

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2023 và**  
**Kế hoạch hoạt động năm 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2023:****1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 (theo BCTC năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2023 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện / kế hoạch 2023
1	Doanh thu	Tr.đồng	914.505	835.996	91,41%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	210.261	218.873	104,10%
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	135.000	123.782	91,69%

**1.1. Thuyết minh kết quả kinh doanh năm 2023:**

a) Kinh doanh bất động sản công nghiệp (Bao gồm: Cho thuê đất, nhà xưởng cho thuê, phí quản lý và các dịch vụ hạ tầng khác)

- Diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất đã ký trong năm 2023 gồm: 07 hợp đồng thuê lại đất và 03 thỏa thuận (tổng diện tích khoảng 66,62 ha), đạt 166,6% so kế hoạch 2023;

- Cho thuê nhà xưởng xây sẵn: Đã ký 02 hợp đồng cho thuê nhà xưởng với diện tích 3.200 m<sup>2</sup> và diện tích 2.400 m<sup>2</sup>. Doanh thu cho thuê xưởng ghi nhận năm 2023 là 3.464 triệu đồng, đạt 196,5% vượt kế hoạch do trong năm đã ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng 3.200 m<sup>2</sup>.

- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý hạ tầng trong năm 2023 khoảng 693.149 triệu đồng, đạt 125,1% so với kế hoạch năm 2023.

b) Doanh thu từ thu phí đường bộ: Trong năm 2023, không có phát sinh doanh thu từ mảng này do việc xin chủ trương để tiếp tục thu phí hoàn vốn Dự án bị kéo dài đến nay vẫn chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

c) Kinh doanh bất động sản dân dụng (Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước): Trong năm 2023, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản dân dụng nói riêng vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi sau thời gian dài trầm lắng. Do đó, doanh thu ghi

nhận từ mảng kinh doanh này chủ yếu từ các hợp đồng mua bán shophouse đã ký từ năm 2022 với doanh thu khoảng 72.409 triệu đồng, chỉ đạt 32,7% kế hoạch.

d) *Kinh doanh sân golf Châu Đức*: Doanh thu thực hiện năm 2023 khoảng 48.244 triệu đồng đạt 120,6% kế hoạch.

e) *Doanh thu khác, Thu nhập khác*:

Doanh thu khác, Thu nhập khác thực hiện năm 2023 khoảng 18.730 triệu đồng, đạt 175,5% kế hoạch, trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính khoảng 17.084 triệu đồng.
- Doanh thu khác khoảng 691 triệu đồng.
- Thu nhập khác khoảng 966 triệu đồng.
- Các khoản giảm trừ doanh thu: 11,5 triệu đồng.

### 1.2. Lợi nhuận thực hiện:

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2023 là **266.877** triệu đồng, đạt **101,54%** so với kế hoạch 2023.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2023 là **218.873** triệu đồng, đạt **104,10%** so kế hoạch.

### 1.3. Tình hình thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

Tại ngày 31/12/2023, tổng số phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước là 123.782 triệu đồng, đạt 91,69% so với kế hoạch năm 2023.

## 2. Tình hình thực hiện các dự án:

### 2.1. Công tác Đất đai:

Trong năm 2023, tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đã thực hiện khoảng 383.220 triệu đồng, đạt 28,9% so kế hoạch.

Chi tiết về công tác đất đai năm 2023 như sau:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2023		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	33,25		2.116,04		32%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	36,74	393,09	1.950,7	3.871,31	53%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	35,48		1.816,14		30%

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2023		Lũy kế thực hiện từ đầu dự án		% thực hiện/kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
4	Chuyển chi vào tài khoản Hội đồng bồi thường và các đơn vị	36,74	383,22		3.734,72	40%
5	Tạm ứng kinh phí bồi thường (chưa có QĐ phê duyệt)					
6	Công tác xin giao / thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	131,78		1.558,62		123%
b	Xin giao, thuê đất	0		1.558,62		0%

## 2.2. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2023 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện / kế hoạch 2023
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	164.042	64.675	39,43%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	194.717	59.902	30,76%
3	Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	23.078	109.063	472,58%
4	BOT đường 768	Tr.đồng	3.873	600	15,49%
<b>Tổng cộng</b>			<b>385.710</b>	<b>234.204</b>	<b>60,72%</b>

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 là 234.240 tỷ đồng, đạt 60,72% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

### a) Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2023 là **64.675 triệu đồng**, đạt 39,43% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- San nền: Thực hiện năm 2023 là **45 ha**, đạt 90% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **900 ha**.

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Trong năm hoàn tất thi công 1 km, đạt 20% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 41,5 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

- Kênh, mương thoát nước: Trong năm chưa triển khai thi công mảng này. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 7,44 km kênh, mương thoát nước.
- Hệ thống cấp nước: Thực hiện năm 2023 là 2,5 km, đạt 62,5% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng **27,65 km** hệ thống cấp nước.
- Hệ thống thoát nước thải: Thực hiện năm 2023 là 1,5 km, đạt 30% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng **31,07 km** hệ thống thoát nước thải.
- Hệ thống chiếu sáng: Thực hiện năm 2023 là 3,5 km, 70% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **24,9 km** hệ thống chiếu sáng.
- Cây xanh, thảm cỏ: Thực hiện năm 2023 là 3 km, đạt 60% so kế hoạch. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 30 km.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức công suất 4.500m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m<sup>3</sup>/ ngày.đêm.
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc): Tiếp tục phối hợp với các đơn vị chuyên ngành điện, viễn thông, cung cấp dịch vụ đến cho các Nhà đầu tư theo tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư.

#### **b) Khu đô thị:**

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2023 là **59.902 triệu đồng**, đạt 30,76% so với kế hoạch, bao gồm:

- **Khu đô thị phía Bắc:**
  - o Đã nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Bộ Kế hoạch & Đầu tư đồng thời Bộ đã có văn bản trả lời về hồ sơ điều chỉnh dự án;
  - o Đã nộp hồ sơ xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Sở đã có văn bản thông báo về việc kết thúc xử lý hồ sơ;
  - o Lập lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường: Đã hoàn tất công tác phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 1521/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2023; Đã niêm yết công khai Quyết định số 1521/QĐ-BTNMT ngày 07/6/2023 tại UBND xã Suối Nghệ theo quy định;
  - o Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị: Sở Xây dựng đã có Báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định;
  - o Dự án đầu tư kinh doanh Biệt thự Golf: Khảo sát nhu cầu thị trường để lên phương án xác định quy mô công trình nhằm cụ thể hóa yêu cầu thiết kế phương án mẫu nhà; Nghiên cứu chi tiết yêu cầu thiết kế để triển khai thiết kế mẫu nhà, phục vụ lập dự án đầu tư cho lõi biệt thự Golf theo phương án quy hoạch điều chỉnh được duyệt;

o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị: Đang triển khai công tác thiết kế BVTC-DTXD các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; Hệ thống điện trung, hạ thế ngầm, chiếu sáng tương ứng với các tuyến đường đã đầu tư xây dựng.

**- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:**

o Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500: Đã hoàn tất công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đối với khu đất R1 (Nhà ở thu nhập thấp) theo Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 30/8/2023. Sở Xây dựng đã có báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch khu đất Nhà văn hóa (PL2), TTTM (C1), Nhà mẫu giáo (S-k1) theo quy định;

o Điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND: Đã nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng: Đã hoàn tất thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 2 và được Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra xây dựng. Hoàn tất thực hiện thi công đường nội khu tái định cư và KDC Sonadezi Hữu Phước tại đường Đ.02. Thực hiện duy tu tưới cây xanh, quét dọn vệ sinh các tuyến đường trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước; Phối hợp các đơn vị chuyên ngành Cấp nước sạch và Viễn thông thi công hạ tầng hoàn chỉnh phần còn lại;

o Dự án Xây dựng kinh doanh Nhà Thương mại (Shophouse):

+ Đang phối hợp với các đơn vị hợp tác kinh doanh đầu tư triển khai xây dựng các lô nhà Shophouse LH13, LH29, LH30, LH31, LH38, LH39, LH49, LH50, LH51 (63 căn);

+ Sở Xây dựng đã có Thông báo đủ điều kiện mở bán cho 63 căn nhà Shophouse đang xây dựng.

o Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 1: Nộp hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở liên kế giai đoạn 1 cho Sở Xây dựng. Đã hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công các mẫu nhà để xin phép xây dựng phục vụ nhu cầu khách hàng muốn xây nhà theo quy định.

o Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2: Đang phối hợp với đơn vị hợp tác đầu tư triển khai xây dựng các lô nhà LH52, LH53, LH54, LH55 (54 căn); Đang làm việc với các đơn vị hợp đầu tư để triển khai xây dựng các lô nhà LH41, LH42, LH44, LH45, LH47, LH48, LH56 (74 căn); Đã hoàn tất công tác xin phép đủ điều kiện mở bán cho 128 căn Nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1):

o Đã hoàn thành phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch 1/500 và Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1) tại khu đất R1 bao gồm 03 Block Nhà ở xã hội;

- Đã ký hợp đồng BCC với Công ty CP phát triển Đô thị Công Nghiệp số 2 và Công ty CP Xây dựng Đồng Nai về việc hợp tác đầu tư kinh doanh dự án;
- Đã hoàn thành Thiết kế bản vẽ thi công hiện đang lập dự toán xây dựng công trình;
- Đã có giấy phép xây dựng các hạng mục Nhà xe 02 bánh; Nhà Sinh hoạt cộng đồng và hạ tầng kỹ thuật của dự án. Đang triển khai xây dựng các hạng mục theo giấy phép được cấp;
- Đã nộp hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng tại Sở Xây Dựng các hạng mục: 03 khối nhà ở xã hội; Hệ thống PCCC - chống sét; Hệ thống điện ngoài nhà; Hệ thống cấp nước ngoài nhà; Hàng rào – nhà bảo vệ; Cây xanh – sân chơi.

**c) Sân Golf Châu Đức:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 của dự án sân Golf là **109.063 triệu đồng**, đạt 472,58% kế hoạch, việc ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dự án sân golf năm 2023 vượt kế hoạch do một số hợp đồng chuyển từ quyết toán năm 2022 sang. Tình hình thực hiện cụ thể như sau:

- Hoàn tất thi công xây dựng Sân Golf Resort 18 lỗ
- Hoàn tất thi công Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao đối với lĩnh vực golf do Sở Văn hóa – Thể thao cấp.
- Hoàn tất mua sắm trang thiết bị, đào tạo caddy, xây dựng quy trình phục vụ quản lý vận hành sân Golf Resort 18 lỗ.
- Đã tổ chức Lễ khánh thành Sân golf Châu Đức vào tháng 11/2023.

**d) Dự án BOT đường 768:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 của dự án BOT là **600 triệu đồng**, đạt 15,49% kế hoạch, cụ thể như sau:

- Đã đề xuất phương án thực hiện điều chỉnh chủ trương dự án BOT đường 768 báo cáo UBND Tỉnh và Sở Giao thông Vận tải;
- Tại văn bản số 13986/UBND-KTN ngày 25/12/2023, UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương đưa tuyến đường NMN Thiện Tân ra khỏi dự án BOT đường 768.
- Đã trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi điều chỉnh (điều chỉnh chủ trương đầu tư);
- Thực hiện sửa chữa tuyến đường Hoàng Văn Bôn theo chỉ đạo 13986/UBND-KTN ngày 25/12/2023 của UBND Tỉnh. Tuy nhiên đến nay, Công ty vẫn chưa thể bàn giao lại tuyến đường này cho Sở Giao thông Vận tải quản lý do UBND tỉnh chưa phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768.

## **II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÔNG TÁC ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ KĐT CHÂU ĐỨC:**

*(Theo Báo cáo đính kèm)*

### **III. TÌNH HÌNH PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:**

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2023 thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Hội đồng Quản trị đã nhanh chóng triển khai nộp hồ sơ đăng ký chào bán và các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và cấp phép theo Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.

- HĐQT đã chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu là ngày 08/01/2024.

- Ngày 26/01/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận gia hạn Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 439/GCN-UBCK ngày 22/12/2023 thêm 30 ngày, thời gian phân phối được gia hạn đến hết ngày 19/04/2024.

- Thời hạn chuyển nhượng và thực hiện quyền mua:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Ngày bắt đầu</b>	<b>Hạn chốt</b>
a	Thời hạn nhận đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần	16/01/2024	15/03/2024
b	Thời gian chuyển nhượng quyền mua cổ phần	16/01/2024	01/03/2024

- Hiện tại, các cổ đông đang thực hiện quyền chuyển nhượng, quyền mua tại Công ty và các thành viên lưu ký chứng khoán.

- Sau khi thời hạn thực hiện chuyển nhượng và thực hiện quyền mua kết thúc, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục, hồ sơ theo quy định pháp luật hiện hành để hoàn tất đợt chào bán.

- Báo cáo kết quả và tình hình sử dụng nguồn vốn của đợt phát hành sẽ được HĐQT báo cáo, cập nhật theo quy định pháp luật hiện hành.

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY:**

Trong năm qua, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu đề ra thông qua các cuộc họp định kỳ được tổ chức trong năm. Với hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ đã tăng cường kiểm tra, giám sát, rà soát toàn bộ các hoạt động của Công ty nhằm giúp Công ty hoạt động đúng định hướng, giảm thiểu rủi ro, cũng như

tuan thủ các quy định hiện hành. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các chủ trương của Hội đồng Quản trị theo như Nghị quyết / Quyết định được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

## V. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

### 1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CP		GHI CHÚ
			Đại diện	Cá nhân	
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	20%		
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10%	0,008%	
3	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
4	Phan Đình Thám	TV HĐQT	10%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Nguyễn Phương Hằng	TV HĐQT			Thành viên HĐQT không điều hành
6	Nguyễn Văn Lương	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT
7	Trần Hào Hiệp	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT

### 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng Quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 07 thành viên trong đó có 02 thành viên tham gia công tác điều hành công ty, 03 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2023, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm kiếm các nguồn lực tài chính đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư và các hoạt động của Công ty.

#### 2.1. Chỉ đạo, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và chiến lược đầu tư phát triển Công ty:

Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

- Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc.
- Xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê đất, phê duyệt giá trị đất, giá bán nhà ở thương mại (Shophouse), giá dịch vụ golf... giúp Ban Điều hành có chiến lược kinh doanh phù hợp, đem lại hiệu quả sản xuất kinh doanh cho Công ty.
- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 18/04/2023 và tại cuộc họp đã bầu cử thành công bổ sung 01 thành viên HĐQT cho nhiệm kỳ IV (2022-2027), đồng thời thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2023.
- Tiếp tục triển khai các Dự án Khu công nghiệp - Khu đô thị Châu Đức, dự án sân golf Châu Đức theo đề án được ĐHĐCĐ duyệt...
- Hoàn tất việc tăng vốn điều lệ Công ty từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% vốn điều lệ.
- Hoàn tất công tác đánh giá nội bộ và đánh giá lại của chuyên gia để tiếp tục chứng nhận ISO 9001:2015 & 14001:2015.
- Triển khai công tác số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty.
- Xây dựng hệ thống đánh giá công việc KPI, vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp như BASE, FAST...
- Thực hiện lựa chọn nhà thầu theo kế hoạch được duyệt đảm bảo đúng Luật đấu thầu.
- Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng thi công, hợp đồng hợp tác đầu tư và các hợp đồng, giao dịch khác với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Sonadezi; Người nội bộ và Người liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định.

## **2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2023:**

- Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.
- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý tài chính và quản lý nợ của Công ty, cùng các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nội dung theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.
- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty.

## **2.3. Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:**

Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT đính kèm.

## **VI. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:**

### **1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH:

+ Tổng quỹ thù lao thực hiện được quyết toán của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Người phụ trách quản trị công ty năm 2023 là 1.464.000.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 803.310.000 đồng.

### **2. Hợp đồng/giao dịch liên quan:**

Hợp đồng/ giao dịch liên quan được thể hiện trong Báo cáo tài chính của Công ty và được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định của Luật.

## **VII. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024:**

### **1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2024 như sau:**

- Tiếp tục xây dựng và kiện toàn công tác quan hệ cổ đông. Thực hiện công bố thông tin kịp thời, minh bạch, công khai về tình hình quản trị công ty cho cổ đông, nhà đầu tư, cơ quan chức năng, bảo đảm lợi ích cao nhất cho cổ đông.

- Chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và quản lý Khu công nghiệp, đầu tư hiệu quả các dự án như Khu đô thị Châu Đức, sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và các dự án thành phần...

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

- Giám sát chặt chẽ Ban Điều hành trong công tác triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ thi công và hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án.

- Tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn để đầu tư phát triển các dự án của Công ty.

- Tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

### **1.1. Bảng kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2024:**

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và tình hình thực tế dự án, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 như sau:

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>Đ.V.T</b>	<b>KẾ HOẠCH 2024</b>	<b>GHI CHÚ</b>
1	Kết quả kinh doanh			

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2024	GHI CHÚ
-	Doanh thu	Tr.đồng	881.088	
-	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	228.154	
2	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	137.905	
3	Đầu tư XDCCB	Tr.đồng	449.461	
4	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.089.860	

## 1.2. Công tác đất đai:

- Công tác xóa da beo: Tập trung xóa da beo các khu vực đất KDC Sonadezi Hữu Phước và khu công nghiệp có kế hoạch dự kiến đưa vào kinh doanh cho thuê.
- Công tác nhận bàn giao mặt bằng: Tiếp tục nhận bàn giao mặt bằng từ các hộ dân với diện tích 125 ha (KCN 100 ha, KĐT 25 ha).
- Công tác xin thuê / giao đất:
  - o Có quyết định giao/thuê đất của 55 ha Khu đô thị chuyển tiếp từ năm 2023. Tiếp tục xin thuê đất Khu công nghiệp khoảng 80 ha.
  - o Thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất đợt 6 Khu đô thị.
- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê diện tích 73,39 ha.
- Công tác xác định tính pháp lý, lập và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: Lập và phê duyệt phương án BTGPMB Khu công nghiệp diện tích 92,99 ha với tổng kinh phí dự kiến 1.089.860 triệu đồng.

## 1.3. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

### 1.3.1. Khu đô thị:

Tổng chi phí đầu tư dự kiến năm 2024 khoảng **200.499 triệu đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
  - o Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Hoàn tất công tác điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
  - o Dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf: Tổ chức lập các thiết kế mẫu nhà phục vụ cho công tác bán nền thương phẩm sau khi hoàn tất các công tác xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; Khoan khảo sát địa chất công trình phục vụ công tác thiết kế nhà mẫu.
  - o Dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Loại 2: Tổ chức lập và thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi; thiết kế, thẩm tra BVTC và DTXD cho các lô nhà Biệt thự loại 2 (V2.53-V2.54-V2.55).
  - o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị: Tổ chức triển khai thực hiện gói thầu thiết kế cảnh quan điểm nhấn Khu đô thị; Tổ chức triển khai thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát

nước thải; Hệ thống điện chiếu sáng Đ.01; Thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất.

- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:

o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước:

+ Hoàn tất thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nắn chỉnh tuyến kênh Suối Đá Nghệ; San nền bổ sung Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước khu vực đã hoàn tất công tác đất đai; Thi công đường bổ sung vỉa hè Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2...

+ Triển khai xây dựng cảnh quan, cổng chào KDC Sonadezi Hữu Phước.

+ Kiểm toán các công trình xây dựng theo quy định.

o Dự án xây dựng kinh doanh Nhà thương mại (Shophouse):

+ Tiếp tục thực hiện công tác giám sát thi công xây dựng các công trình đang hợp tác đầu tư kinh doanh (63 căn).

+ Tiếp tục thực hiện công tác kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng.

o Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2:

+ Tiếp tục thực hiện các công trình đang triển khai theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư với các đối tác.

+ Thực hiện hợp tác đầu tư các công trình còn lại của đợt 1 – Nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Thực hiện kiểm toán quyết toán các công trình đã hoàn tất xây dựng.

o Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) giai đoạn 1:

+ Tiếp tục triển khai thi công xây dựng công trình theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.

+ Triển khai thực hiện công tác kiểm toán quyết toán công trình.

- Tổ chức triển khai thi công và giám sát tuyến đường Song hành phía Bắc kết nối nút giao số 1 đến nút giao số 2 (bao gồm phần nút giao số 2); Tổ chức triển khai thi công chiếu sáng tuyến đường Song hành phía Bắc....

### 1.3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2024 là **239.210 triệu đồng** (bao gồm chi phí khác), chi tiết như sau:

- Triển khai thi công san nền hoàn thiện Lô 40 (TKCS 59) – Phần điều chỉnh 8,1ha, lô 05, 06, 01, 02, 03, 04, lô A, B (Phần còn lại), Lô 32, 35, 41, 42, 43, 50 (Phần còn lại) với diện tích khoảng 200ha.

- Tiếp tục thi công nền đường, mặt đường, hệ thống thoát nước mưa, Kênh, mương thoát nước, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước thải, Hệ thống chiếu sáng, Cây xanh, thảm cỏ các tuyến đường nội bộ trong KCN.

- Thực hiện cảnh quan cây xanh dọc các đường nội bộ KCN, thảm cỏ, cây xanh cách ly, cây xanh tập trung.

- Thực hiện công tác duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng đã đầu tư, phối hợp thực hiện công tác ANTT khu vực dự án.

- Thi công Module 3 Công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ ngày đêm Trạm XLNTTT số 2; Thực hiện công tác vận hành Trạm XLNTTT số 02 và các công tác bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình theo quy định.

- Rà phá bom mìn, vật nổ - Đợt 5 (Khoảng 160,75 ha).

**1.3.3. Sân Golf Châu Đức:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản dự kiến năm 2024 của dự án sân Golf là **9.132 triệu đồng**, chủ yếu là hoàn tất công tác quyết toán các gói thầu còn lại và hoàn thành một số công việc liên quan đến xây dựng cơ bản còn tồn đọng của dự án sân golf Châu Đức.

**1.3.4. Dự án BOT đường 768:** Dự kiến chi phí đầu tư xây dựng cơ bản của dự án trong năm 2024 khoảng **620 triệu đồng**. Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2024 như sau:

- Hoàn tất hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án BOT đường 768.

- Đưa các trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 thu phí trở lại tạo doanh thu cho Công ty.

- Tiếp tục thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên các tuyến đường thuộc dự án BOT đường 768.

#### **1.4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:**

Dự kiến doanh thu năm 2024 là **881.088 triệu đồng**, trong đó 02 mảng chính dự kiến đem về doanh thu chủ yếu cho công ty là cho thuê đất công nghiệp (khoảng 625.679 triệu đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 119.155 triệu đồng), tiếp đến là kinh doanh sân golf Châu Đức khoảng 50.060 triệu đồng và các hoạt động kinh doanh khác, doanh thu khác và thu nhập khác của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 dự kiến khoảng **228.154 triệu đồng**.

Tổng số phát sinh phải nộp Ngân sách nhà nước dự kiến năm 2024 khoảng **137.905 triệu đồng**.

## 2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2024 như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút đầu tư cho thuê đất công nghiệp vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc để tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, sân golf Resort 18 lỗ là dịch vụ gia tăng cho Khu công nghiệp - Đô thị Châu Đức nhằm đáp ứng thêm về nhu cầu giải trí cho các nhà đầu tư trong KCN cũng như cư dân trên địa bàn dự án.

Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tập trung công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án, đồng thời tìm các giải pháp phù hợp để xử lý dứt điểm tình trạng da beo các khu vực còn vướng mặt bằng.
- Hoàn tất công tác phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của KCN phục vụ công tác thu hút đầu tư.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Châu Đức.
- Đưa dự án BOT đường 768 đi vào hoạt động ổn định và tạo doanh thu cho Công ty.
- Hoàn tất công tác đăng ký sở hữu trí tuệ đối với các nhãn hiệu của Công ty; Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử và tăng cường hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
- Tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư do Tổng Công ty Sonadezi và UBND tỉnh tổ chức để tìm kiếm, lựa chọn các cơ hội xúc tiến đầu tư phù hợp.
- Duy trì áp dụng hệ thống tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015 nhằm tiếp tục thỏa mãn yêu cầu khách hàng và nâng cao thương hiệu Công ty.
- Đưa hệ thống đánh giá hiệu quả công việc KPI áp dụng nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi...

Trong năm 2024, với áp lực từ việc chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất tăng cao, các dự án đồng loạt triển khai thi công để đảm bảo tiến độ theo GCN đầu tư, chủ trương đầu tư đã được cấp, Công ty cần nguồn vốn rất lớn để đáp ứng nhu cầu đầu tư và phát triển. Do đó, HĐQT và Ban điều hành Công ty sẽ phấn đấu, nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đã đề ra.

Trân trọng.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Tr.Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đinh Ngọc Thuận**