

Số: 12... 2025/TTr-SZC-KHTH

Châu Đức, ngày 10 tháng 4 năm 2025

## TỜ TRÌNH

### Về việc phê duyệt chủ trương ngưng sử dụng nhận diện thương hiệu Greg Norman và Logo Shark đối với sân Golf Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ tình hình thực hiện dự án sân Golf Châu Đức hiện nay.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC) kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông như sau:

#### 1. Tổng quan dự án sân Golf Châu Đức:

- Tên dự án: Sân Golf Châu Đức
- Địa điểm: Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Mục tiêu đầu tư: Dự án sân Golf Châu Đức được đầu tư xây dựng phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế và chủ trương khuyến khích phát triển du lịch của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Dự án hoàn thành sẽ biến đổi một khu đất nông nghiệp hoang hóa thành một điểm dịch vụ - du lịch, góp phần gia tăng dịch vụ tiện ích để mời gọi các nhà đầu tư trong và ngoài nước đẩy mạnh đầu tư vào Khu công nghiệp, đô thị Châu Đức.

- Quy mô: Sân Golf Châu Đức 36 lỗ, tổng diện tích 152ha gồm 2 Sân 18 lỗ (Sân Golf Resort và Sân Golf Tournament). Các hạng mục trong Sân Golf Châu Đức gồm:

- + Sân golf Resort 18 lỗ, diện tích 77,56 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.

- + Sân Golf Tournament 18 lỗ, diện tích 74,44 ha gồm: Các đường golf, Hệ thống thoát nước, Hệ thống tưới cây, Đường xe điện, Trồng cỏ.

- + Các hạng mục phụ trợ của Sân Golf gồm: Nhà câu lạc bộ (ClubHouse), Nhà tập golf, Trạm dừng chân, Xưởng bảo trì, bảo dưỡng golf, Nhà ở nhân viên, Kho chứa hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật, Trạm bơm, Trạm điện, Cảnh quan sân golf + Sân đường nội bộ, bãi đậu xe + Cổng, tường rào.

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Tư vấn Thiết kế Greg Norman (Greg Norman).
- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, Cấp I.
- Tổng mức đầu tư (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) khoảng 1.264 tỷ đồng.

#### 2. Tình hình đầu tư sân golf Châu Đức:

Với mục tiêu tăng khả năng thu hút đầu tư cho bất động sản Khu Công nghiệp đô thị Châu Đức, bắt đầu xây dựng từ năm 2018, đến nay sân Resort 18 lỗ, Nhà Câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ đã hoàn thành và chính thức đưa vào khai thác từ tháng 03/2022.

**Tổng chi phí đầu tư thực hiện (đến tháng 03/2025): 747.628 triệu đồng.**



### 3. Thương hiệu sân Golf Châu Đức:

- Sân Golf Châu Đức 36 lỗ được tư vấn thiết kế bởi Greg Norman thông qua Hợp đồng thiết kế sân golf được ký giữa SZC và Greg Norman vào tháng 10/2010. Đến nay, đã hoàn tất công tác xây dựng công trình sân golf Resort-18 lỗ và được Đơn vị thiết kế sân golf Greg Norman nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Để phục vụ công tác quảng bá hình ảnh và nhận diện thương hiệu Sân golf Châu Đức đến với cộng đồng golfer tại địa phương cũng như trên toàn quốc, Công ty đã trao đổi và phối hợp cùng với Greg Norman để hoàn tất các bản vẽ thiết kế liên quan đến sử dụng thương hiệu Greg Norman, logo Shark. Trên cơ sở đó, Công ty cũng đã triển khai thực hiện lắp đặt bộ nhận diện thương hiệu Greg Norman và logo Shark cho một số vị trí thuộc công trình Nhà Câu lạc bộ cũng như Sân golf Resort.

- Việc sử dụng Nhận diện Greg Norman và logo Shark trong hoạt động sản xuất kinh doanh sân golf Châu Đức có một số thuận lợi, khó khăn như sau:

#### a. Thuận lợi:

Greg Norman là một trong những tên tuổi lừng danh trong làng golf thế giới, với tư cách là một vận động viên huyền thoại và một nhà thiết kế sân golf tài ba. Thương hiệu Greg Norman mang đến những giá trị đáng kể cho các sân golf, như:

##### ❖ Uy tín và đẳng cấp:

- Greg Norman là một biểu tượng của golf, việc một sân golf mang thương hiệu của Greg Norman đồng nghĩa với việc khẳng định đẳng cấp và chất lượng.

- Thu hút được những golfer chuyên nghiệp và khách hàng cao cấp, những người tìm kiếm trải nghiệm golf đỉnh cao.

❖ Thiết kế độc đáo và thách thức: Các sân golf do Greg Norman thiết kế thường có địa hình tự nhiên, tận dụng tối đa vẻ đẹp của cảnh quan xung quanh.

❖ Danh tiếng quốc tế: Thương hiệu Greg Norman có sức lan tỏa trên toàn cầu, giúp các sân golf được biết đến rộng rãi và thu hút khách du lịch golf từ khắp nơi trên thế giới.

#### b. Khó khăn, vướng mắc:

Bên cạnh những thuận lợi trong việc sử dụng thương hiệu Greg Norman thì cũng tồn tại một số thách thức và khó khăn, như:

##### ❖ Trong việc sử dụng thương hiệu Greg Norman:

- Chi phí: Việc hợp tác với một thương hiệu nổi tiếng như Greg Norman đòi hỏi chi phí đầu tư lớn, từ thiết kế, xây dựng đến duy trì và quảng bá.

- Tính độc quyền: Các điều khoản hợp đồng có thể ràng buộc sân golf trong việc sử dụng thương hiệu và tuân thủ các tiêu chuẩn nghiêm ngặt, hạn chế sự linh hoạt trong quản lý và phát triển.

❖ Trong việc thực hiện Hợp đồng:

- Theo quy định của Hợp đồng thiết kế sân golf, trong trường hợp có bất kỳ thay thế hoặc thay đổi nào về thiết kế thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Greg Norman trước khi thực hiện. Trong trường hợp chưa có sự đồng ý của Greg Norman mà vẫn thực hiện sự thay thế hoặc thay đổi thì sẽ mất quyền sử dụng nhận diện Greg Norman. Điều này gây khó khăn trong việc điều chỉnh thiết kế sân golf trong quá trình vận hành để phù hợp với yêu cầu tại từng thời điểm.

- Bên cạnh đó, theo Hợp đồng quy định trước khi phát hành hoặc phân phối tài liệu hoặc sản phẩm có sử dụng Nhận diện Greg Norman hoặc Logo Shark thì cũng phải nhận được sự phê duyệt của Công ty Greg Norman. Điều này gây khó khăn và kéo dài thời gian trong việc thực hiện các ấn phẩm truyền thông, các sản phẩm quà tặng nhằm quảng bá cho sân golf.

- Ngoài ra, chi phí cho công tác duy tu bảo dưỡng thảm cỏ sân golf tại các khu vực Green, Fairway, Teebox là tương đối cao để có thể đáp ứng yêu cầu theo các tiêu chuẩn của Greg Norman, gây ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh sân golf.

- Hiện nay, Hợp đồng Thiết kế Sân Golf đã hết thời hạn (31/12/2024) tuy nhiên Đơn vị Greg Norman vẫn chưa đồng ý gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thiết kế sân golf, đồng thời đề nghị chi phí gia hạn Hợp đồng là 15.000 USD/tháng (Điều khoản này không được quy định tại Hợp đồng thiết kế sân golf mà hai bên đã ký kết).

#### 4. Đề xuất, kiến nghị:

Việc sử dụng thương hiệu Greg Norman và logo Shark thời gian qua đã mang lại một số hiệu quả nhất định, các golfer trong nước và ngoài nước cũng đã biết đến sân Golf Resort 18 lỗ của Sonadezi Châu Đức là một sân golf đẳng cấp, đạt các tiêu chí, tiêu chuẩn đáp ứng nhu cầu trải nghiệm thực tế của người chơi.

Việc triển khai thiết kế sân golf Resort với Greg Norman cũng đã giúp Công ty có thêm về kinh nghiệm thiết kế, nắm rõ nguyên lý cũng như các bước triển khai thủ tục liên quan, từ đó có thể vận dụng linh động cho giai đoạn tiếp theo của dự án – Giai đoạn 2 – Sân Golf Tournament 18 lỗ.

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt đạt được, vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn, vướng mắc gây ảnh hưởng đến việc điều chỉnh thiết kế, vận hành giai đoạn 1 và tiến độ triển khai giai đoạn 2. Hơn nữa, Greg Norman cũng không có thiện chí trong việc đàm phán gia hạn hợp đồng nếu không đi kèm điều khoản thương mại (SZC phải trả thêm chi phí không hợp lý).



Để tạo điều kiện thuận lợi cho SZC chủ động trong việc điều chỉnh thiết kế và giảm chi phí thuê chuyên gia nước ngoài khi triển khai Giai đoạn 2 - sân Tournament 18 lỗ, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình vận hành Sân golf, Hội đồng Quản trị xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung sau:

1. Phê duyệt chủ trương ngưng sử dụng nhận diện thương hiệu Greg Norman và Logo Shark đối với sân Golf Châu Đức.

2. Giao Hội đồng Quản trị Công ty triển khai thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định.

Trân trọng.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
CÔNG TY  
CÓ PHẦN  
SONADEZI  
CHÂU ĐỨC  
TP. BIÊN HÒA - TỈNH BÀ RỊN  
M.S.D.N: 3600899  
Đinh Ngọc Thuận