



TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1,  
Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Tel: 84.0251.8860788 / 84.0254.977075  
Fax: 84.0251.8860783 / 84.0254.977070  
E-mail: [chauduc@sonadezi.com.vn](mailto:chauduc@sonadezi.com.vn)

Số: 64./BC-SZC-QLDAG

Châu Đức, ngày 16.. tháng 4... năm 2018

## TỜ TRÌNH

### Về chủ trương đầu tư dự án Sân Golf Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã chấp thuận chủ trương thành lập Công ty Cổ phần để đầu tư, vận hành và phát triển dự án Sân Golf Châu Đức trong đó giao cho HĐQT Công ty tổ chức tìm kiếm đối tác chiến lược, huy động lực thực hiện đồng thời ủy quyền cho HĐQT quyết định tỷ lệ góp vốn, hình thức hợp tác đầu tư và thực hiện các thủ tục liên quan để thành lập Công ty triển khai dự án theo quy định.

Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông về dự án Sân Golf Châu Đức như sau:

#### I. Tổng quan về dự án:

- Tên dự án: Sân Golf Châu Đức
- Địa điểm: Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Quy mô: Sân Golf Châu Đức 36 lỗ 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.
- 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.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn từ các nhà đầu tư khác.
- Dự án khả thi với NPV = 29,50 tỷ đồng >0 và thời gian hoàn vốn 15 năm.

## **II. Tình hình thực hiện dự án:**

### **1. Công tác đất đai:**

#### ***1.1. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:***

- Tổng diện tích đã bồi thường và thuê đất của dự án là 124 ha (đã bao gồm diện tích Sân golf Resort 74,6 ha) với tổng kinh phí đã bồi thường là 86,41 tỷ đồng
- Đang thực hiện công tác bồi thường và thuê đất phần diện tích đất còn lại. Dự kiến hoàn thành công tác bồi thường phần diện tích đất còn lại của sân Golf Châu Đức trong Quý 2 năm 2018.

#### ***1.2. Về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:***

Đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 124 ha đất sân Golf. Dự kiến hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất còn lại của Sân Golf trong Quý 4 năm 2018.

### **2. Về công tác dự án:**

- Hoàn tất phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500
- Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Khu đô thị Châu Đức trong đó có Sân Golf Châu Đức 36 lô 152 ha.
- Đã hoàn tất phê duyệt ĐTM Sân Golf Châu Đức.
- Hoàn tất thẩm định thiết kế cơ sở của Bộ xây dựng.
- Hoàn tất báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.
- Đã trình thẩm định hồ sơ thiết kế BVTC Sân Golf Resort. Dự kiến khởi công xây dựng sân Golf Resort trong Quý 2 năm 2018.

### **3. Về việc hợp tác đầu tư sân Golf:**

Đã làm việc với Công ty Sky72 và Công ty JS Vina về việc hợp tác đầu tư sân Golf Châu Đức. Hiện các Bên đã ký kết Biên bản ghi nhớ về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh sân Golf Châu Đức.

### **4. Về việc thành lập Công ty Cổ phần:**

Để phù hợp với quy định hiện hành và theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, lộ trình thành lập Công ty Cổ phần được thực hiện như sau:

- Thành lập Công ty TNHH một thành viên để thực hiện dự án. Dự kiến hoàn thành trong Quý II năm 2018.
- Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển giao dự án từ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức sang Công ty TNHH Một thành viên sẽ thực hiện chuyển đổi mô hình Công ty TNHH Một thành viên thành Công ty Cổ phần. Dự kiến hoàn tất trong Quý IV năm 2018.

### III. Kiến nghị:

Do Sân Golf Châu Đức là một dự án lớn có tổng mức đầu tư khoảng 1.264 tỷ đồng lớn hơn 35% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức nên đề triển khai đầu tư xây dựng sân Golf Châu Đức theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định của Nhà nước, Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông như sau:

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Sân golf Châu Đức với tổng mức đầu tư dự án (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng) khoảng 1.264 tỷ đồng.

2. Giao Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án sân Golf Châu Đức và thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo lộ trình như trên phù hợp với quy định hiện hành.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. *me*

*Nơi gửi:*

- Như trên;
- Lưu: VT, QLDAG.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *me*  
CHỦ TỊCH  
CỘNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI *me*  
CHÂU ĐỨC  
TP. BIÊN HOÀ - T. ĐỒNG NAI  
Phạm Xuân Bách