785.646
1	Trạm biến thế 160KVA		94.785.646	94.785.646
	TỔNG CỘNG	661.320.113	1.343.302.005	681.981.892

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty

Bảng 6: Thực trạng Phương tiện vận tải Tổng Công ty tại 31/12/2014

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
A	VĂN PHÒNG CÔNG TY	2.625.149.442	3.133.145.181	507.995.739
I	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	2.432.710.182	2.940.705.921	507.995.739
1	Xe du lịch 60L06-49	-	10.000.000	10.000.000
2	Xe du lịch 4 chỗ 60L2088	-	117.343.100	117.343.100
3	Xe ô tô 16 chỗ biển số 60L2688	-	150.437.257	150.437.257
4	Xe ô tô 5 chỗ biển số 60M2449	-	145.407.084	145.407.084
5	Xe Toyota RAV4 7 chỗ biển số 60S - 9728	702.318.702	787.127.000	84.808.298
6	Xe Toyota Hiace 16 chỗ biển số 01296	807.001.481	807.001.481	
7	Xe Toyota Hiace 16 chỗ biển số 60B-01951	923.389.999	923.389.999	
II	THIẾT BỊ TRUYỀN DẪN	192.439.260	192.439.260	
1	Đường dây cáp điện thoại và cáp mạng nội bộ VPTCTY Sonadezi	192.439.260	192.439.260	
B	KHU CÔNG NGHIỆP GIANG ĐIỀN	-	197.527.173	197.527.173
1	Xe Toyota Zace GL 8 chỗ biển số 9258		197.527.173	197.527.173
	TỔNG CỘNG	2.625.149.442	3.330.672.354	705.522.912

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty

Bảng 7: Tài sản cố định vô hình Tổng Công ty tại 31/12/2014

STT	Tên tài sản	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại
I	Quyền sử dụng đất	468.066.102.185	468.138.296.912	72.194.727
1	Quyền sử dụng đất Văn phòng Tổng công ty	5.550.924.038	5.550.924.038	-
1.1	Khu đất dự án Khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng Xuân Hòa	5.550.924.038	5.550.924.038	-
2	Đền bù khu công nghiệp Giang Điền	454.122.501.874	454.122.501.874	-
2.1	Chi phí bồi thường dự án trồng cây xanh khu Xử lý nước thải KCN Giang Điền	-	-	-
2.2	Chi phí bồi thường, tiền sử dụng đất, thuế trước bạ (DT 1.633.411 m2) - KCN Giang Điền	438.520.378.768	438.520.378.768	-
2.3	Chi phí bồi thường, tiền sử dụng đất, thuế trước bạ (DT: 24.932 m2) -KCN Giang Điền (từ T9/2014)	15.426.105.019	15.426.105.019	-
2.4	Chi phí bồi thường tiền sử dụng đất, thuế trước bạ Công trình Mương thoát nước KCN Giang Điền	176.018.087	176.018.087	-
3	Quyền sử dụng đất Biệt thự Đồng Nai (tại Đà Lạt)	8.434.639.654	8.507.195.355	72.555.701
3.1	Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa số 1513, TĐĐ số 13 tại phường 8, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn sử dụng đến 11/2061	8.392.676.273	8.464.871.000	72.194.727
3.2	Lệ phí trước bạ	41.963.381	42.324.355	360.974
II	Phần mềm máy vi tính	134.583.333	134.583.333	-
2.1	Phần mềm máy vi tính	134.583.333	134.583.333	-
	TỔNG CỘNG	468.242.648.899	468.315.204.600	72.555.701

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty

6.2. Hiện trạng sử dụng đất
a. Diện tích đất đai Sonadezi đang quản lý sử dụng

Tổng Công ty đang quản lý và sử dụng tổng diện tích đất 7.349.806,9 m² tập trung tại địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

Bảng 8: Tổng hợp diện tích đất đai của Sonadezi đang quản lý và sử dụng

TT	Tên nhà, đất đai	Tổng diện tích đất đai (m ²)	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 căn 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 căn 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 căn trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Tổng 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 căn trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Tổng 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 căn trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường Tổng Công ty phải nộp:	Thực hiện theo mục đích sử dụng đất của quyết định giao/ thuê đất là đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và nhà ở

TT	Tên nhà, đất đai	Tổng diện tích đất đai (m ²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Tình hình sử dụng đất
			34.549.309.780 đồng)	bán.
6	Dự án Văn phòng Xí 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.
	Tổng cộng:	7.349.806,9		

Nguồn: Sonadezi

b. Phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền về phương án sử dụng đất của Sonadezi 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, cụ thể như sau:

Bảng 9: Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Sonadezi

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đề nghị duyệt (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng	Thời hạn	Hiện trạng đang sử dụng	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
								Phương án sử dụng đất	Hình thức thuê đất	Hình thức giao đất
1	Khu đất dự án khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng Xuân Hòa tại xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai	198.432	1859/QĐ-UBND ngày 23/06/2014	Đất sản xuất VLXD, gồm sử	Giao đất có thu tiền	26/12/2025	Khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng	Khai thác và chế biến mỏ đá xây dựng		198.432,0
2	Khu đất dự án khách sạn Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai	6.453,2	2796/QĐ-UBND ngày 03/04/2013	Sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ	Giao đất có thu tiền	19/07/2063	Xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 3 sao, nhà hàng, siêu thị và văn phòng cho thuê	Xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 3 sao, nhà hàng, siêu thị và văn phòng cho thuê		6.435,2
3	Khu đất dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, Đồng Nai	1.746,2	1627/QĐ-UBND	Xây dựng mương thoát nước cho KCN Giang	Giao đất có thu tiền	28/08/2058	Dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền	Dự án xây dựng tuyến mương thoát nước cho KCN Giang Điền		1.746,2

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đề nghị duyệt (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng	Thời hạn	Hiện trạng đang sử dụng	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
								Phương án sử dụng đất	Hình thức thuê đất	Hình thức giao đất
				Điền						
4	Khu đất dự án KCN Giang Điền tại xã An Viễn, Giang Điền, huyện Trảng Bom, ĐN	3.791.800,0								
	Trong đó:	935.027,0	227/QĐ-UBND ngày 22/01/2010	Đất Khu công nghiệp	Thuê đất trả tiền hàng năm	08/08/2058	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	935.027,0	
		2.831.841,0	3000/QĐ-UBND ngày 17/10/2012; 1051/QĐ-UBND ngày 11/04/2013	Đất Khu công nghiệp	Giao đất có thu tiền	08/08/2058	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp		2.831.841,0
		24.932,0	1277/QĐ-UBND ngày 06/05/2014	Đất Khu công nghiệp	Giao đất có thu tiền	08/08/2058	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp		24.932,0
5	Khu đất dự án Khu dân cư An Bình mở rộng tại Khu dân cư An Bình, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	55.528,7	7421/QĐ-UBND ngày 19/07/200; 2734/QĐ-UBND ngày 23/09/200; 2655/QĐ-	Đất ở tại đô thị	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Lâu dài	Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và nhà để bán	Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và nhà để bán		55.528,7

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đề nghị duyệt (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng	Thời hạn	Hiện trạng đang sử dụng	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
								Phương án sử dụng đất	Hình thức thuê đất	Hình thức giao đất
			UBND ngày 07/10/201; 3262/QĐ-UBND ngày 06/11/2012							
6	Khu đất dự án Văn phòng Xí nghiệp Nhà Sonadezi (cũ) tại Lô E, KDC An Bình, Tp.Biên Hòa	3.132,6	GCNQSDĐ BD008896 ngày 24/11/201; GCNQSDĐ BK012612 ngày 15/08/2012	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Thuê đất trả tiền hàng năm	31/12/2052	Văn phòng cho thuê	Văn phòng cho thuê	3.132,6	
7	Khu đất dự án biệt thự Đồng Nai tại Tp.Đà Lạt, Lâm Đồng	2.561,6	2550/QĐ-UBND ngày 09/11/2011; GCNQSDĐ số BK045904 ngày 13/09/2012	Đất ở tại đô thị	Giao đất có thu tiền	11/08/2061	Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng	Kinh doanh nhà nghỉ dưỡng		2.561,6
8	Khu đất dự án Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi tại Phường Long Bình Tân, Tp.Biên Hòa,	212.153,4	4044/QĐ-UBND ngày 19/11/2007	Làm trường học	Giao đất có thu tiền	19/11/2057	Trường Cao đẳng công nghệ và Quản trị Sonadezi	Trường Cao đẳng công nghệ và Quản trị Sonadezi		212.153,4

TT	Địa chỉ nhà, đất	Diện tích đề nghị duyệt (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng	Thời hạn	Hiện trạng đang sử dụng	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
								Phương án sử dụng đất	Hình thức thuê đất	Hình thức giao đất
	Đồng Nai									
9	Khu đất dự án KCN Biên Hòa 1 tại Phường An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	3.057.960,9	GCNQSĐĐ O550254 ngày 03/04/2002	Đầu tư, cải tạo, nâng cấp kinh doanh hạ tầng HCN	Thuê đất	12/04/2051	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN	3.057.960,9	
10	Khu đất Văn phòng tổng Công ty KCN Biên Hòa 1 tại phường An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai	11.183,3	GCNQSĐĐ BP058345 ngày 27/09/2013	Đầu tư, cải tạo, nâng cấp kinh doanh hạ tầng KCN	Thuê đất	12/04/2051	Văn phòng làm việc của Tổng Công ty và cho thuê	Văn phòng làm việc của Tổng Công ty và cho thuê	11.183,3	
	Tổng cộng								4.007.303,8	3.333.630,1

Nguồn: Sonadezi

7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Sonadezi
7.1. Công ty mẹ của Sonadezi

Không có.

7.2. Danh sách Công ty con và công ty liên doanh, liên kết của Sonadezi

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:

Bảng 10: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Sonadezi

Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Sonadezi (%)
I	Danh sách Công ty con	
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
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
II	Danh sách Công ty liên doanh, liên kết	
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

Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Sonadezi (%)
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 Bông đá Đồng Nai	25,00
13	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	20,00

Nguồn: Sonadezi

8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty 03 năm trước Cổ phần hóa

8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

a. Cơ cấu doanh thu

Bảng 11: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2012 - 2014

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Hợp nhất			Công ty mẹ		
		2012	2013	2014	2012	2013	2014
1	Khu công nghiệp và dân cư	1.071	971	1.616	187	110	159
2	Cung cấp nước	472	503	591	-	-	1
3	Dịch vụ	258	294	355	13	15	397
4	Phát triển cơ sở hạ tầng	212	242	263	-	-	-
Tổng cộng		2.013	2.010	2.825	199	125	557

Nguồn: Sonadezi

b. Nguyên vật liệu

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp không phải là đơn vị sản xuất trực tiếp, do đó Tổng Công ty không có nguyên vật liệu phục vụ sản xuất.

Các nguyên vật liệu của Tổng Công ty sử dụng như xăng dầu phục vụ vận chuyển, điện, nước Tổng Công ty được cung cấp bởi các đơn vị uy tín trong tỉnh. Giá cả của các nguồn nguyên vật liệu này được quy định, niêm yết cụ thể và nhìn chung không ảnh hưởng nhiều đến chi phí hoạt động của Tổng Công ty

c. Chi phí

Tổng hợp chi phí của Sonadezi và tỷ trọng trên doanh thu thuần giai đoạn năm 2012 - 2014 như sau:

Bảng 12: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 hợp nhất Tổng công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)
1	Doanh thu thuần	2.013.446	100,0%	2.009.592	100,0%	2.825.357	100,0%
2	Giá vốn hàng bán	1.431.018	71,1%	1.484.178	73,9%	2.132.401	75,5%
3	Chi phí tài chính	116.282	5,8%	60.720	3,0%	70.385	2,5%
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>48.573</i>	<i>2,4%</i>	<i>54.723</i>	<i>2,7%</i>	<i>68.257</i>	<i>2,4%</i>
4	Chi phí bán hàng	62.928	3,1%	69.035	3,4%	85.840	3%
5	Chi phí Quản lý DN	192.509	9,6%	219.468	10,9%	257.870	9,2%
6	Chi phí khác	10.325	0,5%	12.373	0,6%	7.315	0,3%
	Tổng Chi phí	1.813.062	90,0%	1.845.774	91,8%	2.622.068	92,9%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012, 2013 và 2014 đã được kiểm toán của Sonadezi

Bảng 13: Chi phí giai đoạn 2012 – 2014 của Công ty mẹ
Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng so với DTT (%)
1	Doanh thu thuần	199.733	-	125.339	-	557.582	-
2	Giá vốn hàng bán	191.405	95,83	105.268	83,99	532.491	95,50
3	Chi phí tài chính	(2.546)	-1,27	22.769	18,17	7.223	1,30
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	7.893	3,95	6.236	4,98	5.774	1,04
4	Chi phí bán hàng	1.576	0,79	2.537	2,02	5.164	0,93
5	Chi phí Quản lý DN	30.878	15,46	40.360	32,20	40.093	7,19
6	Chi phí khác	4.632	2,32	3	-	886	0,16
	Tổng Chi phí	233.838	117,08	177.173	141,36	591.631	106,11

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

d. Trình độ công nghệ

Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp không phải là đơn vị sản xuất trực tiếp, do đó về trình độ công nghệ đối với các doanh nghiệp sản xuất hiện nay của Tổng Công ty là không nổi bật.

Trong lĩnh vực quản lý, hiện Tổng Công ty đang áp dụng những phần mềm, chương trình quản lý tiên tiến. Hiện nay, Sonadezi đang triển khai việc tái cấu trúc hệ thống quản trị theo Thông lệ quốc tế trong đó đặc biệt chú trọng đến hoạt động kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro, kiểm toán nội bộ.

Đặc biệt, hiện nay Tổng Công ty đang là một trong số 07 Tổng công ty của Việt Nam được chọn tham gia Chương trình “Cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty” (SOE Reform and Corporate Governance Facilitation Program) là một chương trình được thực hiện theo Hiệp định Khung ký kết giữa Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) và Chính phủ Việt Nam được triển khai từ tháng 12/2009 – 31/12/2015 với mục tiêu là thí điểm hỗ trợ các doanh nghiệp nhà nước trong quá trình tái cấu trúc. Chương trình được ADB cho vay 600 triệu USD vốn OCR để tái cấu trúc các khoản nợ của các doanh nghiệp và 30 triệu USD vốn ADF để tái cấu trúc hệ thống quản trị doanh nghiệp. Chính phủ đã giao cho Bộ Tài chính chủ trì cùng với ADB triển khai chương trình này.

Chương trình bao gồm 3 dự án, trong đó:

- Dự án 1: triển khai từ 10/2010 – 30/06/2015: có 02 doanh nghiệp được chọn tham gia là Tổng công ty Sông Đà và TCT Cổ phần Đường sông miền Nam.
- Dự án 2: dự kiến triển khai từ Quý IV/2015: có 02 doanh nghiệp được chọn tham gia là TCT Xây dựng số 1 (CC1) và Tập đoàn Dệt may Việt Nam (VINATEX).
- Dự án 3: dự kiến triển khai từ Quý I/2016. Dự án 3 này có doanh nghiệp được chọn tham gia là TCT Lắp máy Việt Nam (LILAMA), TCT Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI) và Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp.

Tình hình tham gia chương trình của Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp cụ thể như sau:

- Ngày 11/12/2013 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành công văn số 10769/UBND-KT chấp thuận chủ trương cho phép Tổng công ty Phát triển KCN tham gia Chương trình “Cải cách DNNN và hỗ trợ quản trị công ty”.
- Ngày 31/12/2013 Ban Quản lý chương trình “Cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty” thuộc Bộ Tài chính có thông báo về việc mời các doanh nghiệp nhà nước quan tâm lập hồ sơ đăng ký tham gia Dự án 3 của Chương trình.
- Tổng công ty Sonadezi đã lập và nộp hồ sơ tham gia Chương trình “Cải cách doanh nghiệp nhà nước và hỗ trợ quản trị công ty” theo đúng yêu cầu về nội dung và thời gian của Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Châu Á.
- Ngày 15/4/2015, tại văn bản số 18/BQL-DA2 Ban Quản lý chương trình thuộc Bộ Tài chính đã thông báo Tổng công ty Sonadezi đã vượt qua nhiều doanh nghiệp nhà nước khác để được lựa chọn vào danh sách ngắn tham gia vòng đánh giá chuyên sâu.
- Từ tháng 5/2014 đến tháng 7/2015, Công ty PricewaterhouseCoopers (PwC – là đơn vị tư vấn được Bộ Tài chính và ADB lựa chọn) đã tiến hành rà soát, đánh giá toàn bộ hoạt động của Tổng công ty Sonadezi bao gồm công ty mẹ và các công ty con, cụ thể:
 - Các hoạt động sản xuất kinh doanh trong quá khứ thông qua các Báo cáo tài chính (BCTC) đã được kiểm toán của công ty mẹ, các công ty con và BCTC hợp nhất từ năm 2011-2014.
 - Các hoạt động tái cấu trúc danh nghiệp.
 - Hệ thống quản trị doanh nghiệp, quản lý rủi ro.
 - Dự báo Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ và các công ty con trong 10 năm 2015-2024.

Sau hơn 01 năm rà soát, đánh giá, PwC đã đưa ra một số khuyến nghị về hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cấu trúc hệ thống quản trị. Các khuyến nghị này đã được Sonadezi xem xét một cách cẩn trọng và đã được bổ sung vào Kế hoạch triển khai Đề án tái cấu trúc và Phương án Cổ phần hóa của Công ty mẹ - Tổng công ty.

Tháng 7/2015, PwC đã hoàn tất Báo cáo thẩm định Sonadezi trình Bộ Tài chính và ADB. Theo đó, PwC đánh giá tình hình tài chính của Sonadezi rất lành mạnh: *“Sonadezi thể hiện là một doanh nghiệp hoạt động hiệu quả liên tục với tình hình tài chính ổn định trong 3 năm vừa qua. Từ đơn đăng ký tham gia và bản Kế hoạch triển khai đầu tiên, Sonadezi đã nỗ lực để chỉnh sửa nhằm nâng cao tính tin cậy, xác thực và thận trọng trong*

các dự báo tài chính đồng thời cân nhắc khả năng tài chính của mình. Sonadezi cho thấy là một ứng viên có rủi ro thấp và xác suất tái cơ cấu thành công cao.”

- Trên cơ sở đánh giá của PwC, từ ngày 16 đến 21/7/2015, phái đoàn Fact-Finding của ADB và Bộ Tài chính đã xem xét và đã chấp thuận cho Sonadezi được chính thức tham gia Dự án 3 của Chương trình với khoản cho vay dự kiến là 53 triệu USD gồm 50 triệu USD vốn OCR và 3 triệu vốn ADF.
- Ngày 29/7/2015, Bộ Tài chính đã tổ chức buổi làm việc với Văn phòng Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng Chủ tịch Nước, Ủy ban Kinh tế và Ủy ban Tài chính Ngân sách của Quốc Hội, UBND tỉnh Đồng Nai để Sonadezi báo cáo về kế hoạch tham gia Chương trình này.
- Hiện nay, Bộ Tài chính đang xây dựng và trình phê duyệt các văn kiện của Dự án 3 và dự kiến sẽ triển khai trong quý 1/2016.
- Như vậy Sonadezi là một trong 07 Tổng công ty nhà nước được lựa chọn tham dự Chương trình, trong đó Sonadezi là doanh nghiệp nhà nước cấp tỉnh duy nhất.

e. Hoạt động Marketing

Tổng Công ty thực hiện việc quảng bá thương hiệu thông qua các khách hàng hiện hữu bằng cách nỗ lực để đáp ứng tối đa các nhu cầu của khách hàng, cung cấp chất lượng dịch vụ tốt nhất, nhờ đó khách hàng hiện hữu sẽ trở thành kênh tiếp thị hiệu quả nhất cho Tổng Công ty.

Tổng Công ty còn thường xuyên liên lạc và giữ mối liên hệ chặt chẽ với các Hiệp hội doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các đơn vị nước ngoài, các công ty tư vấn đầu tư trong và ngoài nước, các cơ quan là đầu mối xúc tiến đầu tư tại Việt Nam để thông qua họ cung cấp thông tin về các KCN cho các khách hàng tiềm năng.

Tổng Công ty luôn giữ mối quan hệ tốt với các Hiệp hội trong nước, Ban Quản lý các KCN Tỉnh Đồng Nai nhằm giới thiệu thu hút khách hàng đầu tư.

Tham gia hội chợ triển lãm các khu chế xuất và công nghiệp trong cả nước. Gửi thông tin giới thiệu KCN đến Hội chợ đầu tư và triển lãm đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam.

Tham gia các đoàn xúc tiến đầu tư do VCCI, Bộ Kế Hoạch Đầu tư và UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức ở nước ngoài: Mỹ, Châu Âu, Nhật, Hàn Quốc, Nam Phi, Đài Loan và một số nước khác.

Việc quảng cáo trên các tạp chí chuyên ngành và các đài phát thanh truyền hình được thực hiện thường kỳ đối với sản phẩm KDC, KCN.

Hiện nay, Sonadezi đã xây dựng website www.sonadezi.com.vn song ngữ Việt – Nhật với rất nhiều nội dung chi tiết và trình bày đẹp mắt.

Tổng Công ty còn thực hiện quảng bá hình ảnh Sonadezi thông qua các hoạt động từ thiện.

Hơn thế nữa, việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ, đội ngũ người lao động của Công ty. Từ nhân viên bảo vệ đến người lãnh đạo cao nhất đều thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

f. Nhân hiệu thương mại

g. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Stt	Tên Công ty	Diện tích (m ²)	Ngành nghề	Quốc gia
1	Công ty Cao su Kenda Việt Nam	407.922	Sản xuất săm, lốp cao su, đấp và tái chế cao su. Sản xuất các chi tiết bằng cao su dùng cho xe đạp và xe gắn máy. Sản xuất dây tim ruột xe các loại.	Đài Loan
2	Công ty Hữu hạn Cơ khí Động lực Toàn cầu	205.015	Sản xuất linh kiện, chi tiết bằng kim loại và nhựa dùng cho xe ô tô, xe gắn máy, máy thông dụng, máy chuyên dụng, máy nông nghiệp; máy lâm nghiệp, máy giặt, máy vi tính, các loại máy điện thoại, các loại thiết bị điện và điện tử...	Đài Loan
3	Công ty TNHH Quốc tế Kim Bảo Sơn Việt Nam	120.000	Sản xuất các loại găng tay từ bột nhựa PVC; thực hiện quyền xuất khẩu, nhập khẩu các mặt hàng phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và các mặt hàng có mã HS 3923, 4819	Đài Loan
4	Công ty cổ phần đầu tư An Thịnh Đồng Nai	40.000	Chế tạo các sản phẩm cơ khí: cầu kiện thép, khung kèo nhà thép, các thiết bị công nghiệp (không bao gồm công đoạn xi mạ). Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước. Xây dựng văn phòng, nhà kho, nhà xưởng cho thuê.	Việt Nam
5	Công ty TNHH Men-chuen Việt Nam	35.000	Se sợi, dệt sợi thành vải, hoàn tất vải thành phẩm không bao gồm công đoạn nhuộm.	Đài Loan
6	Công ty Hans C&T	33.000	Sản xuất tã lót và băng vệ sinh.	Hàn Quốc
7	Công ty TNHH Jinmyung	12.038	Sản xuất lưới bạt từ hạt nhựa PVC.	Hàn Quốc

Nguồn: Sonadezi

h. 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 Tổng Công ty đang thực hiện được trình bày trong bảng sau:

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	KCN GIANG ĐIỀN	<ul style="list-style-type: none"> - Xã Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom. - Xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa 	1.812.142	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn CSH: 20% - Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT thuê lại đất và vốn huy động khác: 80% 	<p>Đã hoàn tất thi công hạ tầng trong khu vực 100 ha gồm: Đường nội bộ, san nền, trạm bơm cấp nước 15.000 m³/ngày, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước thải, chiếu sáng, Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 – 1.000 m³/ngày đêm. Đường vào phía xã An Viễn và phía xã Giang Điền, Cầu Giang Điền.</p> <p>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 m³/ngày đêm</p>	<p>Đã xây dựng hoàn tất và khai thác giai đoạn 1 (100ha)</p> <p>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.</p>
2	KDC AN BÌNH (phần còn lại)	Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	62.471	<ul style="list-style-type: none"> - 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	MỎ ĐÁ XUÂN HÒA - HUYỆN XUÂN LỘC	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	DỰ ÁN CẢI TẠO NÂNG CẤP QL91 ĐOẠN KM14 – KM50+889	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 tất hợp đồng thực hiện dự án. 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</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
					đồng về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 61/HĐ.BOT-BGTVT Đã góp vốn bổ sung đầu tư dự án QL91B.	
5	ĐƯỜNG ĐÁU NÓI KCN GIANG ĐIỀN VỚI ĐƯỜNG VÕ NGUYỄN GIÁP	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.
	TỔNG CỘNG		3.932.773			

Nguồn: Sonadezi

8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa

Tổng hợp một số chỉ tiêu phản ánh tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty giai đoạn 2012 – 2014 như sau:

Bảng 14: Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2012 – 2014 của Công ty mẹ

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng tài sản (triệu đồng)	2.965.491	3.138.384	4.104.681
2	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán (triệu đồng)	2.250.127	2.406.620	3.114.872
3	Vay và nợ ngắn hạn (triệu đồng) Trong đó: Nợ quá hạn	590.971	538.010	226.387
4	Vay và nợ dài hạn (triệu đồng)	124.394	193.754	763.423
5	Các khoản phải thu (triệu đồng)	613.515	206.359	345.636
6	Tổng số lao động (người)	238	244	144
7	Tổng quỹ lương (triệu đồng)	27.537	27.450	24.624
8	Thu nhập bình quân (triệu đồng người/tháng)	8,9	7,5	11,4
9	Tổng doanh thu thu nhập khác (triệu đồng)	302.129	262.159	716.078
	<i>Trong đó: Doanh thu thuần (triệu đồng)</i>	<i>199.734</i>	<i>125.339</i>	<i>557.583</i>
10	Tổng chi phí (triệu đồng)	225.947	170.939	585.860
11	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	76.182	91.220	130.218
12	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	75.781	91.220	130.218
13	Nộp ngân sách nhà nước (triệu đồng)	10.457	6.138	26.618
14	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn Nhà nước (%)	3,37	3,79	4,18

Nguồn: Sonadezi

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.

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm báo cáo

Thuận lợi:

Các khu công nghiệp do Sonadezi đầu tư phát triển hạ tầng có vị trí thuận lợi, dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đồng bộ: hệ thống đường giao thông thuận tiện, hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải hoàn chỉnh và tách riêng; hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng đầy đủ nhu cầu của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

Đội ngũ cán bộ nhân viên Sonadezi giàu kinh nghiệm, tận tâm trong công việc và có đủ năng lực để đưa hoạt động của Sonadezi đi lên, đảm bảo kế hoạch đề ra.

Các chính sách đổi mới của Nhà nước trong công tác quản lý đầu tư, tín dụng ngày càng thông thoáng tạo điều kiện cho Sonadezi đầu tư nâng cao năng lực về vốn và thiết bị, đổi mới công nghệ, tăng cạnh tranh.

Với những kinh nghiệm đã được tích lũy hơn 20 năm, Sonadezi ngày càng khẳng định khẳng định được vị trí của mình qua sự tin tưởng và hợp tác ngày càng lớn của khách hàng.

Sonadezi đã thiết lập được mối quan hệ, gắn bó lâu dài với các khách hàng truyền thống, mối quan hệ hợp tác với các tổ chức tín dụng và ngân hàng.

Khó khăn

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. Nền kinh tế thế giới dự báo sẽ có phục hồi nhưng rất chậm chạp, bên cạnh đó còn tồn tại nhiều yếu tố rủi ro và chưa vững chắc. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam được dự báo có sự phục hồi nhưng chưa bền vững.

Giá các mặt hàng đầu vào có xu hướng tăng dẫn tới chi phí ngày càng tăng cao làm giảm hiệu quả hoạt động của Sonadezi.

9. Vị thế của Tổng công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Tổng công ty trong ngành

Theo Báo cáo thẩm định của Công ty PricewaterhouseCoopers đánh giá Sonadezi là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về lĩnh vực cơ sở hạ tầng tại tỉnh Đồng Nai, do UBND Tỉnh Đồng Nai sở hữu. Từ khi được thành lập với hình thức là một doanh nghiệp nhà nước, Sonadezi là doanh nghiệp đầu tiên tại tỉnh Đồng Nai – một địa phương chủ động thu hút nguồn vốn nước ngoài tại Việt Nam vào những năm 90 – đã phát triển hơn 10 khu công nghiệp trọng điểm của tỉnh Đồng Nai (xấp xỉ 33%) và hiện nay đang tiếp tục phát triển KCN lớn nhất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9.2. Triển vọng ngành

Việt Nam là một trong những thị trường mới nổi hấp dẫn, thu hút đầu tư nước ngoài với những lợi thế như giá BĐS công nghiệp rẻ, môi trường chính trị ổn định, kinh tế đang phát triển, nguồn nhân công trẻ, dồi dào cộng thêm vị trí thuận lợi về giao thông, cửa ngõ của các hoạt động giao thương quốc tế. Không những thế, Nhà nước đã và đang chú trọng đầu tư xây dựng cơ sở vật chất ở các KCN & KCX theo tiêu chuẩn công nghiệp nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các doanh nghiệp vào đầu tư.

Đặc biệt, việc tham gia đàm phán, ký kết các Hiệp định TPP, Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - EU, Hiệp định thương mại tự do với liên minh Hải quan Nga, Belarus, Kazakhstan và Hiệp định thương mại tự do với các nước ASEAN... là cơ hội lớn cho làn sóng dịch chuyển của các doanh nghiệp quốc tế vào Việt Nam. Do đó, nhu cầu về KCN sẽ gia tăng mạnh trong tương lai, và đặc biệt các nhà xưởng xây sẵn & kho có chất lượng tốt với giá thuê từ 3 – 4 USD/m²/tháng tiếp tục giành được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư cả trong nước & nước ngoài.

Theo Hepza, tình hình đầu tư nước ngoài của cả nước tính chung trong 6 tháng đầu năm 2015, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 5,49 tỷ USD, bằng 80,2% so với cùng kỳ năm 2014. Cụ thể:

- Tình hình cấp Giấy chứng nhận đầu tư (GCNĐT):
 - Theo các báo cáo nhận được từ các tỉnh thành, tính đến ngày 20 tháng 6 năm 2015 cả nước có 757 dự án mới được cấp GCNĐT với tổng vốn đăng ký là 3,83 tỷ USD, bằng 79% so với cùng kỳ năm 2014. Có 281 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 1,65 tỷ USD, bằng 83% so với cùng kỳ năm 2014.
 - Tính chung trong 6 tháng đầu năm 2015, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 5,49 tỷ USD, bằng 80,2% so với cùng kỳ năm 2014.
 - Trong 6 tháng đầu năm 2015 số lượt dự án cấp mới và tăng vốn đều tăng hơn so với cùng kỳ năm 2014, số dự án cấp mới tăng hơn 15,4% và số dự án tăng vốn tăng 28,3% so với cùng kỳ năm 2014, tuy nhiên trong 6 tháng đầu năm 2015 không có các dự án quy mô lớn như cùng kỳ năm 2014 vì vậy số vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm giảm so với cùng kỳ.
- Theo lĩnh vực đầu tư:
 - Trong 6 tháng đầu năm 2015 nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 16 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực Công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với 338 dự án đầu tư đăng ký mới và 190 lượt dự án tăng vốn, với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 4,18 tỷ USD, chiếm 76,2% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực Kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với 11 dự án đăng ký mới và 7 lượt dự án tăng vốn với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 465,5 triệu USD, chiếm 8,5% tổng vốn đầu tư. Đứng thứ 3 là lĩnh vực Bán

buôn bán lẻ sửa chữa với 119 dự án đầu tư mới và 26 lượt dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 276,5 triệu USD.

- Theo đối tác đầu tư:
 - Đã có 48 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam. Hàn Quốc dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,52 tỷ USD, chiếm 27,7% tổng vốn đầu tư tại Việt Nam. BritishVirginIslands đứng vị trí thứ 2 với số vốn là 684,8 triệu USD chiếm 12,5% tổng vốn đầu tư, Thổ Nhĩ Kỳ đứng vị trí thứ ba với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 660,2 triệu USD, chiếm 12% tổng vốn đầu tư; Hồng Kông đứng vị trí thứ 4 với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 627,5 triệu USD, chiếm 11,4% tổng vốn đầu tư.
- Theo địa bàn đầu tư:
 - Trong 6 tháng đầu năm 2015 nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 42 tỉnh thành phố, trong đó TP Hồ Chí Minh là địa phương thu hút nhiều vốn ĐTNN nhất với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,12 tỷ USD, chiếm 20,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. Đồng Nai đứng thứ 2 với tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,03 tỷ USD, chiếm 18,8%. Hải Phòng đứng thứ 3 với tổng số vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm 433,7 triệu USD, chiếm 7,9%.

Theo Ban Quản lý các KCN Đồng Nai, tháng 8/2015, Ban Quản lý các KCN Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư mới cho 06 dự án có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) với tổng vốn đầu tư đăng ký là 124,5 triệu USD, điều chỉnh 12 lượt dự án FDI, trong đó bao gồm 06 dự án FDI tăng vốn với tổng vốn tăng là 88,5 triệu USD. Như vậy, tính đến hết ngày 30/8/2015, các Khu công nghiệp Đồng Nai đã thu hút được khoảng 1,8 tỷ USD vốn FDI và 4.711,5 tỷ đồng vốn đầu tư trong nước; ước đạt 181% so với lượng vốn đầu tư nước ngoài cùng kỳ năm ngoái (979,4 triệu USD) và 197,6% so với kế hoạch cả năm (900 triệu đô la Mỹ).

Nhìn chung, triển vọng phát triển của ngành xây dựng và phát triển KCN còn rất lớn,

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Tổng công ty với định hướng của ngành

Sonadezi nhận thức được tiềm năng và triển vọng phát triển của doanh nghiệp đã đề ra và đang trong quá trình thực hiện những định hướng then chốt nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, gia tăng doanh thu và tối đa hóa lợi nhuận cho Tổng công ty.

Về cơ bản định hướng phát triển Tổng Công ty phù hợp với phát triển của ngành, điều này tạo điều kiện tốt nhất cho Tổng Công ty có cơ hội phát triển và nhận được sự hỗ trợ nhiều mặt từ phía nhà nước, nhất là hỗ trợ chuyên môn, vật chất cho các dự án mới.

10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa

10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
- Tên tiếng Anh: Sonadezi Corporation

- Tên viết tắt: Tổng Công ty Sonadezi
- Trụ sở: 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
- Website: www.sonadezi.com.vn

- Logo:



10.2. Hình thức pháp lý, ngành nghề kinh doanh

Sau khi cổ phần hóa, Tổng Công ty sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp.

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.

10.3. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Tổng Công ty sau Cổ phần hóa

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.

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.

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	CHUNG CƯ SONA-PART (THÀNH KÈN)	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	CẦU AN HẢO	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	KHU DÂN CƯ - DỊCH VỤ GIANG ĐIỀN	H. Trảng Bom	2.445.000	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn CSH: 20% - Vốn vay, vốn ứng trước từ các NĐT và vốn huy động khác: 80% 	Diện tích 106 ha, quy mô dân số khoảng 14.300-15.900 người	2016-2023	2017		Đang triển khai lập dự án
4	CHUYÊN ĐỔI KCN BIÊN HOÀ 1	P. An Bình, Tp. Biên Hòa	10.899.000	<ul style="list-style-type: none"> - 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% 	Chuyên 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	MỎ ĐÁ THIÊN TÂN 6 - HUYỆN VINH CỬU	Xã Thiện Tân, H. Vĩnh Cửu	118.949	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn CSH 30% - Vốn vay 70% 	Công suất mỏ 750.000 m ³ /năm đá nguyên khối, tương đương 1.050.000 m ³ /năm đá nguyên khai.	2015-2028	2016	NPV: 68.148 triệu đồng IRR: 23,63%	
6	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - KHÁCH SẠN TRẢNG BOM	H. Trảng Bom	332.447	<ul style="list-style-type: none"> - Vốn chủ đầu tư: 20% - Vốn vay: 50% - Vốn khác: 30% 	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%	
	TỔNG CỘNG		16.114.399						

10.4. Kế hoạch doanh thu
Bảng 15: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ giai đoạn 2016 – 2020
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
	Tổng cộng	557.910	427.987	526.219	758.639	960.613	743.554

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:

Bảng 16: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu hợp nhất giai đoạn 2016 – 2020
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	2.503	2.503	2.503	20.028	30.042	35.049

Stt	Doanh thu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
	vụ cho KDC						
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
	Tổng cộng	3.669.217	3.945.438	4.846.917	5.942.053	7.342.016	7.630.039

Nguồn: Sonadezi

10.5. Dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa

Bảng 17: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh công ty mẹ 3 năm sau cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Vốn điều lệ đăng ký	-	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

3	Nợ vay ngắn hạn	745.473	46.800	46.800	171.800
	<i>Trong đó, nợ quá hạn</i>	-	-	-	-
5	Nợ vay dài hạn	140.400	765.600	718.800	1.297.000
	<i>Trong đó, nợ quá hạn</i>	-	-	-	-
6	Nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-
7	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-
8	Tổng doanh thu và thu nhập khác	791.980	531.195	746.061	883.251
	<i>Trong đó, doanh thu thuần</i>	<i>557.911</i>	<i>427.987</i>	<i>526.219</i>	<i>758.639</i>
9	Tổng chi phí	640.477	374.931	542.897	649.770
10	Lợi nhuận trước thuế	151.503	156.264	203.164	233.481
11	Tỷ lệ lãi trước thuế/vốn điều lệ	4,02%	4,15%	5,40%	6,20%
12	Thuế TNDN	10.407	11.672	17.519	23.951
13	Lợi nhuận sau thuế	141.096	144.592	185.646	209.530
14	Dự kiến trích lập các quỹ	21.164	21.689	27.847	31.429
15	Dự kiến lợi nhuận chia cổ tức	-	112.950	150.600	150.600
16	Dự kiến tỷ lệ cổ tức (16 = 15/2)	-	3,00%	4,00%	4,00%
17	Nộp ngân sách nhà nước	48.089	76.858	76.849	91.740
18	Tổng số lao động	142	150	155	160
19	Thu nhập bình quân người lao động (người/tháng)	11.940	12.700	13.520	14.400

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:

Bảng 18: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất 3 năm sau cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Ước thực hiện năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Vốn điều lệ đăng ký	-	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
3	Nợ vay ngắn hạn	2.632.429	716.222	1.060.249	1.491.977
4	Nợ vay dài hạn	1.652.391	4.061.194	5.096.060	6.254.845
5	Tổng doanh thu và thu nhập khác	4.230.673	3.901.764	4.859.143	5.896.683
	<i>Trong đó doanh thu thuần</i>	<i>3.623.305</i>	<i>3.898.722</i>	<i>4.799.304</i>	<i>5.893.553</i>
6	Tổng chi phí	3.683.828	3.351.154	4.186.166	5.043.362
7	Lợi nhuận trước thuế	547.850	551.638	674.011	854.433
8	Tỷ lệ lãi trước thuế/ vốn điều lệ	-	14,65%	17,90%	22,69%
9	Thuế TNDN	110.107	114.594	158.784	197.248
10	Lợi nhuận sau thuế	437.743	437.044	515.227	657.185
11	Trích lập các quỹ	-	65.557	77.284	98.578
12	Nộp ngân sách nhà nước	412.652	396.589	309.055	297.812

Nguồn: Sonadezi

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

Bảng 19: 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
	Tổng cộng	1.798	1.941	1.734

Nguồn: Sonadezi

11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 3.765.000.000.000 đồng (Ba ngàn bảy trăm sáu mươi tỷ đồng).
- Số lượng cổ phần: 376.500.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, quy mô vốn điều lệ của Tổng Công ty cho giai đoạn 3 năm sau cổ phần hóa (2016 – 2018) như sau:

Bảng 20: Quy mô vốn điều lệ giai đoạn 2016 – 2018

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn điều lệ (triệu đồng)	3.765.000	3.765.000	3.765.000

Nguồn: Sonadezi

Cơ cấu vốn điều lệ:

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

Stt	Cổ đông	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)
1	Cổ đông Nhà nước	65,00	244.725.000	2.447.250.000.000

Stt	Cổ đông	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)
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>	<i>0,02</i>	<i>77.800</i>	<i>778.000.000</i>
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>	<i>0,06</i>	<i>210.000</i>	<i>2.100.000.000</i>
3	Cổ phần bán đấu giá cho các nhà đầu tư	34,88	131.334.100	1.313.341.000.000
	Cộng	100,00	376.500.000	3.765.000.000.000

Nguồn: Sonadezi

12. Các rủi ro dự kiến

a. 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.

b. Rủi ro về luật pháp

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.

c. 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.

d. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán của Sonadezi là đợt chào bán lần đầu ra công chúng nên tính thanh khoản thấp hơn so với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch.

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

e. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động

đất...), chiến tranh hoặc hòa hoãn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần

13.1. 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 đầu giá thành công thấp nhất 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 đầu 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 đầu 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 đầu 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 đầu 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

13.2. 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.

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.

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.

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.

13.3. Kế hoạch đăng ký giao dịch 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.

14. Kế hoạch sử dụng 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 giả 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)
1	Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp	3.764.886.775.352
2	Các khoản tiền thu từ bán cổ phần tính theo giá khởi điểm dự kiến (2.1 + 2.2)	1.382.994.480.000
2.1	Thu từ bán cổ phần cho người lao động (A+B)	3.986.430.000
<i>a</i>	<i>Thu từ bán cổ phần giá ưu đãi</i>	964.530.000
<i>b</i>	<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
3	Giá trị cổ phần bán cho người lao động và bán đấu giá tính theo mệnh giá (3.1 + 3.2)	1.317.750.000.000
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
4	Vốn Nhà nước tham gia theo phương án cổ phần hóa	2.447.250.000.000
5	Chi phí cổ phần hóa dự kiến	1.746.000.000
6	Chi phí giải quyết cho lao động dôi dư	145.434.033
7	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)]	1.380.989.821.319

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
I	Các chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp, bao gồm:	
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
II	Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	480.000.000
III	Chi phí xây dựng Phương án cổ phần hóa, điều lệ	100.000.000
IV	Chi phí tư vấn xác định giá khởi điểm đấu giá	120.000.000
V	Tư vấn lập hồ sơ đấu giá	200.000.000
VI	Tổ chức ĐHCĐ thành lập	50.000.000
VII	Chi phí tổ chức đấu giá qua Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh	300.000.000
	TỔNG CỘNG	1.746.000.000

Nguồn: Sonadezi

15. Các thông tin liên quan khác

Theo Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty phát triển khu công nghiệp quyết định UBND Tỉnh Đồng Nai căn cứ Quy định tại Nghị định số 63/2015/NĐ-CP 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 để giải quyết cho người lao động dôi dư.

Theo Khoản 10 Điều 1 Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ quyết định về việc thu tiền đất: “thực hiện theo quy định hiện hành. Trường hợp Nghị định quy định bổ sung một số nội dung về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi Chính phủ ban hành mới nếu có thay đổi thì thực hiện theo Nghị định mới”.

Theo Khoản 11 Điều 1 Quyết định số 2091/QĐ-TTg ngày 26/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ quyết định về tiền thu được từ cổ phần hóa: nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo quy

định hiện hành; trường hợp cần sử dụng để đầu tư các dự án quan trọng, cấp bách, Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai xây dựng phương án báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

16. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản công bố thông tin

16.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ông Huỳnh Văn Huệ Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài Chính – Trưởng Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Tổng công ty Phát triển Khu Công nghiệp

16.2. Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp

Bà Đỗ Thị Thu Hằng Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Hồng Chức vụ: Kế toán trưởng

Những người có tên được nêu trên đây bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp, trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

16.3. Tổ chức tư vấn

Ông Lê Văn Minh Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Việc đánh giá và chọn lựa ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được chúng tôi thực hiện một cách thận trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp cung cấp. Chúng tôi bảo đảm rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ theo đúng những trình tự bắt buộc, nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

II. KẾT LUẬN

Bản công bố thông tin được cung cấp cho nhà đầu tư nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, nguồn vốn, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp trước khi đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin, số liệu do Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp cung cấp và phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt của Bộ Y tế theo quy định đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Tổng Công ty Phát triển Khu Công nghiệp.

Trân trọng cảm ơn.

