

Số: .2025/BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2024 và
Kế hoạch hoạt động năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2024:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 (theo BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2024 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2024	%Thực hiện / kế hoạch 2024
1	Doanh thu	Tr.đồng	881.088	910.893	103,38%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	228.154	302.127	132,42%
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	137.905	148.035	107,35%

1.1. Thuyết minh kết quả kinh doanh năm 2024:

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 2024 gồm: 05 hợp đồng thuê lại đất và 01 thỏa thuận (tổng diện tích khoảng 46,42 ha), đạt 116,05% so kế hoạch 2024;

- Doanh thu từ kinh doanh bất động sản công nghiệp trong năm 2024 khoảng 783.059 triệu đồng, đạt 112,04% so với kế hoạch năm 2024.

b) Doanh thu từ thu phí đường bộ: Trong năm 2024, 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. Dự kiến Công ty sẽ thu phí hoàn vốn vào ngày 05/4/2025 theo văn bản số 2021/UBND-KTN ngày 04/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

c) Kinh doanh bất động sản dân dụng (Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước): Trong năm 2024, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản dân dụng nói riêng đã có dấu hiệu phục hồi sau thời gian dài trầm lắng nhưng vẫn còn khá chậm. Do đó, doanh thu ghi nhận từ mảng kinh doanh này khoảng 31.280 triệu đồng, chỉ đạt 26,25% so với kế hoạch năm 2024.

d) *Kinh doanh sân golf Châu Đức*: Doanh thu thực hiện năm 2024 khoảng 55.020 triệu đồng đạt 109,91% kế hoạch.

e) *Doanh thu khác, thu nhập khác*:

Doanh thu khác, thu nhập khác thực hiện năm 2024 khoảng 41.024 triệu đồng, đạt 315,71% kế hoạch, trong đó:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính khoảng 40.014 triệu đồng.
- Doanh thu khác khoảng 813 triệu đồng.
- Thu nhập khác khoảng 197 triệu đồng.

1.2. Lợi nhuận thực hiện:

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2024 là **374.601** triệu đồng, đạt **131,35%** so với kế hoạch 2024.

- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024 là **302.127** triệu đồng, đạt **132,42%** so kế hoạch.

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

Tại ngày 31/12/2024, tổng số phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước là 148.035 triệu đồng, đạt 107,35% so với kế hoạch năm 2024.

2. Tình hình thực hiện các dự án:

2.1. Công tác Đất đai:

Trong năm 2024, tổng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng đã thực hiện khoảng 202.400 triệu đồng, đạt 18,57% so kế hoạch.

Chi tiết về công tác đất đai năm 2024 như sau:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2024		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	32,96		2.149,40		44,91%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	15,71	196,21	1.966,43	4.067,53	18,00%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	41		1.885,95		32,80%
4	Chuyển chi vào tài khoản Hội đồng bồi thường và các đơn vị	15,89	202,40		3.937,05	18,57%
5	Công tác xin giao / thuê đất:					

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2024		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
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất			1.558,62		
b	Xin giao, thuê đất			1.558,62		

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

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2024 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2024	%Thực hiện / kế hoạch 2024
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	239.210	151.911	63,51%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	200.499	90.031	44,90%
3	Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	9.132	62.615	685,66%
4	BOT đường 768	Tr.đồng	620	0	0%
Tổng cộng			449.461	304.557	67,76%

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 là 304.557 triệu đồng, đạt 67,76% 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 2024 là **151.911 triệu đồng**, đạt 63,51% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- San nền: Thực hiện năm 2024 là 45 ha, đạt 90% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng 945 ha.
- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Trong năm hoàn tất thi công 1,5 km, đạt 20% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 43 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.
- Kênh, mương thoát nước: Trong năm chưa triển khai thi công mương 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 2024 là 0,5 km, đạt 20% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 28,15 km hệ thống cấp nước.
- Hệ thống thoát nước thải: Thực hiện năm 2024 là 1 km, đạt 10% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng 32,07 km hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống chiếu sáng: Thực hiện năm 2024 là 1,5 km, 30% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư 26,4 km hệ thống chiếu sáng.
- Cây xanh, thảm cỏ: Thực hiện năm 2024 là 2 km, đạt 40% so kế hoạch. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 32 km.
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02 công suất 4.500m³/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m³/ ngày.đêm.
- Hiện đang phối hợp đơn vị thi công triển khai thi công trạm xử lý nước thải tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 03: công suất 8.000m³/ngày.đêm
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp nước, 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 2024 là **90.031 triệu đồng**, đạt 44,90% so với kế hoạch, bao gồm:

- **Khu đô thị phía Bắc:**
 - o Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư và nộp lại theo yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
 - o Đã nộp lại hồ sơ và văn bản giải trình xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
 - 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; Và các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải. Tiếp tục thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất.
- **Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước:**
 - o Hoàn tất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 1607/QĐ-UBND và đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1447/QĐ/UBND ngày 04/6/2024;
 - o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng: Thực hiện duy tu tưới cây xanh, quét dọn vệ sinh các tuyến đường trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước; Hoàn tất xây dựng, trồng cây xanh giữa các lô nhà Shophouse giai đoạn 1; Triển khai xây dựng cảnh quan, cổng chào Khu dân cư; Phối hợp các đơn vị chuyên ngành Cấp nước sạch và Viễn thông thi công hạ tầng hoàn chỉnh phần còn lại; Thực hiện công tác kiểm toán các gói thầu thi công hoàn tất;

○ Dự án Xây dựng kinh doanh Nhà Thương mại (Shophouse): Hoàn tất thi công xây dựng 63 căn Shophouse giai đoạn 2 theo Hợp đồng hợp tác đầu tư; Thực hiện kiểm toán, quyết toán các công trình đã hoàn tất xây dựng.

○ Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2: Hoàn tất thi công xây dựng 54 căn Nhà liên kế giai đoạn 2 theo hợp đồng hợp tác đầu tư; Thực hiện kiểm toán, quyết toán các công trình đã hoàn tất xây dựng.

○ Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1): Tiếp tục thi công xây dựng 210 căn Nhà ở xã hội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh; Thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận mở bán, thẩm định giá bán theo quy định.

○ Dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội:

+ Nhà văn hóa: Hoàn tất công tác phê duyệt bổ sung Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình; Triển khai thi công xây dựng công trình;

+ Trung tâm thương mại: Thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, thẩm định và hoàn tất, trình phê duyệt;

+ Trường mẫu giáo: Hoàn tất công tác phê duyệt bổ sung Báo cáo nghiên cứu khả thi lô SK-1; Triển khai công tác khảo sát, thiết kế và thẩm tra thiết kế bằng vẽ thi công.

○ Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp (Đường Song hành khu đô thị): Triển khai lát vỉa hè đường Song hành; Tổ chức triển khai thi công và giám sát xây dựng tuyến đường Song hành phía Bắc kết nối nút giao số 1 đến nút giao số 2; Hoàn thành thiết kế bằng vẽ thi công dự toán xây dựng, tổ chức triển khai thi công và giám sát thi công chiếu sáng tuyến đường Song hành phía Bắc; Hoàn tất thi công cây xanh dải phân cách biên Khu Đô thị - Khu công nghiệp đoạn 1.

c) Sân Golf Châu Đức: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 của dự án sân Golf là **62.615 triệu đồng**, đạt 685,66% kế hoạch, việc ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dự án sân golf năm 2024 vượt kế hoạch do một số hợp đồng chuyển từ quyết toán năm 2023 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 sở hữu công trình đối với sân Golf Resort, Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Đang triển khai phương án thành lập Công ty cổ phần để đầu tư, kinh doanh và vận hành Sân golf Châu Đức, theo đó đang kêu gọi các nhà đầu tư tham gia góp vốn thành lập Công ty CP Dịch vụ Golf Châu Đức để vận hành sân golf Resort 18 hố hiện hữu và triển khai thêm 9 hố sân Golf Tournament.

d) Dự án BOT đường 768: Trong năm 2024 Công ty thực hiện việc điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh dự án đầu tư - Dự án BOT đường 768. Chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 được chuyển sang thanh toán cho năm sau, tình hình thực hiện dự án cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768 theo Quyết định số 1756/QĐ-UBND ngày 11/06/2024.

- Tại Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh dự án BOT đường 768, theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT).

- Đầu tư xây dựng Trạm thu phí số 4 trên đường 768: Đã trình Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai thẩm định hồ sơ thiết kế xây dựng ngày 11/11/2024 và ngày 02/12/2024 Sở Giao thông Vận tải đã có ý kiến góp ý thẩm định tại văn bản số 7164/SGTVT-QLCLCTGT.

- Hoàn tất thành lập Doanh nghiệp dự án – Công ty TNHH MTV BOT 768 để tiếp quản dự án BOT đường 768, tiếp tục quản lý, vận hành các trạm thu phí cũng như thực hiện công tác đầu tư, duy tu, bảo dưỡng các tuyến đường thuộc dự án.

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ VÀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU:

(Theo Báo cáo số/2025/BC-SZC-TCKT ngày/...../2025 đính kèm)

III. BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP RIÊNG LẺ:

(Theo Báo cáo số/2025/BC-SZC-TCKT ngày/...../2025 đính kèm)

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY:

Trong năm qua, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên giám sát những hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác và cán bộ quản lý của Công ty 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 tuân thủ các quy định hiện hành. Nhìn chung, Ban Tổng Giám đốc, Người điều hành khác 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 2024, 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 tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai các dự án của Công ty, cũng như tìm kiếm các nguồn lực tài chính đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư và các hoạt động của Công ty.

2.1. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tiến hành họp định kỳ 05 lần và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản 64 lần.

Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng Quản trị ban hành là căn cứ và là cơ sở để Ban Điều hành triển khai các công việc liên quan theo chủ trương, định hướng phát triển của Công ty. Danh sách các Quyết định/ Nghị quyết được thể hiện chi tiết trong Báo

cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ 6 tháng/ 1 năm và được công bố thông tin theo đúng quy định hiện hành.

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

Trong năm qua HĐQT 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), nhà liên kế - KDC Sonadezi Hữu Phước, phê duyệt các chính sách bán hàng bất động sản dân dụng... 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 2024 vào ngày 05/4/2024 và thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2024.
- 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 chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ công ty lên gần 1.800 tỷ đồng và hoàn tất việc đăng ký niêm yết toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm trên sàn giao dịch chứng khoán.
- 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.
- Hoàn tất công tác xây dựng và áp dụng hệ thống đánh giá công việc KPI, vận hành phần mềm quản trị doanh nghiệp như BASE, FAST...
- 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 pháp luật.

2.3. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2024:

- Trong năm 2024, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, quy chế hoạt động 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 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.

- Các thành viên HĐQT đã có những đóng góp tích cực trong công tác quản lý, triển khai dự án và giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, đầu tư công nghệ và xây dựng hệ thống quản lý... đều được HĐQT thường xuyên xem xét và đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.

2.4. 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 2024 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 2024 là 1.498.000.000 đồng. Trong đó chi tiết thù lao, các khoản lợi ích khác của từng thành viên HĐQT như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thu nhập trong năm 2024 (Đồng)
1	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	206.000.000
2	Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	176.000.000
3	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	186.000.000
4	Trần Hào Hiệp	Thành viên HĐQT	186.000.000
5	Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT	186.000.000
6	Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT	186.000.000
7	Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT	186.000.000

- Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 837.293.000 đồng.

2. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với

công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Hợp đồng/ giao dịch liên quan được thể hiện trong Báo cáo tài chính, Báo cáo tình hình quản trị 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 2025:

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2025 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 2025:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và tình hình thực tế các dự án, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2025	GHI CHÚ
1	Kết quả kinh doanh			
-	Doanh thu	Tr.đồng	930.896	
-	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	302.277	
2	Tổng số phải nộp NSNN	Tr.đồng	148.200	
3	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	437.617	
4	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.207.710	

1.2. Công tác đất đai:

- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê toàn bộ diện tích Khu công nghiệp trên địa bàn Thị xã Phú Mỹ diện tích 39,46 ha.
- Công tác nhận bàn giao mặt bằng: Tiếp tục nhận bàn giao mặt bằng từ các hộ dân với diện tích 91,5 ha (KCN 90 ha, KĐT 1,5 ha).
- Công tác xin thuê / giao đất:
 - o Chuyển hình thức thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần Khu công nghiệp diện tích 6,4 ha chuyển tiếp từ năm 2024 với kinh phí dự kiến 22.830 triệu đồng.
 - o Thuê đất Khu công nghiệp diện tích 100 ha.
 - o Giao đất diện tích 11,12 ha đất ở, thuê đất 15,88 ha Khu đô thị.
- 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 diện tích 92,87 ha với tổng kinh phí dự kiến 1.184.880 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 2025 khoảng **270.561 triệu đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
 - o Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh chủ trương và nộp lại theo yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
 - o Dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf (Lối 1 Sân Golf Resort): Tổ chức triển khai khảo sát, thiết kế, thi công Nhà Biệt thự Golf lối 1; Triển khai thi công công viên cây xanh tại lô G106.
 - 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); Thực hiện cắm mốc - tách thửa phân lô theo quy hoạch; Triển khai thi công Biệt thự Loại 2 (lô V2.53) giai đoạn 1.
 - o Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị: Hoàn tất 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; Triển khai thi công và tư vấn giám sát thi công hệ thống điện chiếu sáng đường Đ.01 (đoạn 1,2,3), đường Đ.02 (đoạn 1), đường Đ.04 (đoạn 2 : Km 0+000 - Km 0+915,4); Triển khai thi công cảnh quan Nút giao số 1.
 - o 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 Nghê; San nền bổ sung Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước khu vực đã hoàn tất công tác đất đai; Gia cố tuyến mương dọc ranh KDC Sonadezi Hữu Phước và KCN; Thi công hồ bơm chuyển bậc nước thải dẫn từ giai đoạn 2 về giai đoạn 1; Thực hiện Duy tu hạ tầng (duy trì cây xanh, đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, nạo vét kênh mương, thí nghiệm định kỳ các TBA...) và duy tu, sửa chữa các công trình dân dụng; Trồng cây xanh, thăm cỏ giữa các lô nhà liên kế giai đoạn 2.

+ Tiếp tục ký kết hợp đồng dịch vụ bảo vệ cho Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước nhằm đảm bảo ANTT và bảo vệ tài sản các công trình dân dụng đã nghiệm thu.

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

○ Dự án xây dựng kinh doanh Nhà thương mại (Shophouse): Tiếp tục thực hiện công tác kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng (63 căn Shophouse).

○ Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2: Thực hiện hợp tác đầu tư và tư vấn giám sát thi công xây dựng các công trình 74 căn còn lại của đợt 1 – Nhà liên kế giai đoạn 2; Đo vẽ tài sản hình thành trên đất các căn hợp tác đầu tư kinh doanh; Kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng.

○ Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) giai đoạn 1: Hoàn tất thi công xây dựng 210 căn NOXH theo hợp đồng hợp tác kinh doanh; Triển khai thực hiện công tác kiểm toán quyết toán công trình.

○ Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp (Nhà ở xã hội) tại các khu đất R2,R3,R4: Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Triển khai thiết kế và thẩm tra thiết kế BVTC – DTXD công trình; Triển khai thi công xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị cho công trình (khoảng 500 căn NOXH; Hạ tầng kỹ thuật; Nhà sinh hoạt cộng đồng; 1 nhà xe). Dự kiến hoàn thành 50% khối lượng xây dựng.

○ Dự án đầu tư xây dựng các công trình HTXH:

+ Nhà văn hóa, Trung tâm thương mại (giai đoạn 1), Trường mẫu giáo (lô S-K1): Hoàn tất thi công xây dựng công trình Nhà văn hóa; Triển khai thi công xây dựng Trường mẫu giáo (lô S-K1) giai đoạn 1; Triển khai thiết kế, thi công Trung tâm thương mại (giai đoạn 1); Kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn tất thi công xây dựng; Thực hiện công tác nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

+ Trường Tiểu học (S1-1), Trường Trung học cơ sở (S2-1), Trạm y tế (PL1) và Trụ sở công an (PL3): Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; Triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế và thẩm tra thiết kế BVTC.

1.3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2025 là **167.056 triệu đồng** (bao gồm chi phí khác), chi tiết như sau:

- Triển khai thi công san nền hoàn thiện Lô D, Lô C, 31,44,46, 45,52,53, BB1a, 56, Lô 27, lô 36, 37, lô 38, lô 39, Lô 47,48, 05,06, 01,02,03,04, San nền Lô 32,35,42,43,50 (Phần còn lại), San nền Lô 25-Phần còn lại ; Khu XLNT số 1, số 3 và các khu dịch vụ, bến xe (khoảng 300ha).
- 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; Cây xanh, thảm cỏ.
- Thi công biển báo, biển tên đường, bảng tên đường, gờ giảm tốc, sơn ATGT các tuyến đường Khu công nghiệp.
- Gia cố mương thoát nước dọc Đ.20, DCX, Kênh Suối đá Nghệ.
- Thi công Bãi đậu xe, Nhà bảo vệ KCN; Cổng QL56 KCN; Cầu, cống KCN.
- Xây dựng hàng rào Khu công nghiệp.
- Rà phá bom mìn, vật nổ - Đợt 5 (160,75 ha).
- Hoàn tất công tác thi công hệ thống chiếu sáng tuyến đường Song hành phía Bắc (từ nút giao số 1 đến nút giao số 2).
- Trồng cây xanh cảnh quan và di dời pano quảng cáo dọc dải phân cách đường Song hành phía Bắc và đường Đông Tây (từ nút giao số 1 đến nút giao số 2).
- Thi công cây xanh dải phân cách biên KĐT – KCN đoạn 2.

1.3.3. Sân Golf Châu Đức: Hoàn tất góp vốn thành lập Công ty cổ phần để tiếp tục kinh doanh, vận hành đối với sân Golf Resort 18 hố hiện hữu và đầu tư thêm 9 hố sân Golf Tournament – Giai đoạn 2 theo phương án Hội đồng Quản trị đã thông qua.

1.3.4. Dự án BOT đường 768: Giao Công ty TNHH MTV BOT 768 (Công ty con 100% vốn chủ sở hữu) tiếp tục triển khai và vận hành dự án BOT đường 768 theo dự án điều chỉnh được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

1.4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Dự kiến doanh thu năm 2025 là **930.896 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 748.417 triệu đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 78.000 triệu đồng), còn lại là các hoạt động kinh doanh khác, doanh thu khác và thu nhập khác của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 dự kiến khoảng **302.277 triệu đồng**.

Tổng số phát sinh phải nộp Ngân sách nhà nước dự kiến năm 2025 khoảng **148.200 triệu đồng**.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2025 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 xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư để triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc nhằm tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, sân golf Châu Đức 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.
- 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.
- 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 các bên có liên quan, cũng như nâng cao thương hiệu Công ty.
- Tiếp tục áp dụng quy định đánh giá hiệu quả công việc KPI 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 2025, 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 đăng ký 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 phân
đầu, nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đã đề ra.

Trên đây là dự thảo báo cáo của Hội đồng Quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh,
tình hình quản trị Công ty năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025, đề nghị Hội đồng
Quản trị thông qua để trình Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp thường niên năm 2025.

Trân trọng.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Đinh Ngọc Thuận