

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2022

**DỰ THẢO BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2021 và**  
**Kế hoạch hoạt động năm 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2021:**

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 (theo BCTC đã được kiểm toán năm 2021 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2021 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2021	%Thực hiện / kế hoạch 2021
1	Tổng số lao động bình quân	Người	377	145	38%
2	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	54.048	47.040	87%
-	Người quản lý		6.048	6.206	103%
-	Người lao động		48.000	40.834	85%
3	Tổng số nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	162.000	130.357	80%
4	<b>Doanh thu (không thuế)</b>	Tr.đồng	<b>584.258</b>	<b>730.844</b>	<b>125%</b>
-	Cho thuê đất, nhà xưởng, PQL và các dịch vụ hạ tầng khác	Tr.đồng	461.428	709.930	153%
-	Thu phí đường bộ	Tr.đồng	-	-	-
-	Dịch vụ TVGS	Tr.đồng	3.000	1.963	65%
-	Sân tập golf	Tr.đồng	530	429	81%
-	Kinh doanh KDC Sonadezi Hữu Phước	Tr.đồng	90.000	-	-
-	Kinh doanh sân golf Châu Đức	Tr.đồng	16.000	-	-
-	Hoạt động tài chính	Tr.đồng	12.500	13.017	104%
-	Doanh thu khác	Tr.đồng	700	900	129%
-	Thu nhập khác	Tr.đồng	100	4.605	4605%

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2021 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2021	%Thực hiện / kế hoạch 2021
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	176.289	323.629	184%
6	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	817.000	579.731	71%
7	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	3.298.250	511.569	18%

*Chi tiết công tác doanh thu:*

*1.1. Đất công nghiệp cho thuê:*

- Diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất trong năm 2021 là: 10 hợp đồng (tổng diện tích khoảng 52,01 ha) và 8 thỏa thuận thuê đất (tổng diện tích khoảng 24,78 ha).

- Lũy kế đến thời điểm hiện tại đã có 83 nhà đầu tư đăng ký thuê và giữ đất (trong đó có 77 dự án đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) với tổng diện tích khoảng **487,43** ha và **2.400** m<sup>2</sup> nhà xưởng.

- Doanh thu cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn và các dịch vụ hạ tầng khác trong năm 2021 khoảng **703,9 tỷ đồng**, đạt 153% so với kế hoạch năm 2021.

*1.2. Thu phí đường bộ:*

Kinh doanh thu phí đường bộ dự án BOT đường 768 tạm ngưng thu phí kể từ ngày 01/01/2021. Hiện đang thực hiện các thủ tục để thi công hạng mục thu phí không dừng nhằm sớm đưa các trạm thu phí hoạt động trở lại. Do đó, trong năm 2021 Công ty đã chủ động không đặt ra kế hoạch doanh thu cho mảng hoạt động này.

*1.3. Dịch vụ tư vấn giám sát:*

Trong năm 2021, doanh thu khoảng **1,96 tỷ đồng**, đạt 65% kế hoạch 2021 do chưa hoàn tất thủ tục thanh quyết toán hợp đồng.

*1.4. Sân tập Golf:*

Doanh thu năm 2021 khoảng **429 triệu đồng**, đạt 80% so với kế hoạch 2021. Do hợp đồng thuê đất tại khu dịch vụ thể dục thể thao thuộc khuôn viên Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi hết hạn vào tháng 06/2021 nên doanh thu từ mảng kinh doanh này chỉ ghi nhận trong 6 tháng đầu năm 2021.

*1.5. Kinh doanh KDC Sonadezi Hữu Phước:*

Công ty đã triển khai hoàn tất ký kết hợp đồng góp vốn dự án KDC Sonadezi Hữu Phước giai đoạn 1 và đăng ký đặt cọc mua nhà ở hình thành trong tương lai (shophouse). Tuy nhiên chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong năm 2021.

### 1.6. Kinh doanh sân golf Châu Đức:

Công ty đang hoàn thiện các công trình và các thủ tục để đưa vào vận hành sân golf Resort. Đã thực hiện đào tạo nhân sự phục vụ cho công tác vận hành sân golf. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh nên trong năm 2021 chưa có doanh thu từ mảng này.

### 2. Công tác Đất đai:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2021		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% So với kế hoạch năm 2021
		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	59,88		1.923,04		28%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	103,11	510,87	1.873,47	3.029,34	40%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	256,16		1.798,78		108%
4	Chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ dân	103,16	511,57	1.809,72	2.794,25	18%
5	Nộp tiền sử dụng đất				1.195,36	0%
6	Công tác xin giao / thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền SDD	278,52		1.426,7		
b	Xin giao, thuê đất			1.450,6		

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

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2021 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2021	%Thực hiện / kế hoạch 2021
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	319.239	235.098	74%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	149.567	112.511	75%
3	Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	348.194	231.820	67%
4	BOT đường 768	Tr.đồng	-	302	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>817.000</b>	<b>579.731</b>	<b>71%</b>

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 khoảng 579,73 tỷ đồng, đạt 71% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

### 3.1. Khu đô thị:

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2021 khoảng **112,5 tỷ đồng**, đạt 75% so với kế hoạch, bao gồm:

#### - Khu đô thị phía Bắc:

- Hoàn tất phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị.
- Đã hoàn tất triển khai công tác thi công chuẩn bị mặt bằng khu biệt thự sân Golf Resort và Khu vực dọc đường Song hành (từ Nút giao số 1 đến Nút giao số 2).
- Đang triển khai công tác xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.
- Đang triển khai công tác đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng Khu đô thị phía Bắc.
- Đang triển khai công tác điều chỉnh quy hoạch cục bộ một số vị trí đất ở cho phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Đang triển khai thi công tuyến nước thải tạm cho Nhà CLB sân Golf.
- Đang triển khai thi công hệ thống chiếu sáng cho đường tạm vào sân golf.

#### - KDC Sonadezi Hữu Phước:

- Đã hoàn tất thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I – KDC Sonadezi Hữu Phước (khoảng 25,2 ha), bao gồm các hạng mục: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, san nền, hệ thống thoát nước thải, hệ thống điện trung thế, hạ thế ngầm, hệ thống điện chiếu sáng và cây xanh trong các tuyến đường.
- Tiếp tục triển khai thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II (khoảng 15,3 ha).
- Hợp tác với các đơn vị chuyên ngành triển khai xây dựng các Block nhà thương mại (Shophouse) để đưa vào khai thác kinh doanh.
- Đang triển khai lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà thu nhập thấp.

### 3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2021 khoảng **235 tỷ đồng**, đạt 74% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- *San nền*: Thực hiện năm 2021 khoảng **145 ha**. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **800 ha**.
- *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa*: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 39 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

- *Kênh, mương thoát nước*: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 1 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 6,44 km kênh, mương thoát nước.
- *Hệ thống cấp nước*: Thực hiện năm 2021 khoảng 3,4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng **24,05 km** hệ thống cấp nước.
- *Hệ thống thoát nước thải*: Thực hiện năm 2021 khoảng 4 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng **27,57 km** hệ thống thoát nước thải.
- *Hệ thống chiếu sáng*: Thực hiện năm 2021 khoảng 4,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **17,9km** hệ thống chiếu sáng.
- *Cây xanh, thảm cỏ*: Thực hiện năm 2021 khoảng 3,5 km. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 20 km.
- *Nhà máy xử lý nước thải tập trung*: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức công suất 4.500m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Hoàn tất xây dựng Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m<sup>3</sup>/ ngày.đêm.
- *Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc)*: Tiếp tục phối hợp với các đơn vị chuyên ngành điện, viễn thông, cung cấp dịch vụ đến cho các Nhà đầu tư theo tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư.

**3.3. Sân Golf Châu Đức:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 của dự án sân Golf là **231,8 tỷ đồng**, đạt 67% 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:

- Hoàn tất thi công xây dựng Sân Golf Resort 18 lỗ
- Hoàn tất thi công Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoạt động thể thao đối với lĩnh vực golf do Sở Văn hóa – Thể thao cấp.
- Hoàn tất mua sắm trang thiết bị, đào tạo caddy, xây dựng quy trình phục vụ quản lý vận hành sân Golf Resort 18 lỗ.
- Đang thực hiện công tác thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật cho sân golf Tournament nhằm hoàn tất giai đoạn thiết kế của dự án.

### **3.4. Dự án BOT đường 768:**

- Trên cơ sở Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 09/04/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục bổ sung đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ đường bộ điện tử tự động không dừng ETC, hiện nay hạng mục này đã được Sở Thông tin và Truyền thông có ý kiến thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3571/STTTT-CNTT-VT ngày 10/12/2021 và Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 180/SGTVT-

QLGT ngày 12/01/2022. Hiện Công ty đang triển khai các bước tiếp theo để Dự án được tiếp tục thu phí trở lại.

- Ngày 20/12/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có văn bản 4850/SKHĐT về việc dừng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh, trong khi chờ xin ý kiến chỉ đạo của Ban thường vụ tỉnh ủy về chủ trương mua lại dự án BOT đường 768.

- Đang thực hiện các thủ tục quyết toán xây dựng cơ bản của dự án BOT 768.

- Việc tạm ngưng thu phí kể từ ngày 01/01/2021 dẫn đến Công ty không có nguồn thu để chi trả cho các hoạt động bắt buộc của dự án. Dù thế Công ty vẫn đang phải thực hiện các công việc thường xuyên như: duy tu, bảo trì hệ thống hạ tầng, trạm thu phí, trả gốc vay, lãi vay cho Ngân hàng và Quỹ Đầu tư, công tác bảo vệ tài sản... Điều này gây ảnh hưởng đến hiệu quả dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặt khác, Công ty đã gửi nhiều văn bản đề nghị được cập nhật các chi phí phát sinh... trong thời gian dừng thu phí vào phương án tài chính của dự án BOT đường 768 nhưng đến nay Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai vẫn chưa phản hồi về việc này.

## **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. Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng đã thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị, bổ nhiệm Người phụ trách kiểm toán nội bộ và đã giao nhiệm vụ việc 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 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%		Thành viên HĐQT không điều hành



STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	TỶ LỆ SỞ HỮU CP		GHI CHÚ
			Đại diện	Cá nhân	
4	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Trần Trung Chiến	TV HĐQT, Phó TGD		0,408%	
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 03 thành viên tham gia công tác điều hành công ty, 02 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2021, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Nghị quyết phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm kiếm các nguồn lực tài chính đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư và các hoạt động của Công ty.

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

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

- Tổ chức sắp xếp, điều chỉnh nhân sự, cơ cấu tổ chức các Phòng ban để đáp ứng nhu cầu công việc;
- Xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê đất, phê duyệt giá trị đất, giá bán nhà ở thương mại (Shophouse)... 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 2021 vào ngày 15/04/2021 và tại cuộc họp đã thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2021;
- 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 chi trả tiền cổ tức năm 2020 cho cổ đông theo đúng quy định;
- 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;

- Thực hiện lựa chọn nhà thầu theo kế hoạch được duyệt đảm bảo đúng Luật đấu thầu;

- Tổ chức lấy ý kiến HĐQT thông qua việc ký hợp đồng tư vấn giám sát, hợp đồng thi công với Người có liên quan của Công ty (Công ty thành viên trong hệ thống 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 2021:**

- Trong năm 2021, HĐQT Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật, chế độ kế toán, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định hiện hành khác.

- Thực hiện chế độ chi tiêu minh bạch phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty, Quy chế quản lý tài chính và quản lý nợ của Công ty, cùng các quy định của nhà nước.

- Thực hiện tốt các nội dung theo nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua.

- Xây dựng bộ máy phù hợp với nhu cầu và lĩnh vực hoạt động của Công ty hiện tại và có sự chuẩn bị nguồn lực cho sự phát triển bền vững trong tương lai của Công ty.

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

Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT đính kèm.

# **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 2021 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 2021 là 1.189.555.554 đồng.

- + Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 1.198.600.000 đồng.

- + Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 694.300.000 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 2022:**

## **1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2022 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...

- 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 để đưa dự án KDC Sonadezi Hữu Phước chính thức 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 dự kiến năm 2022:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 và tình hình thực tế dự án, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2022	GHI CHÚ
<b>1</b>	Tổng số lao động bình quân	Người	302	
<b>2</b>	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	36.724	
-	Người quản lý	Tr.đồng	7.224	
-	CBCNV	Tr.đồng	29.500	
<b>3</b>	Tổng số nộp NS	Tr.đồng	130.000	
<b>4</b>	Kết quả kinh doanh			
<b>4.1</b>	Doanh thu (không thuế)	Tr.đồng	<b>774.708</b>	
-	<i>Cho thuê đất, nhà xưởng, PQL và các dịch vụ hạ tầng khác</i>	Tr.đồng	381.362	
-	<i>Thu phí đường bộ</i>	Tr.đồng	35.000	
-	<i>Dịch vụ TVGS</i>	Tr.đồng	1.935	
-	<i>Kinh doanh KDC Sonadezi Hữu Phước</i>	Tr.đồng	277.411	
-	<i>Kinh doanh sân golf Châu Đức</i>	Tr.đồng	68.000	
-	<i>Hoạt động tài chính</i>	Tr.đồng	10.000	
-	<i>Doanh thu khác</i>	Tr.đồng	800	
-	<i>Thu nhập khác</i>	Tr.đồng	200	
<b>4.2</b>	Lợi nhuận thực hiện (sau thuế)	Tr.đồng	<b>184.064</b>	
<b>5</b>	Đầu tư XDCB		<b>625.133</b>	
	- Khu công nghiệp	Tr.đồng	263.015	

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2022	GHI CHÚ
	- Khu đô thị	Tr.đồng	178.769	
	- Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	123.587	
	- BOT đường 768	Tr.đồng	59.762	
<b>6</b>	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	<b>2.516.925</b>	

## 1.2. Công tác đất đai:

- Công tác xóa da beo: Tập trung xóa da beo các khu vực đất KDC Sonadezi Hữu Phước và khu công nghiệp có kế hoạch dự kiến đưa vào kinh doanh cho thuê.
- Công tác nhận bàn giao mặt bằng: Tiếp tục nhận bàn giao mặt bằng từ các hộ dân với diện tích 90,11 ha.
- Công tác xin thuê / giao đất:
  - o Thực hiện thủ tục xin giao / thuê đất diện tích 142 ha (KCN 15 ha; KĐT 127 ha)
  - o Nộp tiền sử dụng đất KĐT: 43,07 ha với số tiền 718,3 tỷ đồng.
  - o Thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất diện tích 23,81 ha Khu đô thị.
- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê diện tích 133,01 ha (KCN 100,73 ha; KĐT 32,28 ha).
- Công tác xác định tính pháp lý, lập và phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng: Lập và phê duyệt phương án BTGPMB diện tích 195,69 ha với tổng kinh phí dự kiến 1.798,59 tỷ đồng (KCN 122,54 ha tương ứng 1.349,35 tỷ đồng; KĐT 73,15 ha tương ứng 449,24 tỷ đồng).
- Chi trả kinh phí bồi thường: Thực hiện chi trả kinh phí bồi thường diện tích 195,69 ha với số tiền 1.798,59 tỷ đồng (KCN 122,54 ha tương ứng 1.349,35 tỷ đồng; KĐT 73,15 ha tương ứng 449,24 tỷ 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 2022 khoảng **178,77 tỷ đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
  - o Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
  - o Xin điều chỉnh GCN đăng ký đầu tư KĐT Châu Đức.
  - o Xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 KĐT Châu Đức.
  - o Lập dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf.
  - o Tổ chức triển khai thiết kế BVTC-DTXD:
    - ✓ Lập hồ sơ khảo sát và thiết kế bản vẽ thi công – Dự toán xây dựng
    - ✓ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật gồm: Tuyến đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải...
- KDC Sonadezi Hữu Phước:

- Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước:
  - ✓ Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II – 15,3 ha
  - ✓ Triển khai thi công nắn tuyến kênh Suối Đá Nghệ đoạn giáp ranh KDC Sonadezi Hữu Phước và Khu tái định cư
  - ✓ Gia cố lại tuyến mương đất giáp ranh giữa KCN và KDC Sonadezi Hữu Phước
  - ✓ Phối hợp thực hiện công tác tách thửa và hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng lô đất theo quy hoạch.
- Dự án xây dựng kinh doanh Nhà thương mại (Shophouse):
  - ✓ Phối hợp với các đơn vị hợp tác đầu tư hoàn tất xây dựng dãy nhà shophouse, đưa vào kinh doanh.
  - ✓ Thực hiện thủ tục mở bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà.
  - ✓ Phối hợp thực hiện thủ tục hoàn công công trình để cấp giấy chứng nhận quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.
  - ✓ 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:
  - ✓ Hoàn tất trình thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.
  - ✓ Triển khai thiết kế bản vẽ thi công – dự toán xây dựng và thi công các block nhà trong phạm vi lô nhà thu nhập thấp R4.

### 1.3.2. Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2022 là **263,01 tỷ đồng**, chi tiết như sau:

- Theo tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ thực hiện san nền khoảng 100 ha nhằm tạo quỹ đất cho thuê và chống tái lấn chiếm.
- Tiếp tục thi công nền đường, mặt đường, hệ thống thoát nước mưa, Kênh, mương thoát nước, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước thải, Hệ thống chiếu sáng, Cây xanh, thảm cỏ các tuyến đường nội bộ trong KCN.
- Thực hiện cảnh quan cây xanh dọc các đường nội bộ KCN, thảm cỏ, cây xanh cách ly, cây xanh tập trung.
- Thực hiện công tác duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng đã đầu tư, phối hợp thực hiện công tác ANTT khu vực dự án.
- Thực hiện công tác vận hành Trạm XLNTTT số 02 và các công tác bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình theo quy định.
- Triển khai thi công Kênh Hòa Long - Giai đoạn còn lại.

**1.3.3. Sân Golf Châu Đức:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản dự kiến năm 2022 của dự án sân Golf là **123,59 tỷ đồng**. Chi tiết như sau:

- Hoàn tất công tác thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế kỹ thuật sân golf Tournament-18 lỗ.
- Hoàn tất thủ tục xin cấp phép xây dựng công trình sân golf Tournament 18 lỗ.
- Hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng các hạng mục của công trình sân golf Tournament 18 lỗ.
- Hoàn tất kiểm toán các gói thầu thi công công trình Sân Golf Resort 18 lỗ và công trình Nhà Câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Triển khai công tác vận hành sân golf Resort 18 lỗ.

**1.3.4. Dự án BOT đường 768:** Dự kiến chi phí đầu tư xây dựng cơ bản của dự án trong năm 2022 khoảng **59,76 tỷ đồng**.

- Triển khai đầu tư hạng mục thu phí không dừng và đưa các trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768 thu phí trở lại.
- Tiếp tục thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên các tuyến đường thuộc dự án BOT đường 768.

#### **1.4. Kế hoạch doanh thu năm 2022:**

Dự kiến doanh thu năm 2022 là **774,7 tỷ đồng**, trong đó 02 mảng chính dự kiến đem về doanh thu chủ yếu cho công ty là cho thuê đất công nghiệp (khoảng 381,36 tỷ đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 277,41 tỷ đồng), tiếp đến là mảng kinh doanh sân golf Châu Đức khoảng 68 tỷ và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty; lợi nhuận sau thuế năm 2022 dự kiến khoảng **184 tỷ đồng**.

#### **2. Giải pháp thực hiện:**

Để hoàn thành kế hoạch năm 2022 như trên, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút đầu tư cho thuê đất công nghiệp vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng hạ tầng phân kỳ Khu đô thị phía Bắc để tiếp tục tạo thêm sản phẩm đưa vào tiếp thị kinh doanh. Ngoài ra, trong năm 2022, Công ty sẽ đưa sân golf Resort 18 lỗ vào vận hành nhằm cung cấp thêm dịch vụ cho các nhà đầu tư trong KCN, cũng như tạo giá trị gia tăng cho Khu đô thị Châu Đức.

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 thủ tục điều chỉnh tổng mức đầu tư KCN Châu Đức theo Nghị quyết DHĐCĐ đã thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.
- Tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở Ban Ngành về dự án BOT đường 768 để thống nhất phương án thực hiện dự án.
- Hoàn tất thủ tục tăng vốn để đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án của Công ty đang triển khai.
- 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.
- 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.

Trong năm 2022, với áp lực từ việc chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng tăng cao, các dự án đồng loạt triển khai thi công để đảm bảo tiến độ theo GCN 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 đấu, nỗ lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đã đề ra.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

**Phạm Xuân Bách**