

**TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**



**SONADEZI  
CHAU DUC**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2016**

Số: 110 /BC-SZC-KD

*Châu Đức, ngày 28 tháng 03 năm 2017*



## **MỤC LỤC**

### **I. THÔNG TIN CHUNG**

### **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016**

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

# PHẦN I

## THÔNG TIN CHUNG

### KHU CÔNG NGHIỆP



### KHU ĐÔ THỊ



### SÂN GOLF



### DỰ ÁN BOT ĐƯỜNG 768





## 1. THÔNG TIN TỔNG QUAN

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC)
- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp: mã số doanh nghiệp 3600899948 sửa đổi lần 08 ngày 18/05/2016.
- Vốn Điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
- Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01, Đường 01, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.  
Điện thoại: 061-8860788; Fax: 061-8860783
- Văn phòng tại KCN Châu Đức: Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, Thôn Hữu Phước, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.  
Điện thoại: 064-3977076; Fax: 064-3977070
- Website: [www.sonadezichauduc.com.vn](http://www.sonadezichauduc.com.vn);  
[www.sonadezi.com.vn](http://www.sonadezi.com.vn)
- Email: [chauduc@sonadezi.com.vn](mailto:chauduc@sonadezi.com.vn)

LOGO:





## 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, tiền thân là Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi, thành lập năm 2007 là Công ty Cổ phần nằm trong hệ thống tổ hợp Công ty Mẹ - Con Sonadezi, Công ty Mẹ là Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi).

Với hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các Khu công nghiệp nói riêng và bất động sản công nghiệp, dân dụng nói chung, từ nền tảng Khu công nghiệp đầu tiên của Việt Nam là Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được chuyển giao từ Chính phủ Pháp, Tổng Công ty Sonadezi đến năm 2016 đã hình thành và phát triển thành công 12 trong số 29 KCN của tỉnh Đồng Nai với nhiều tên tuổi nổi tiếng trong cả nước như: KCN Biên Hòa 1, KCN Biên Hòa 2, KCN Amata (hợp tác Amata Thái Lan), KCN Long Thành, KCN Giang Điền, KCN Gò Dầu ...

Năm 2007, nhận thấy tiềm năng to lớn trong ngành phát triển bất động sản công nghiệp mới hình thành của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Sonadezi đã quyết định lựa chọn, đầu tư phát triển một dự án khu công nghiệp phức hợp hoàn toàn mới, với sự kết tinh kinh nghiệm từ quá trình phát triển tất cả các khu công nghiệp trước đây, để hình thành một không gian khép kín, luân chuyển liên thông giữa môi trường sản xuất kinh doanh hiện đại, ít ô nhiễm với không gian sống tiện nghi, năng động và khu vực giải trí xanh, sạch, đẹp. Dự án được mang tên chính địa danh khu vực sẽ triển khai là Khu công nghiệp – Đô thị và Sân Golf Châu Đức có quy mô 2.287 ha với các phân khu chính là khu công nghiệp đa ngành, khu công nghệ cao, khu đô thị, khu thương mại dịch vụ và sân golf chuẩn quốc tế 36 lỗ.

Để tập trung tiềm lực và vận hành một cách chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được ra đời và trên cơ sở kế thừa Công ty CP Phát triển Hạ tầng Sonadezi, thực hiện đổi tên và nâng vốn điều lệ tại Đại hội đồng cổ đông bất thường 15/9/2007 để nhận nhiệm vụ đầu tư phát triển Dự án này.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đầu tư phát triển Dự án BOT đường 768 tại TP.Biên Hòa & huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Các cổ đông sáng lập gồm:

STT	TÊN CỔ ĐÔNG	SL CP SỞ HỮU (thời điểm hiện tại)	TỶ LỆ (thời điểm hiện tại)	TỶ LỆ (thời điểm sáng lập)
1	Tổng Công ty Phát triển KCN	46.840.000	46,84%	20,06%
2	Công ty CP Sonadezi Long Thành	10.080.000	10,08%	14,40%
3	Quỹ Đầu tư Phát Triển Đồng Nai	2.800.000	2,8%	4,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>59.720.000</b>	<b>59,72%</b>	<b>38,46%</b>

Công ty đã được cấp các giấy chứng nhận đầu tư cho các Dự án như sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu công nghiệp Châu Đức số 49221000129 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 22/9/2008, điều chỉnh lần thứ hai ngày 31/07/2014.
- Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức số 49121000164 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 12/01/2009, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/5/2014.
- Giấy chứng nhận đầu tư Dự án BOT đường 768 số 38/BKH-GCNDTTN do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11/01/2010.



**Các sự kiện:**

<b>Năm</b>	<b>Sự kiện</b>
<b>2007</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ngày 26/6/2007: thành lập Công ty với tên ban đầu là Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sonadezi.</li><li>– Ngày 15/9/2007: tăng vốn điều lệ và đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.</li></ul>
<b>2008</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tháng 11/2008: hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức vào hoạt động.</li></ul>
<b>2010</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Quý IV/2010: hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí của DA BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân.</li></ul>
<b>2012</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tháng 01/2012: Khai trương Văn phòng Trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 01, đường 01, KCN Biên Hòa 1, Đồng Nai.</li><li>– Tháng 02/2012: Khánh thành Khu Dịch vụ Thể dục Thể thao Sonadezi (Sân tập Golf) quy mô 4,4 ha tại hầm đá thuộc khuôn viên trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai.</li><li>– Tháng 02/2012: Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.</li></ul>
<b>2013</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tháng 06/2013: Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.</li></ul>
<b>2014</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tháng 12/2014: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công và nâng số vốn Điều lệ Công ty từ bảy trăm tỷ đồng lên một ngàn tỷ đồng.</li></ul>
<b>2015</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Tháng 12/2015: hoàn tất đầu tư và đưa vào khai thác 2 trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.</li></ul>

**3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH**

- Ngành nghề kinh doanh chính (chiếm trên 10% tổng doanh thu):
  - + Đầu tư phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư và sân golf;
  - + Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
  - + Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, môi giới bất động sản, 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, sản giao dịch bất động sản;
  - + Kinh doanh thu phí đường bộ.

- Danh mục ngành nghề kinh doanh chi tiết như sau:

STT	Tên ngành	Mã số
1	Xây dựng nhà các loại	4100
2	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
3	Xây dựng công trình công ích	4220
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
6	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất - Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư - Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông	7110
7	Đại lý du lịch	7911
8	Điều hành tua du lịch	7912
9	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
10	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)	5510
11	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
12	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu - Dịch vụ tư vấn môi trường	7490
13	Chuẩn bị mặt bằng	4312
14	Lắp đặt hệ thống điện	4321
15	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
19	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
20	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
21	Thu gom rác thải không độc hại	3811
22	Thu gom rác thải độc hại (trừ rác thải y tế)	3812
23	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
24	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (trừ rác thải y tế)	3822
25	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
26	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210



STT	Tên ngành	Mã số
27	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621
28	Dịch vụ ăn uống khác	5629
29	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
30	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
31	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
32	Hoạt động thể thao khác	9319
33	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
34	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
35	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (khai thác cát hoạt động ngoài Tỉnh)	0810
36	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
37	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
38	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
39	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác - Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng	7730
40	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5221
41	Quảng cáo	7310
42	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
43	Tổ chức xúc tiến và giới thiệu thương mại	8230
44	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ kinh doanh khác chưa được phân vào đâu - Hoạt động hỗ trợ khác cho kinh doanh chưa được phân vào đâu	8299
45	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Môi giới 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

- Địa bàn kinh doanh:

+ Tỉnh Đồng Nai: triển khai dự án BOT Đường 768 bao gồm 6 tuyến đường tại TP. Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu.

+ Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: triển khai dự án KCN – ĐT và Sân Golf Châu Đức quy mô 2.287ha.

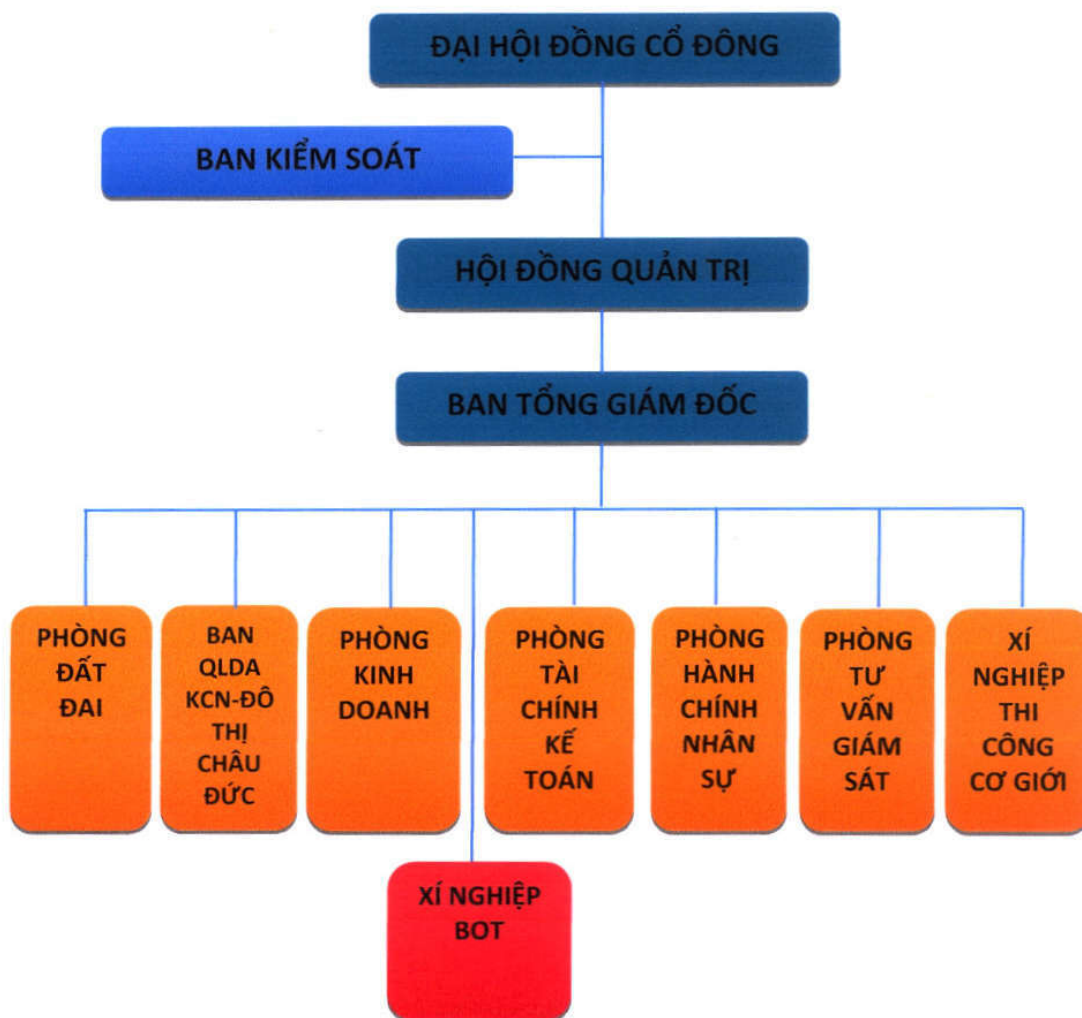


#### 4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY

##### 4.1. Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY

(Áp dụng từ 19/01/2017)



#### 4.2. Giới thiệu Hội đồng Quản trị



STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
1		<p><b>Ông PHẠM XUÂN BÁCH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 16/3/1956</li> <li>- Nơi sinh: Nam Định</li> <li>- CMND số: 024036162, ngày cấp: 04/6/2013 tại TP. Hồ Chí Minh</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: 236 Nguyễn Chí Thanh, P.3, Q.10, TP Hồ Chí Minh</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán</li> </ul>	Chủ tịch HĐQT
2		<p><b>Ông QUÁCH VĨNH BÌNH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 04/02/1972</li> <li>- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh</li> <li>- CMND số: 022565665, ngày cấp: 17/04/2008 tại TP.HCM</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: 416/3 Nguyễn Đình Chiểu – P.4 – Q.3 – TP.HCM</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Tín dụng</li> </ul>	TV HĐQT
3		<p><b>Ông NGUYỄN VĂN TUẤN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 23/12/1970</li> <li>- Nơi sinh: Hải Phòng</li> <li>- CMND số: 271511034, ngày cấp: 17/9/2013 tại Đồng Nai</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: 235/5B Phan Trung, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh</li> </ul>	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc



STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
4		<p><b>Ông ĐINH NGỌC THUẬN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 16/07/1978</li> <li>- Nơi sinh: Biên Hòa – Đồng Nai</li> <li>- CMND số: 271554050, ngày cấp: 29/4/2014 tại Đồng Nai</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: F46, Khu phố 7, P.Tân Phong, Biên Hòa, Đồng Nai</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng; Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh</li> </ul>	TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5		<p><b>Ông PHẠM ANH TUẤN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 19/01/1975</li> <li>- Nơi sinh: Tuyên Quang</li> <li>- CMND số: 271537156, ngày cấp: 04/10/2008 tại Đồng Nai</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: 26/A6, KDC An Bình, P.An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính</li> </ul>	TV HĐQT

#### 4.3. Giới thiệu Ban Kiểm soát

STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
1		<p><b>Bà PHẠM THỊ KIM HÒA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh ngày: 02/07/1979</li> <li>- Nơi sinh: Đồng Nai</li> <li>- CMND số: 271295989, ngày cấp: 22/10/2009 tại Đồng Nai</li> <li>- Quốc tịch: Việt Nam</li> <li>- Dân tộc: Kinh</li> <li>- Địa chỉ thường trú: 37S2 Khu phố 12, KDC An Bình, Biên Hoà, Đồng Nai.</li> <li>- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán</li> </ul>	Trưởng Ban kiểm soát

STT	Hình ảnh	Họ và tên	Chức vụ
2		<b>Bà ĐỖ THỊ ĐỨC HẠNH</b> - Sinh ngày: 28/04/1982 - Nơi sinh: Đồng Nai - CMND số: 271491125, ngày cấp: 05/05/2016 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 8A1 đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Trung Dũng, Biên Hoà, Đồng Nai. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính Tín dụng, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	Thành viên Ban kiểm soát
3		<b>Bà NGUYỄN THỊ THU VÂN</b> - Sinh ngày: 21/01/1966 - Nơi sinh: Đồng Nai - CMND số: 270671315, ngày cấp: 15/10/2004 tại Đồng Nai - Quốc tịch: Việt Nam - Dân tộc: Kinh - Địa chỉ thường trú: 34A/1, Xã Hiệp Hoà, TP Biên Hòa, Đồng Nai. - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế	Thành viên Ban kiểm soát

#### 4.4. Cơ cấu bộ máy quản lý

##### 4.4.1. Ban Tổng Giám Đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc kiêm GD XN Thi công
4	Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng
5	Ông Đỗ Quốc Bảo	Giám đốc Xí nghiệp BOT

##### 4.4.2. Kế Toán Trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng



#### 4.5. Các công ty con, công ty liên kết: Không

### 5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

#### 5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Trong năm 2016, Công ty đã đầu tư phát triển Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Dự án BOT đường 768 tại tỉnh Đồng Nai với các chỉ tiêu kinh doanh như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (VNĐ)
1	Doanh thu	124.429.122.570
2	Lợi nhuận trước thuế	47.599.642.579
3	Chi phí xây dựng cơ bản	281.463.478.640
4	Dự kiến tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2016	4%

*Nguồn: BCTC năm 2016 Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức*

#### 5.2. Chiến lược phát triển giai đoạn 2017-2020

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật các dự án của công ty là Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, cơ bản đến 2020 hoàn tất hạ tầng kỹ thuật toàn khu và Dự án BOT Đường 768, 2020 dự kiến hoàn tất các tuyến đường điều chỉnh và bổ sung.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để kêu gọi đầu tư xây dựng, cung cấp các dịch vụ chuyên nghiệp trong quản lý khu đô thị, khu du lịch, sân golf ...
- Phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp ...
- Tận dụng, phát huy lợi thế về quản trị, tiềm lực tài chính và thương hiệu của Tổng Công ty Sonadezi trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp để củng cố và phát triển thương hiệu cũng như tạo sự khác biệt và duy trì lợi thế cạnh tranh.
- Phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp.

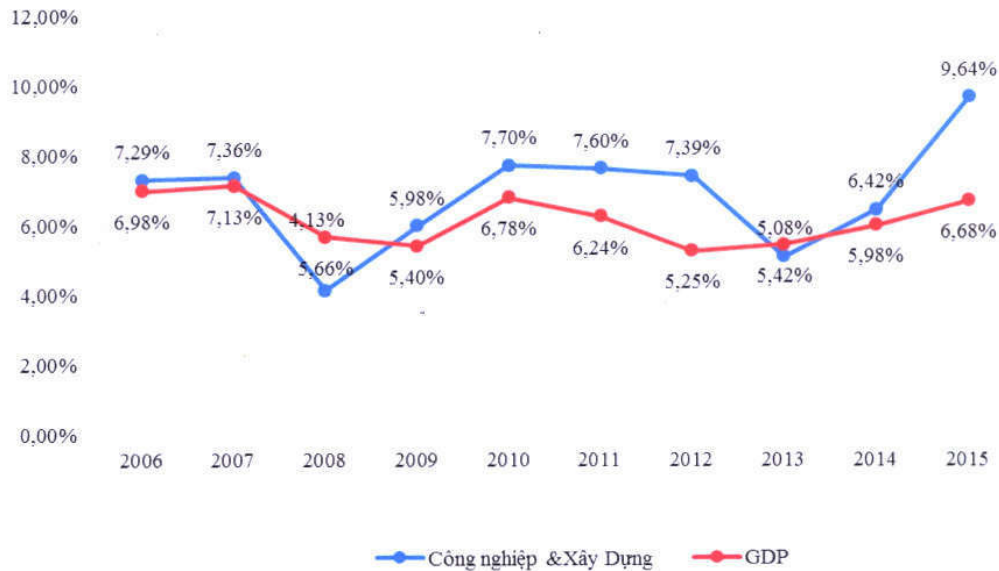
### 6. CÁC RỦI RO

#### 6.1. Rủi ro về kinh tế

Với lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và xây dựng, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Sonadezi Châu Đức chịu ảnh hưởng sâu sắc bởi các yếu tố của nền kinh tế vĩ mô. Một khi các yếu tố này thay đổi sẽ lập tức tác động đến thị trường, kéo theo sự thay đổi của hàng loạt các nhu cầu trong nền kinh tế nói chung và ngành công nghiệp nói riêng. Nhóm rủi ro này bắt nguồn từ những yếu tố như:

##### 6.1.1. Tốc độ tăng trưởng GDP

Khi nền kinh tế tăng trưởng khiến các doanh nghiệp mở rộng đầu tư, thúc đẩy các ngành bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng phát triển, nhu cầu về cơ sở hạ tầng tăng cao để phục vụ cho sản xuất. Trong xu thế hội nhập như hiện nay, Việt Nam tham gia ngày càng nhiều các hiệp định thương mại tự do (FTA), thu hút vốn đầu tư nước ngoài, tăng cường hoạt động xuất, nhập khẩu lại càng đẩy mạnh về nhu cầu phát triển khu công nghiệp và xây dựng.



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

Thực tế cho thấy, tốc độ phát triển của ngành công nghiệp và xây dựng có mối tương quan thuận chiều với tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm. Theo số liệu của tổng cục thống kê, GDP năm 2015 tăng 6,68% so với năm 2014 và là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay. Tăng trưởng của khu vực công nghiệp và xây dựng năm 2015 tăng 9,64% so với năm 2014 và cũng là mức tăng cao nhất từ năm 2006 đến nay. Sang năm 2016, tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2016 tăng 5,93% so với cùng kỳ năm trước, tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng GDP quý sau cao hơn quý trước. Trong mức tăng 5,93% của toàn nền kinh tế 9 tháng năm 2016, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,50%, đóng góp 2,52 điểm phần trăm. Cùng với xu thế hội nhập hiện nay nền kinh tế Việt Nam hứa hẹn sẽ mở ra những cơ hội cho sự phát triển của ngành công nghiệp, xây dựng nói chung và của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức nói riêng.

### 6.1.2. Lãi suất

Hoạt động trong ngành xây dựng và đầu tư phát triển khu công nghiệp, nhu cầu vốn vay dài hạn luôn ở mức cao để tài trợ cho các dự án của Công ty. Do đó, yếu tố lãi suất đóng một vai trò quan trọng đến khả năng thanh toán. Một khi lãi suất tăng cao kéo theo gánh nặng về chi phí lãi vay đột biến sẽ làm mất thanh khoản. Ngược lại, lãi suất giảm sẽ là một động lực để Công ty tiếp cận nguồn vốn vay có chi phí thấp, sử dụng đòn bẩy tài chính trong xây dựng cơ cấu vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả.

Lãi suất huy động trong năm 2016 tương đối ổn định, chỉ tăng khoảng 0,2%-0,3% trong khoảng thời gian từ giữa tháng 2 đến tháng 3/2016. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm 0,5%/năm đối với cho vay ngắn hạn và đưa lãi suất cho vay trung hạn và dài hạn về tối đa 10%/năm đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời tích cực



triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi đã tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay với chi phí phù hợp trong đó có Sonadezi Châu Đức.

### **6.1.3. Lạm phát**

Tỷ lệ lạm phát ảnh hưởng mạnh mẽ chính sách tiền tệ. Một khi lạm phát tăng cao buộc Ngân hàng nhà nước sẽ có những chính sách thắt chặt tiền tệ để kìm hãm lạm phát, khiến lượng cung tiền sụt giảm, nhu cầu đầu tư cho bất động sản giảm xuống và ngược lại. Công ty hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi yếu tố này. Theo số liệu của tổng cục thống kê, lạm phát cơ bản tháng 10/2016 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 1,86% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 10 tháng tăng 1,82% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

### **6.2 Rủi ro về luật pháp**

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần và cùng với đặc điểm về ngành nghề nên chịu sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật doanh nghiệp, Luật Tài nguyên môi trường, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Luật Bất động sản, và các văn bản pháp luật có liên quan.

Để đáp ứng lộ trình hội nhập toàn cầu và những thay đổi của nền kinh tế, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang ở giai đoạn đổi mới mạnh mẽ, vừa tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, vừa là những thách thức trước sự cạnh tranh của một sân chơi mở rộng.

### **6.3 Rủi ro đặc thù**

#### **6.3.1 Rủi ro cạnh tranh**

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu và các địa phương lân cận, ngày càng nhiều các khu công nghiệp được xây dựng đầu tư thu hút các nhà đầu tư khó tính trong việc tìm địa điểm đầu tư, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung ứng nguồn nhân lực tại chỗ... tạo ra những thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng hơn nhưng cũng là một động lực giúp Công ty cải thiện cơ sở hạ tầng, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm, kết nối với các đối tác phục vụ cho mục tiêu phát triển.

Ngoài ra, Công ty đang được hưởng các ưu đãi về thuế đối với các dự án nằm trong chính sách của Nhà nước. Đây là một lợi thế cạnh tranh của Công ty trong việc đưa ra giá thuê đất cạnh tranh hơn các đối thủ khác, nắm bắt cơ hội để triển khai các dự án lớn về lâu dài với các đối tác lớn. Chính sách ưu đãi thuế vừa là cơ hội trong vài năm tới, nhưng cũng là rủi ro trong dài hạn nếu các chính sách này hết hạn hoặc có sự thay đổi.

#### **6.3.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro này xuất phát từ các hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm hoạt động tài chính, tiền gửi ngân hàng và phần lớn đến từ khoản phải thu khách hàng.

Đối với các khoản phải thu khách hàng: Doanh thu phát sinh tăng từ các khoản phải thu nhưng dòng tiền thực chưa về phát sinh rủi ro về tính thanh khoản chi trả cho các hoạt

động thường xuyên. Công ty quản lý các khoản phải thu bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi, phân tán rủi ro này vào nhiều đối tượng khách hàng khác nhau.

Đối với tiền gửi ngân hàng: Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng có uy tín ở Việt Nam. Mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là khá thấp.

### **6.3.3 Rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản**

Việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia, cố vấn chuyên nghiệp để thực hiện các yêu cầu về lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### **6.4 Rủi ro khác**

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, biến động giá cả, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội, kinh tế trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch... làm giảm lợi nhuận của Công ty hoặc làm cho việc thu hút khách hàng FDI có thể bị giảm sút và các dòng vốn đầu tư tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **7. MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG CỦA CÔNG TY**

- Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng và bình đẳng giới.
- Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải trong KCN Châu Đức và thực hiện giám sát môi trường định kỳ báo cáo 2 lần/năm.
- Công ty chú trọng thực hiện công tác xã hội từ thiện và quan hệ cộng đồng đặc biệt là các địa bàn đang triển khai dự án là huyện Châu Đức, huyện Tân Thành của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; thành phố Biên Hòa, huyện Vĩnh Cửu của tỉnh Đồng Nai.



# PHẦN II

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2016, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã đạt được những kết quả như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Tỷ lệ thực hiện / kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2016/ kế hoạch 2015
		(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=(3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	174,77	220,30	124,43	56,5%	71,2%
2	Lợi nhuận trước thuế	70,77	69,38	47,60	68,6%	67,3%
3	Thuế TNDN	6,95	13,00	4,96	38,1%	71,4%
	Thuế TNDN hoãn lại	1,50		(1,50)		
4	Lợi nhuận sau thuế	62,32	56,38	44,14	78,3%	70,8%

(Nguồn: Theo Báo cáo Tài chính năm 2016 đã kiểm toán)

### Chi tiết:

#### 1.1. Đất công nghiệp cho thuê:

- Diện tích đất công nghiệp cho thuê đã ký hợp đồng từ 01/01/2016 đến 31/12/2016: 5,34 ha. Công ty đã ký bản thỏa thuận giữ đất 7,17 ha với Công ty TNHH Sen Sheng Textiles, tuy nhiên do ảnh hưởng Hiệp định TPP nên khách hàng chưa xúc tiến tiếp các thủ tục tiếp theo.

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến nay là 182,24 ha.

- Doanh thu cho thuê đất công nghiệp năm 2016 là 46,44 tỷ đồng, chỉ đạt 27% so kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu do các doanh nghiệp dệt may lớn trên thế giới tạm hoãn đầu tư do ảnh hưởng từ Hiệp định TPP. Một số nhà đầu tư đã đặt vấn đề thuê đất tại KCN Châu Đức nhưng gặp khó khăn về tài chính cũng như chưa thống nhất được phương án kinh doanh giữa các cổ đông góp vốn...

#### 1.2. Thu phí đường bộ:

- Sau khi hoàn tất xây dựng và chính thức đưa vào vận hành thêm 02 trạm (trạm số 1 và số 3) từ tháng 12/2015, toàn bộ 4 trạm của đề án được duyệt đã đi vào vận hành. Doanh thu năm 2016 là **51,28** tỷ đồng, vượt mức **122%** so với kế hoạch, tăng **61%** so với năm 2015.

#### 1.3. Dịch vụ tư vấn giám sát:

- Doanh thu năm 2016 từ hoạt động tư vấn giám sát đạt **1,38** tỷ đồng, tăng **61%** so với năm 2015.

#### 1.4. Sân tập Golf:

- Đã và đang duy trì hoạt động ổn định, doanh thu năm 2016 đạt **1,77** tỷ đồng, đạt **87%** so với kế hoạch, tăng **13%** so với cùng kỳ.



## 2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 2.1. Danh sách Ban điều hành và số cổ phần nắm giữ:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	NĂM SINH	TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	TỶ LỆ CỔ PHẦN NẴM GIỮ		GHI CHÚ
					2015	2016	
1	Phạm Xuân Bách	Tổng Giám đốc	1956	Cử nhân Tài chính	0,165%	0,215%	Miễn nhiệm TGD từ 5/2016
2	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	1970	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,020%	0,020%	Bổ nhiệm TGD từ 5/2016
3	Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc	1978	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh	0,013%	0,013%	
4	Trương Thanh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	1959	Kỹ sư xây dựng	0,100%	0,100%	
5	Nguyễn Thị Quỳnh Hoa	Giám đốc Tài chính	1977	Thạc sỹ Tài chính	0,030%	0,030%	

### 2.2. Những thay đổi trong Ban điều hành

Tháng 05/2016, Hội đồng Quản trị có quyết định bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Tuấn giữ chức vụ Tổng Giám đốc Điều hành Công ty thay Ông Phạm Xuân Bách và đã báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua ngày 12/5/2017.

### 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

#### 2.3.1. Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến ngày 31/12/2016, tổng số lao động tại Công ty là 169 người, được phân theo cơ cấu như sau:

**Bảng 1: Tình hình lao động của Công ty tính đến 31/12/2016**

	Số lượng	Tỷ lệ
<b>PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ</b>		
Trên Đại học	8	4,7%
Đại học	49	29,0%
Cao đẳng	12	7,1%
Trung cấp, thợ (3/7)	32	19,0%
Phổ thông trung học	68	40,2%
Tổng cộng	<b>169</b>	<b>100,0%</b>
<b>PHÂN THEO GIỚI TÍNH</b>		
Nam	124	73,4%
Nữ	45	26,6%
Tổng cộng	<b>169</b>	<b>100,0%</b>

### **2.3.2. Chính sách đối với người lao động**

#### **a. Chính sách nhân sự và đào tạo**

Việc tuyển dụng lao động của Công ty được thực hiện theo kế hoạch nhu cầu nhân sự được duyệt hàng năm và tùy tình hình hoạt động của Công ty khi có phát sinh nhu cầu về nhân sự. Trong năm 2016, Công ty đã tuyển dụng được 04 nhân viên theo nhu cầu tuyển dụng của các phòng ban / xí nghiệp.

Công ty luôn chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, trong năm đã tạo điều kiện cho CB.CNV tham gia các khoá học nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ... như: Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ chuẩn COSCO, Lễ tân và ngoại giao trong kinh doanh, kỹ năng xúc tiến đầu tư, đào tạo nâng cao năng lực cho quản lý cấp trung... Các khóa học đã tạo điều kiện cho CBCNV Công ty nâng cao kiến thức chuyên môn và phát huy tốt hơn năng lực của bản thân trong công việc.

#### **b. Chính sách lương thưởng**

Bên cạnh, chính sách lương phù hợp với trình độ, năng lực cũng như vị trí chức danh của từng cá nhân thì Công ty còn có những chính sách khen thưởng những cá nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ mỗi kỳ và cả năm.

Ngoài ra, để thúc đẩy tinh thần làm việc tập thể, đoàn kết lẫn nhau góp phần tăng năng suất, chất lượng hoàn thành công việc, Công ty còn xét thưởng tập thể có tinh thần thái độ làm việc tích cực, có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Công ty luôn thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội, chế độ phúc lợi, chế độ thai sản và bảo hiểm tai nạn lao động ... và mức lương cho người lao động theo đúng Luật Lao động.

Hàng năm đều có tổ chức các đợt dã ngoại, học tập, nghỉ dưỡng, khám sức khỏe định kỳ và cấp phát trang thiết bị bảo hộ lao động cho CBCNV.

Ngoài ra còn có các hỗ trợ đặc thù khác theo quy chế hoạt động của Công ty.

### **3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**

#### **a. Dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức:**

- Địa điểm: tại xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức và xã Châu Pha, xã Sông Xoài, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Quy mô: 2.287 ha trong đó diện tích khu công nghiệp 1.556 ha và khu đô thị 731 ha (bao gồm diện tích Khu tái định cư 42 ha).

- Tổng vốn đầu tư đăng ký là: 4.056,186 tỷ đồng (bốn ngàn không trăm năm mươi sáu tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu đồng).

- *Tình hình triển khai công tác dự án, đầu tư xây dựng cơ bản:*

##### **+ Công tác Đất đai:**

- Công tác kiểm kê: Thực hiện trong năm được 31,13 ha, lũy kế 1.624,2 ha (KCN 1.160,58 ha, KDT 463,62 ha).

- Công tác phê duyệt PABT: Thực hiện 75,95 ha tương ứng kinh phí bồi thường là 78,79 tỷ. Lũy kế đã có QĐ cho 1.263,04 ha với tổng kinh phí bồi thường là 1.031,26 tỷ đồng.



▪ Chi trả tiền bồi thường: Đầu năm đến nay đã chi trả thêm 82,69 tỷ đồng (81,66 ha); lũy kế chi trả 1.016,47 tỷ đồng (1.242,91 ha).

▪ Nhận bàn giao mặt bằng: Năm 2016 nhận bàn giao 77,44 ha, lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.117,72 ha.

▪ Công tác thuê/giao đất: Năm 2016 được cấp GCN QSDĐ mới 34,75 ha. Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 751,75 ha trong 1.148,25 ha đã có Quyết định giao/thuê đất.

**+ Công tác xây dựng cơ bản:**

**▪ Công tác thiết kế bản vẽ thi công:**

✓ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 01: hoàn tất công tác thiết kế BVTC – DTXD hệ thống HTKT giai đoạn 01 dự án (514ha) gồm san nền, đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước.

✓ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 02: phối hợp ĐVTV triển khai thiết kế hệ thống HTKT giai đoạn 02 (244ha) gồm các hạng mục san nền, đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa, cấp thoát nước, chiếu sáng.

✓ Hoàn tất hồ sơ thiết kế BVTC – DTXD Module 01 Trạm XLNT Số 02 KCN Châu Đức – nâng công suất lên 4.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

**▪ Công tác đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

✓ Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Hoàn tất thi công hoàn thiện 09km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường Đ.02A, Đ.02B, Đ.13, Đ.15, Đ.17, Đ.18, Đ.19.

✓ San nền: Hoàn tất san nền hoàn thiện 130 ha gồm các lô 17,18,19,20, 27,32.

✓ Hệ thống cấp nước: Đã thi công hoàn thiện 2,5km đường ống cấp nước dọc đường Đ.02, Đ.04, Đ.13 cấp nước cho khách hàng.

✓ Hệ thống thoát nước thải: Đã thi công hoàn thiện 2km tuyến ống thoát nước thải dọc Đ.02, Đ.04, Đ.13 dẫn về Trạm XLNT tập trung khu công nghiệp.

✓ Hệ thống chiếu sáng: thi công hoàn tất 0,9km hệ thống chiếu sáng dọc đường Đ.04 đáp ứng nhu cầu Nhà đầu tư.

✓ Hoàn tất trồng cây xanh dọc đường Đ.04 (Đoạn từ đường Đông Tây – Trạm Xử lý nước thải).

✓ Hoàn tất khoan nổ mìn phá đá đường Đ.10, Đ.02A, Đ.17, Đ.04 và lô 35 phục vụ công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

✓ Module 01 – Trạm XLNT tập trung số 02 – KCN Châu Đức – Đợt 01 – 500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm: đã hoàn tất công tác thi công đưa vào vận hành ổn định và đã được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy phép xả thải vào nguồn nước số 20/GP.UBND ngày 11/08/2016.

✓ Hoàn tất di dời đường dây 110 Bà Rịa – Ngã Giao đoạn băng ngang KCN Châu Đức giai đoạn 2, nhằm khai thác có hiệu quả diện tích sử dụng đất KCN.

✓ Thực hiện dán tên KCN Châu Đức trên các bảng chỉ đường hiện hữu của Sở Giao thông tại Ngã ba Hội Bài, đường Hội Bài – Châu Pha, Quốc lộ 51 và vòng xoay Ngã Giao. Hiện đang tiếp tục phối hợp với Sở Giao thông đặt thêm các Bảng chỉ đường mới riêng cho KCN Châu Đức dọc Quốc lộ 51 và đường Hội Bài – Châu Pha.



✓ Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc):

➤ Hệ thống điện: Đã bàn giao mặt bằng cho Tổng Công ty Điện lực miền Nam khởi công xây dựng TBA 110kV Châu Đức 1 công suất 63MVA (Dự kiến hoàn tất đóng điện vào đầu năm 2017). Phối hợp Công ty Điện lực Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư xây dựng tuyến trung thế 22kV kịp thời cấp điện cho các Nhà đầu tư theo kế hoạch.

➤ Hệ thống thông tin: Đã phối hợp với VNPT Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư hệ thống hạ tầng viễn thông vào Khu công nghiệp (Đoạn Đông Tây – Công ty Uy Việt), đáp ứng nhu cầu của Nhà đầu tư. Phối hợp triển khai thi công lắp đặt trạm BTS nâng cao chất lượng dịch vụ viễn thông trong Khu công nghiệp.

**b. Dự án BOT đường 768:**

- Địa điểm: tại thành phố Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô: cải tạo, đầu tư mới 6 tuyến đường (tổng chiều dài 48,17 km), 4 cầu và 4 trạm thu phí.
- Tổng vốn đầu tư đăng ký là: 534.114 triệu đồng.
- *Tình hình triển khai:*

**+ Đường 768:**

▪ Đường 768 đoạn từ ngã ba Gạc Nai đến đường dẫn vào cầu Thủ Biên: đã xây dựng hoàn tất 16,624Km.

▪ Bổ sung hệ thống mương thoát nước dọc tuyến và điều chỉnh thiết kế đường 768 (lần 1) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 8004/UBND-CNN ngày 14/11/2011: đã xây dựng hoàn tất tháng 05/2015.

▪ Bổ sung mương xây đá hộc, hộ lan can mềm, cọc tiêu bên trái đường 768 đoạn từ Km6+978,38 đến Km7+613,23 (đoạn dọc theo Rạch Tân Triều) theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 202/UBND-CNN ngày 8/1/2014: xây dựng hoàn tất tháng 05/2015.

▪ Bổ sung hệ thống thoát nước dọc và thay thế nắp đan dọc trên tuyến đường 768 [thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 10794/UBND-CNN ngày 17/11/2014]: đã thanh lý hợp đồng Tư vấn Khảo sát, thiết kế xây dựng tháng 12/2016 và ngưng triển khai thực hiện theo nội dung văn bản số 1550/TB-UBND ngày 07/3/2016.

**+ Đường Đồng Khởi từ ngã tư Tân Phong đến ngã ba giao với đường 768:**

▪ Sơn tín hiệu giao thông trên tuyến để đảm bảo an toàn giao thông: đã hoàn tất tháng 7/2014.

▪ Bổ sung Mương thoát nước băng ngang đường Đồng Khởi theo chỉ đạo của UBND tỉnh: xây dựng hoàn tất năm 2013.

▪ Bổ sung hệ thống thoát nước dọc hai bên đường Đồng Khởi đoạn từ ngã ba Thiết Giáp đến ngã ba giao với đường 768 (thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại