



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 01
Đường 01, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình,
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tel : 84.251.8860788 / 84.254.3977075
Fax : 84.251.8860783 / 84.254.3977070
E-mail: chauduc@sonadezichauduc.com.vn

Số: *27* /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày *20* tháng *3* năm 2020

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm
2019 và Kế hoạch hoạt động năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2019

1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2019:

Trong năm 2019, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:
(Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức)

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch		Thực hiện		% Thực hiện	
		BCTC riêng	BCTC hợp nhất	BCTC riêng	BCTC hợp nhất	BCTC riêng	BCTC hợp nhất
1	Tổng doanh thu	333.339	335.000	356.404	356.459	106,9%	106,4%
2	Lợi nhuận trước thuế	129.172	125.373	156.294	156.343	121,0%	124,7%
3	Lợi nhuận sau thuế	109.122	104.123	134.089	134.129	122,9%	128,8%
4	Nộp ngân sách	44.382	44.382	87.355	87.365	196,8%	196,8%
5	Quỹ tiền lương	32.749	32.749	37.700	37.700	115,1%	115,1%
5.1	Quỹ tiền lương Người quản lý	6.048	6.048	6.200	6.200	102,5%	102,5%
5.2	Quỹ tiền lương Người lao động	26.701	26.701	31.500	31.500	117,97%	117,97%
6	Tổng vốn đầu tư XDCB	597.558	782.847	487.439	487.439	81,57%	62,26%
	Trong đó: + CP đầu tư XDCB	274.558	459.847	365.792	365.792	133,23%	79,55%
	+ CP BTGPMB	323.000	323.000	121.647	121.647	37,66%	37,66%

Chi tiết:

a. Đất công nghiệp cho thuê:

+ Trong năm 2019, Công ty đã ký được 16 hợp đồng với diện tích khoảng 55,65 ha và 11 thỏa thuận thuê đất với tổng diện tích 27,53 ha.

+ Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến thời điểm hiện tại đã có 65 nhà đầu tư đăng ký thuê và giữ đất với tổng diện tích là **394,39 ha** và **5.600 m²** nhà xưởng.

+ Doanh thu cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn và các dịch vụ hạ tầng khác trong năm 2019 đạt **257,32 tỷ đồng**, đạt **98%** so với kế hoạch năm 2019.

b. Thu phí đường bộ:

+ Tất cả 4 trạm thu phí BOT đường 768 đã đi vào hoạt động ổn định.

+ Doanh thu năm 2019 là **66,45 tỷ đồng**, đạt **110,8%** so kế hoạch 2019.

c. Dịch vụ tư vấn giám sát: Trong năm 2019 doanh thu từ dịch vụ tư vấn giám sát đạt **4 tỷ đồng**, đạt **186,8%** kế hoạch 2019.

d. Sân tập Golf: Doanh thu năm 2019 đạt 1,45 tỷ đồng, đạt 87,3% kế hoạch.

2. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng & đầu tư xây dựng cơ bản:

a) Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

+ Công tác kiểm kê: Thực hiện năm 2019 được **119,68 ha** (trong đó, KCN là **35,65 ha**; KĐT là **84,03 ha**), đạt **45,2%** so với kế hoạch, lũy kế **1.828,07 ha** (trong đó, KCN là **1.251,24 ha**; KĐT là **576,83 ha**).

+ Công tác phê duyệt PABT: Năm 2019 phê duyệt phương án bồi thường bổ sung với kinh phí là 21,78 tỷ đồng. Lũy kế đã có QĐ cho **1.569,88 ha** (KCN là **1.126,37 ha**; KĐT là **443,51 ha**) với tổng kinh phí bồi thường là **1.394,08 tỷ đồng** (KCN là **1.055,36 tỷ đồng**; KĐT là **338,72 tỷ đồng**).

+ Chi trả tiền bồi thường: Năm 2019 đã chi trả **121,65 tỷ đồng** (khoảng **50 ha**, bao gồm chi trả theo các QĐ năm trước), đạt **37,66%** so với kế hoạch 2019; lũy kế Chi trả kinh phí bồi thường tổng số tiền 1.453,28 tỷ đồng với diện tích 1.579,75 ha (bao gồm kinh phí đã chi tạm ứng cho các hộ dân chưa phê duyệt phương án xã Suối Nghệ và Nghĩa Thành số tiền 116,65 tỷ đồng).

+ Nhận bàn giao mặt bằng: Năm 2019 đã nhận bàn giao **164,6 ha**, đạt 206% so với kế hoạch, lũy kế nhận bàn giao đến nay **1.462,89 ha** (KCN 1.052,1 ha; KĐT 410,79 ha).

+ Công tác thuê/giao đất: Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.074 ha (KCN 819,8 ha; KĐT 254,2 ha) trong 1.426,75 ha (KCN 1.098,3 ha; KĐT 328,45 ha) đã có Quyết định giao/thuê đất.

b) Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

b.1) Đối với dự án Khu đô thị: Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2019 là **39,58 tỷ đồng**, đạt 89% kế hoạch, bao gồm:

+ Khu đô thị phía Bắc: Đã lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch để nộp thẩm định, phê duyệt; lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật KĐT Châu Đức và điều chỉnh GCN đầu tư Khu đô thị.

+ KDC Sonadezi Hữu Phước:

+ Hoàn tất lập hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch 1/500 Khu dân cư Hữu Phước.

+ Hoàn tất công tác xin chủ trương phân lô bán nền.

+ Phê duyệt dự án đầu tư KDC Hữu Phước, triển khai thiết kế bản vẽ thi công, thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

+ Hoàn tất hồ sơ tư vấn nghiên cứu thị trường và phương án phát triển cho dự án KDC Sonadezi Hữu Phước.

+ Dự án Nhà thương mại:

+ Lập dự án đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Thương mại (Nhà Shophouse) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

+ Khảo sát địa chất xây dựng giai đoạn I Nhà thương mại (Nhà Shophouse) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

+ Dự án đầu tư nhà ở thu nhập thấp: Khảo sát, lập dự án đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Đường song hành phía Nam:

+ Hoàn tất Thiết kế BVTC điều chỉnh đường song hành phía Nam

+ Thi công đường song hành phía Nam (Đoạn từ Nút giao số 1 đến Nút giao số 2) khoảng 800m.

+ Đường song hành phía Bắc: Thiết kế Bản vẽ thi công.

b.2) Đối với dự án Khu công nghiệp: Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2019 là 220,69 tỷ đồng, đạt 134,39% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

+ *San nền:* Trong năm 2019, hoàn tất thi công san nền các lô E, F, I, G, 31, 39 điều chỉnh. Tiếp tục thi công san nền lô 28, 29, 34. Hoàn tất lựa chọn nhà thầu và triển khai san nền lô, 30, 33. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất san nền diện tích 468,5ha.

+ *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa:* Hoàn tất thi công các tuyến đường trong Khu công nghiệp với tổng chiều dài khoảng 3 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 33 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

+ *Hệ thống cấp nước*: Hoàn tất thi công cấp nước đường Đ.02B (đoạn từ đường Đông Tây đến Đ.05A và Đ.05A đến Đ.01). Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 18,05km đường ống cấp nước.

+ *Hệ thống thoát nước thải*: Hoàn tất thi công tuyến ống thoát nước thải đường Đ.04 (Đ.ĐT – Đ.20), Đ.15, Đ.17. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 18,57km đường ống thoát nước thải.

+ *Hệ thống chiếu sáng*: Triển khai các thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công Trạm biến áp 3 pha 3x37,5KVA cấp nguồn điện hệ thống chiếu sáng các tuyến đường Đ.07, Đ.20 (Đoạn Đ.09 – Đ.07), Đ.02B (Đoạn Đ.09 – Đ.05A), Đ.09. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 8,9 km hệ thống chiếu sáng.

+ *Cây xanh, thảm cỏ*: Thực hiện các thủ tục triển khai thi công thảm cỏ các tuyến đường nội bộ KCN. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 13,4 km cây xanh.

+ *Công tác môi trường*:

+ Module 01 – Trạm XLNT tập trung số 02 – KCN Châu Đức – Đợt 01 – 500 m³/ngày.đêm: Phối hợp Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi vận hành ổn định Trạm XLNT và truyền tín hiệu về Sở TNMT theo quy định.

+ Phối hợp ĐVTC tiếp tục thi công Trạm XLNT tập trung Module 02 công suất 4.000m³/ngày.đêm theo quy định.

+ Phối hợp thực hiện công tác giám sát môi trường các Nhà máy đang hoạt động trong Khu công nghiệp, hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục thẩm định, phê duyệt ĐTM theo quy định.

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

+ *Hệ thống điện*:

✓ TBA 110kV: Vận hành ổn định TBA 110kV Châu Đức 1 công suất 63MVA do Tổng Công ty Điện lực miền Nam đầu tư. Phối hợp Điện lực Vũng Tàu thi công tuyến trung thế cấp điện cho nhà đầu tư.

✓ Tuyến trung thế 22kV: Phối hợp Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu đầu tư xây dựng tuyến trung thế 22kV năm 2019 khoảng 4km.

+ *Hệ thống thông tin*: Phối hợp với VNPT Bà Rịa - Vũng Tàu đang thực hiện hạ ngầm hệ thống hạ tầng viễn thông vào Khu công nghiệp Châu Đức, đáp ứng nhu cầu của Nhà đầu tư.

b.3) Đối với dự án Sân Golf Châu Đức:

Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2019 của dự án sân Golf là 94,98 tỷ đồng, đạt 51,26% so với kế hoạch. Công tác triển khai thi công các hạng mục

công trình đang được Công ty đẩy nhanh thực hiện để kịp tiến độ theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, cụ thể như sau:

- + Đã được cấp Giấy phép xây dựng sân golf Resort 18 lỗ.
- + Hoàn tất thi công hạng mục san nền tạo hình sân golf Resort 18 lỗ.
- + Hoàn tất lựa chọn nhà thầu thi công cho các gói thầu còn lại của sân golf Resort 18 lỗ.
- + Triển khai thi công gói thầu vườn ươm cỏ; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước ngầm; hệ thống tưới; tạo hình hoàn thiện sân golf Resort.
- + Đã ký hợp đồng vay vốn với BIDV để đầu tư dự án sân Golf giai đoạn 1 với số tiền 455 tỷ.
- + Hoàn tất lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức, Công ty đã nộp hồ sơ thông báo giải thể Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức đến Cơ quan đăng ký Kinh doanh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, hiện Công ty đang thực hiện thủ tục chuyển giao tài sản từ Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức về Công ty CP Sonadezi Châu Đức theo quy định.

b.4) BOT đường 768: Chi phí đầu tư XDCB năm 2019 đã thực hiện là 10,54 tỷ đồng, đạt 16% kế hoạch. Chi tiết công tác đầu tư XDCB như sau:

- + Hoàn tất thi công xây dựng các hạng mục: Lắp đặt đèn tín hiệu giao thông trên tuyến đường 768, Lắp đặt nắp đan đập mương hở thoát nước dọc đường 768, Bổ sung biển báo giao thông các tuyến đường, thi công tuyến thoát nước đường 768 đoạn từ cầu Rạch Tôm đến cầu Ông Hoàng xã Thiệu Tân.
- + Hoàn tất công tác lập hồ sơ thiết kế các hạng mục: “Bổ sung hệ thống thoát nước dọc hai bên tuyến đường Đồng Khởi đoạn từ Ngã Ba thiết giáp đến giao đường 768, Nhà điều hành và Đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí điện tử tự động không dừng ETC tại các Trạm thu phí.
- + Tháng 8/2019, Công ty đã trình Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án BOT đường 768 điều chỉnh, hiện Sở Kế hoạch & Đầu tư đang lấy ý kiến các Sở.
- + Thực hiện công tác duy tu thường xuyên các tuyến đường thuộc dự án.

II. 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. 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.

III. 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	Phạm Xuân Bách	Chủ tịch HĐQT		0,215%	
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	25%	0,02%	
3	Đinh Ngọc Thuận	TV HĐQT	15%	0,013%	Thành viên HĐQT không điều hành
4	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Trần Trung Chiến	TV HĐQT		0,408%	Thành viên HĐQT không điều hành
6	Lê Tiến Bộ	TV HĐQT			Miễn nhiệm từ 01/04/2019
7	Nguyễn Văn Lương	TV HĐQT			Thành viên độc lập HĐQT
8	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 2019, 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 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. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong công tác xúc tiến thu hút đầu tư cho khu công nghiệp, tìm kiếm các nguồn lực tài chính phục vụ hoạt động SXKD cũng như tiết giảm chi phí tài chính cho 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;
- + Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 vào ngày 12/04/2019 và tại Đại hội đã tổ chức bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT độc lập cho thời gian còn lại của Nhiệm kỳ III (2017-2022);
- + 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...;
- + Tổ chức thành công ngày đăng ký giao dịch chính thức vào ngày 15/01/2019, giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 12.500 đồng/cổ phần;
- + Hoàn tất công tác bổ nhiệm, bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty;
- + Tổ chức chi trả tiền cổ tức năm 2018 cho cổ đông theo đúng quy định;
- + Hoàn tất công tác đánh giá lại để cấp chứng nhận ISO 9001:2015 & 14001:2015;
- + Hoàn tất thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức;
- + Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng tư vấn giám sát, hợp đồng thi công với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống Tổng Công ty Sonadezi và tổ chức liên quan của Người nội bộ Công ty) theo đúng quy định.

2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2019

- Trong năm 2019, 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.

IV. 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 2019 và theo quy định tại thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH:

+ Tổng Quỹ thù lao thực hiện của thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được quyết toán là 1.184.999.999 đồng.

+ Tổng Quỹ lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 1.220.500.000 đồng.

+ Tổng Quỹ lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 693.424.000 đồng.

2. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Hợp đồng/ giao dịch liên quan được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ theo quy định của Luật.

V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2020

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2020 như sau

- 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 sân Golf Châu Đức, Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, Dự án BOT đường 768.

- 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 để sớm đưa dự án KDC Sonadezi Hữu Phước vào kinh doanh và Sân golf Resort 18 lỗ đi vào vận hành.

- 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 năm 2020

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
1	Tổng số lao động	Người	193	
2	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	34.548	
2.1	<i>Quỹ lương người quản lý</i>		6.048	
2.2	<i>Quỹ lương CB.NV</i>		28.500	
3	Tổng số phát sinh phải nộp NS	Tỷ đồng	85.000	
4	Doanh thu	Tr.đồng	371.541	
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	115.440	
6	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	842.745	
7	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	699.000	

Chi tiết:

a) Kinh doanh cho thuê đất công nghiệp:

- Hoàn tất các thủ tục để xúc tiến ký hợp đồng thuê đất đối với các khách hàng đã ký thỏa thuận trong năm 2019, tiếp tục mời gọi nhà đầu tư ký thỏa thuận thuê đất và ký hợp đồng thuê đất trong năm 2020 với diện tích khoảng 50 ha (Trong đó diện tích ký hợp thuê đất khoảng 23 ha).

- Nghiên cứu biến động thị trường bất động sản và xu hướng dịch chuyển đầu tư của các nước trên thế giới để có phương án thu hút đầu tư hiệu quả vào Khu công nghiệp Châu Đức.

- Kế hoạch doanh thu cho thuê đất công nghiệp, thuê nhà xưởng, phí quản lý và các dịch vụ hạ tầng KCN năm 2020 khoảng 282 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ cho thuê đất (đất công nghiệp, nhà xưởng cho thuê và phí quản lý) khoảng 278,2 tỷ đồng.

b) Kinh doanh thu phí đường bộ:

- Tiếp tục vận hành ổn định các trạm thu phí hiện hữu.
- Doanh thu dự kiến từ hoạt động thu phí đường bộ năm 2020 khoảng **64,5 tỷ đồng**.

c) Dịch vụ Tư vấn Giám sát:

- Tiếp tục thực hiện các hợp đồng tư vấn giám sát hiện hữu và ký thêm các hợp đồng mới.
- Kế hoạch năm 2020: Doanh thu khoảng 3,5 tỷ đồng.

d) Sân tập Golf:

- Theo dõi hợp đồng cho thuê sân tập.
- Kế hoạch doanh thu năm 2020: 1,4 tỷ đồng.

đ) Kinh doanh Bất động sản dân dụng:

- Triển khai công tác tiếp thị bán hàng cho KDC Sonadezi Hữu Phước.
- Kế hoạch doanh thu năm 2020: 5 tỷ đồng.

e) Kinh doanh sân Golf Châu Đức:

- Triển khai hoàn thiện sân golf Resort 18 lỗ và tổ chức vận hành kinh doanh sân golf.
- Kế hoạch doanh thu năm 2020: 5 tỷ đồng.

1.2. Công tác bồi thường GPMB và đầu tư xây dựng cơ bản

Trong năm 2020, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN ĐT & sân Golf Châu Đức; Duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng đường BOT 768 và thực hiện Dự án BOT 768 điều chỉnh.

Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2020 khoảng 842,74 tỷ đồng và bồi thường giải phóng mặt bằng năm 2020 khoảng 699 tỷ đồng.

Chi tiết như sau:

1.2.1. Dự án KCN Đô thị Châu Đức:

a) Công tác đất đai:

- Kiểm kê khoảng 200 ha (KCN 140 ha, KĐT 60 ha);
- Xin giao / thuê đất 63,5 ha (KCN 40 ha, KĐT 23,5 ha);
- Lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích 270 ha (KCN 180 ha, KĐT 90 ha), tương đương 699 tỷ (KCN 482 tỷ, KĐT 217 tỷ)
- Nhận bàn giao mặt bằng 80ha (KCN 50ha, KĐT 30ha)
- Chi trả bồi thường diện tích khoảng 270 ha, kinh phí khoảng 699 tỷ đồng.

b) Khu đô thị Châu Đức:

- Thiết kế BVTC – DTXD hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Châu Đức (Giai đoạn 1) – 160 ha
 - Thiết kế BVTC hạ tầng kỹ thuật KDC Hữu Phước (Giai đoạn 2: San nền, giao thông, thoát nước mưa và thoát nước thải)
 - Thiết kế BVTC công viên cây xanh và công trình TĐTT
 - Tiếp tục thi công hạ tầng KDC Hữu Phước – giai đoạn 1
 - Thi công điện trung thế, hạ thế ngầm và TBA
 - Thi công điện chiếu sáng.
 - Thi công 9 căn nhà thương mại mẫu LH26
 - Thiết kế BVTC 1 block nhà thương mại dọc đường song hành phía Nam – 29 căn (LH1-LH3)
 - Thi công 1 block nhà thu nhập thấp
 - Thi công cây xanh và vỉa hè đường song hành phía Nam (Đoạn nút giao số 1 đến nút giao số 2 cuối tuyến) khoảng 800 m và nút giao số 2.

c) Khu công nghiệp Châu Đức:

- Công tác Quy hoạch, thiết kế BVTC:

- ✓ Khảo sát thiết kế và thiết kế BVTC san nền lô 01, 02, 03, 04, 05, 06, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 45, 52, 53.1, 53.2, BB1.
- ✓ Thiết kế kiên cố hóa Kênh Suối Đá Nghệ, Kênh dọc đường Đ.02, Đ.20, Dọc dải cây xanh.
- ✓ Khảo sát thiết kế và thiết kế BVTC Hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước bản các tuyến Đường Đ.05A (Đ.22-Đ.24); Đ.24; Đ.05B (Đ.24-Đ.28); Đ.26; Đ.28; Đ.25A (Đ.12- Cuối tuyến); Đ.16; Đ.21 (Đ.12-Đ.06); Đ.23; Đ.27; Đ.29 (Đ.12- Cuối tuyến); Đ.14; Đ.31 (Đ.12-Cuối tuyến).
- ✓ TK BVTC hệ thống chiếu sáng các tuyến đường giao thông Phía Nam & TBA Cấp nguồn.
- ✓ TK BVTC Module 03 Trạm XLNTTT Số 02, Module 01 Trạm XLNTTT Số 03
- ✓ Kiểm toán XD CB các hạng mục HTKT dự án
- ✓ Dò mìn Khu công nghiệp.

- **Công tác thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN:** Trong năm 2020, triển khai công tác thi công các hạng mục công trình sau:

- ✓ San nền Lô 32, 42, 43, 35, 40, 41, 48, 49, 50, 52
- ✓ Nút giao Đ.02A & QL56.
- ✓ Đường Đ.08 và hệ thống TNM; Nền đường Đ.31 và hệ thống TNM (Đ.12 - Đ.08); Đường Đ.10 và hệ thống TNM (Đ.29 - Đ.02); Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa (Đ.21-Đ.29), nền đường K95 (Đ.29 - Đ.33); Đường Đ.12: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa (Đ.21-Đ.29), nền đường K95 (Đ.29 - Đ.33); Đường Đ.22 và hệ thống thoát nước mưa; Đ.01 (Đ.20-Đ.22).
- ✓ Nền đường Đ.06 (Đ.25-Đ.33), Đ.33 (Đ.08-Đ.10)
- ✓ Gia cố mương thoát nước dọc Đ.02, Đ.20, Kênh Suối đá nghệ
- ✓ Hệ thống cấp nước Đ.10 (Đ.21 - Đ.29); Đ. 25; Đ.29; Đ.04; Đ.31; Đ.02A (Đ.29 - Đ.33);
- ✓ Hệ thống thoát nước thải Đ.04; Đ.31; Đ.10 (Đ.21 - Đ.29); Đ. 25; Đ.29; Đ.02A (Đ.29 - Đ.33);
- ✓ Hệ thống chiếu sáng Đ.02 (Đ.21 - Đ.29); Đ.21; Đ.10; Đ.25; Đ.20; Đ.05; Đ.07; Đ.09 & TBA cấp nguồn
- ✓ Cây xanh Đ.02 (Đ.21 - Đ.33); Đ.21; Đ.10; Đ.25; Đ.29; Thảm cỏ, cây xanh cách ly, cây xanh tập trung;
- ✓ Vĩa hè các tuyến đường đã hoàn thiện hạ tầng
- ✓ Kênh Hòa Long - Giai đoạn còn lại
- ✓ Cảnh quan cây xanh Cổng Khu công nghiệp, Khu thông tin
- ✓ Lắp Camera KCN - Giai đoạn 2;
- ✓ Hồ sự cố, Trạm quan trắc - Trạm XLNT tập trung số 2
- ✓ Ngầm hóa tuyến trung thế 22kV - Khu công nghiệp
- ✓ Di dời tuyến cáp thế 110kV - Giai đoạn 3
- ✓ Giám sát thi công xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp.

1.2.2. Dự án Sân Golf Châu Đức:

- Hoàn thành sân golf Resort đưa vào vận hành.
- Hoàn thiện hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công Sân golf Tournament.
- Thẩm tra thiết kế BVTC và Dự toán Sân golf Tournament.
- Thiết kế hệ thống chiếu sáng và chống sét Sân Golf Tournament.
- Khảo sát, thiết kế trạm biến áp 560KVA và đường dây trung thế ngầm cấp nguồn cho chiếu sáng Sân Golf Tournament.
- Thẩm tra thiết kế và Dự toán hệ thống chiếu sáng và chống sét Sân Golf Tournament; Thẩm tra thiết kế BVTC-DTXD trạm biến áp 560KVA và đường dây trung thế ngầm cho chiếu sáng Sân Golf Tournament.
- Thẩm định giá thiết bị sân Golf Resort.
- Tư vấn giám sát thi công xây dựng tạo hình sơ bộ Sân Golf Tournament.
- Thi công xây dựng tạo hình sơ bộ Sân Golf Tournament.
- Thi công cây xanh, cảnh quan đường biên sân golf Tournament.

- Hoàn tất thủ tục và nhận Thông báo giải thể Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức.

1.2.3. Dự án BOT đường 768:

- Tiếp tục quản lý vận hành các trạm thu phí của dự án.
- Thi công xây dựng gói thầu “Xây dựng tuyến thoát nước đường 768 đoạn từ Km16+821,01 đến Km19+228,82” – Đường 768
 - Triển khai thiết kế, thẩm tra Bản vẽ thi công và dự toán xây dựng Nhà điều hành, hoàn tất thi công đưa vào vận hành.
 - Cải tạo hệ thống thoát nước đường Đồng Khởi đoạn từ cầu Đồng Khởi (Km3+375) đến ngã ba Thiết Giáp (Km4+750).
 - Thi công xây dựng một phần đường Nhà máy nước Thiện Tân và Đường Đồng Khởi đoạn từ ngã ba Thiết Giáp đến đường 768.
 - Thực hiện công tác duy tu thường xuyên theo kế hoạch được duyệt.
 - Triển khai thực hiện dự án BOT 768 điều chỉnh nếu được phê duyệt.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2020 được giao như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất công nghiệp vì đây là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, trong năm 2020, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá hình ảnh để chào bán sản phẩm KDC Sonadezi Hữu Phước ra thị trường tạo dòng tiền ổn định cho Công ty, giảm bớt áp lực tài chính trong việc triển khai các dự án.

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

- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan KCN để tạo hình ảnh KCN hiện đại, đồng bộ, tạo ấn tượng đối với các nhà đầu tư.
- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tiếp thị bán hàng.
- Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động tiếp thị, quảng cáo qua các kênh báo, đài, thương mại điện tử.
 - Hoàn thiện pháp lý và hạ tầng kỹ thuật của dự án KDC Sonadezi Hữu Phước để sớm đưa sản phẩm chào bán ra thị trường.
 - Tiếp tục nâng cấp, cải tạo hệ thống nhận diện thương hiệu như: Pano quảng cáo, bảng chỉ đường, cổng chào, Biển hiệu Công ty, Brochure, Website, Sa bàn, Sơ đồ, Bản đồ...
 - Tiếp tục đẩy mạnh hợp tác với các hiệp hội thương mại, tổ chức tư vấn, môi giới.
 - Tổ chức hội nghị khách hàng, chương trình tri ân khách hàng cuối năm và thực hiện các chương trình chăm sóc, hỗ trợ khách hàng trong quá trình làm thủ tục đầu tư và hoạt động trong khu công nghiệp.

- 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.

Tuy nhiên, hiện nay tình hình dịch bệnh Covid – 19 ngày càng diễn biến phức tạp và lan rộng nhiều nước trên thế giới, sẽ ảnh hưởng rất lớn đến tình hình thu hút đầu tư của Công ty, dẫn đến doanh thu lợi nhuận của Công ty có thể không đạt được như kỳ vọng. Vì vậy, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền HĐQT trong 6 tháng đầu năm 2020 thực hiện rà soát điều chỉnh kế hoạch năm 2020 phù hợp với tình hình thực tế nhưng không điều chỉnh giảm quá 30% doanh thu, lợi nhuận và lập báo cáo gửi ĐHCĐ bằng hình thức đăng tải thông tin trên website của Công ty nếu có sự điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2020.

3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty 2020

Trong năm 2020, HĐQT sẽ tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng hành và tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra.

Tích cực nghiên cứu, đổi mới phương pháp làm việc, xây dựng những giải pháp kinh doanh mới, tinh gọn bộ máy nhân sự nhằm nâng cao hiệu quả công việc, tối ưu năng suất lao động.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Xuân Bách