

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2023

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm 2022 và
Kế hoạch hoạt động năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2022:

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 (theo BCTC đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2022 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2022	%Thực hiện / kế hoạch 2022
1	Tổng số lao động bình quân	Người	302	216	71,52%
2	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	36.724	37.000	100,75%
-	Người quản lý		7.224	6.000	83,06%
-	Người lao động		29.500	31.000	105,08%
3	Tổng số phải nộp Ngân sách nhà nước	Tr.đồng	130.000	116.154	89,35%
4	Doanh thu (không thuế)	Tr.đồng	774.708	875.662	113,03%
5	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	184.064	197.367	107,23%
6	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	625.133	456.758	73,07%
7	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.798.585	461.961	25,68%

1.1. Chi tiết công tác doanh thu:

a) Cho thuê đất, nhà xưởng, PQL và các dịch vụ hạ tầng khác:

- Diện tích đất đã ký hợp đồng, thỏa thuận thuê đất trong năm 2022 là: 07 hợp đồng (tổng diện tích khoảng 39,98 ha);

- Doanh thu Cho thuê đất, nhà xưởng, PQL và các dịch vụ hạ tầng khác trong năm 763.218 triệu đồng, đạt 200% so với kế hoạch năm 2022.

b) Doanh thu từ thu phí đường bộ: Trong năm 2022, không có phát sinh doanh thu từ mảng này do thủ tục để được thu phí trở lại gặp nhiều khó khăn, phải thông qua

nhiều Sở, Ban, Ngành mất nhiều thời gian để xử lý. Vừa qua, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản thông qua chủ trương cho phép thu phí trở lại từ ngày 01/05/2023, do đó dự kiến doanh thu từ thu phí đường bộ sẽ ghi nhận từ cuối Quý II/2023.

c) **Dịch vụ tư vấn giám sát:** Doanh thu ước thực hiện năm 2022 được 820 triệu đồng, đạt 42,38% kế hoạch.

d) **Kinh doanh KDC Sonadezi Hữu Phước:** Đến nay đã hoàn tất giai đoạn góp vốn đối với 239 lô nhà liên kế; Đã hoàn tất công tác đo đạc tài sản gắn liền với đất phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho 75 căn shophouse; Doanh thu từ mảng kinh doanh này trong năm 2022 ghi nhận được 67.168 triệu đồng, đạt 24% kế hoạch.

e) **Kinh doanh sân golf Châu Đức:** Doanh thu ước thực hiện trong năm 2022 khoảng 26.932 triệu đồng đạt 39% kế hoạch.

f) Doanh thu từ hoạt động tài chính, doanh thu khác, thu nhập khác:

- Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2022 khoảng 15.234 triệu đồng đạt 152% kế hoạch.
- Doanh thu khác là 1.571 triệu đồng, đạt 196% kế hoạch.
- Thu nhập khác là 1.539 triệu đồng, đạt 769% kế hoạch.

1.2. Lợi nhuận thực hiện:

- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 là **875.662** triệu đồng, đạt **113%** so với kế hoạch 2022.
- Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2022 là **197.367** triệu đồng, đạt **107,23%** so kế hoạch.

2. Tình hình thực hiện các dự án:

2.1. Công tác Đất đai:

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2022		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% thực hiện năm 2022 so với kế hoạch
		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	35,81		2.084,96		26,9%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	40,51	448,89	1.913,96	3.478,22	25%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	41,44		1.783,02		46%
4	Chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ dân	39,87	439,43	1.849,83	3.312,23	18,4%

Stt	Nội dung	Thực hiện năm 2022		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% thực hiện năm 2022 so với kế hoạch
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	3	4	5	6	7
5	Nộp tiền sử dụng đất					
6	Công tác xin giao / thuê đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền SDD			1.426,84		
b	Xin giao, thuê đất	107,97		1.558,57		76%

2.2. Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

STT	Dự án	Đ.V.T	Kế hoạch 2022 (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện năm 2022	%Thực hiện / kế hoạch 2022
1	Khu công nghiệp	Tr.đồng	263.015	186.096	70%
2	Khu đô thị	Tr.đồng	178.769	121.987	68%
3	Sân Golf Châu Đức	Tr.đồng	123.587	116.300	94%
4	BOT đường 768	Tr.đồng	59.762	32.375	54%
Tổng cộng			625.133	456.758	73%

Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022 là 456,758 tỷ đồng, đạt 73% so với kế hoạch, chi tiết các dự án như sau:

a) Khu đô thị:

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2022 là **121,987 tỷ đồng**, đạt 68% so với kế hoạch, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:

○ Đang hoàn thiện lại hồ sơ xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu hướng dẫn Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch & Đầu tư;

○ Lập lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường: Đã tổ chức triển khai lập lại ĐTM phù hợp với cơ cấu sử dụng đất Khu đô thị và KDC Sonadezi Hữu Phước theo quy hoạch 1/500 được duyệt; Đã hoàn tất hồ sơ trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định và ra quyết định phê duyệt;

- Điều chỉnh QH 1/500 giao thông khu vực nút giao số 1 KCN và phạm vi khu biệt thự Golf Khu Đô thị: Đã hoàn tất các hồ sơ điều chỉnh trình UBND tỉnh và Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt;

- Lập thiết kế BVTC – DTXD: Đã hoàn tất công tác khảo sát, đang tổ chức triển khai thiết kế BVTC-DTXD các công trình hạ tầng kỹ thuật như sau: Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa; San nền hoàn thiện; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống điện trung và hạ thế ngầm; Hệ thống chiếu sáng; Hệ thống cấp nước và PCCC; Cảnh quan cây xanh.

- KDC Sonadezi Hữu Phước:

Hoàn tất thi công xây dựng các công trình xây dựng như sau:

- San nền giai đoạn 2 (15,3ha);
- Hệ thống đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: N1A, N3, N5, D108, D110, D112, D114, D116;
- Hệ thống điện trung, hạ thế ngầm – giai đoạn 2 (15,3ha);
- Hệ thống thoát nước thải – giai đoạn 2 (25,2ha).
- Hoàn tất công tác kiểm toán xây dựng cơ bản các công trình thi công xây dựng với các gói thầu thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 1 (25,2ha) của dự án.
- Tiếp tục triển khai thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc giai đoạn 2, bao gồm các công trình sau:
 - Hệ thống chiếu sáng – giai đoạn 2 (15,3ha);
 - Trồng cây xanh trong phạm vi các tuyến đường – giai đoạn 1 (15,3ha);
 - Triển khai thi công lắp đặt vỉa hè các tuyến đường giai đoạn 1 (15,3ha);
 - Nắn chỉnh tuyến kênh Suối Đá Nghệ;
 - Gia cố tuyến mương dọc ranh giữa Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước và Khu công nghiệp;

- Đường nối khu tái định cư và KDC Sonadezi Hữu Phước.

- Dự án Nhà liên kế - Giai đoạn 2: Hoàn tất Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà ở liên kế - giai đoạn 2 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước; Hoàn tất công tác thẩm định giá đất, hoàn tất thiết kế và thẩm tra thiết kế BVTC các lô nhà ở liên kế (128 căn) chuẩn bị cho việc hợp tác đầu tư.

- Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp: Đã hoàn tất phương án thiết kế cơ sở, hiện đang phối hợp với nhà đầu tư rà soát lại phương án triển khai.

- Dự án Xây dựng kinh doanh Nhà Thương mại (Nhà Shophouse):

- Hoàn tất công tác tư vấn thiết kế và thẩm tra BVTC- DTXD công trình Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (Xây dựng nhà thô) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước (giai đoạn 1) 164 căn;

- Hoàn tất công tác thi công xây dựng các lô Shophouse LH01; LH02; LH03; LH07, LH08, LH11, LH25, LH26 (75 căn);
- Hoàn tất công tác đo đạc tài sản gắn liền với đất phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các lô nhà (75 căn);
- Hoàn tất ký hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh lô Shophouse LH29; LH30; LH31; LH50 (32 căn) và đang chuẩn bị ký hợp đồng các lô Shophouse LH13, LH38, LH39, LH49, LH51 (31 căn).

b) Khu công nghiệp:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2022 là **186,096 tỷ đồng**, đạt 70% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- *San nền*: Thực hiện năm 2022 là **55 ha**, đạt 55% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **855 ha**.
 - *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa*: Trong năm hoàn tất thi công 2 km, đạt 40% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 40,5 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.
 - *Kênh, mương thoát nước*: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 1,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 7,44 km kênh, mương thoát nước.
 - *Hệ thống cấp nước*: Thực hiện năm 2022 là 1 km, đạt 25% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng **25,15 km** hệ thống cấp nước.
 - *Hệ thống thoát nước thải*: Thực hiện năm 2022 là 2 km, đạt 40% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng **29,57 km** hệ thống thoát nước thải.
 - *Hệ thống chiếu sáng*: Thực hiện năm 2022 là 3,5 km, 70% so kế hoạch. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **24,4 km** hệ thống chiếu sáng.
 - *Cây xanh, thảm cỏ*: Thực hiện năm 2022 là 6 km, đạt 120% so kế hoạch. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 27 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 4.500m³/ngày.đêm. Hoàn tất xây dựng Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m³/ 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.
- c) **Sân Golf Châu Đức**: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022 của dự án sân Golf là **116,3 tỷ đồng**, đạt 94% kế hoạch, 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.

d) **Dự án BOT đường 768:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022 của dự án BOT là **32,375 tỷ đồng**, đạt 54% kế hoạch, cụ thể như sau:

- Đã nghiệm thu hạng mục Hệ thống thiết bị thu phí điện tử tự động không dừng tại các Trạm thu phí của Dự án BOT đường 768;

- Thực hiện quyết toán và kiểm toán hạng mục Thu phí tự động không dừng;

- Đã khắc phục tình trạng hư hỏng mặt đường trên tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân như tại ngã ba giao với đường Kỳ Lân và đoạn tuyến từ km5+30 đến km6+200 (Khu vực gần cầu Bản);

- Dự án BOT đường 768 điều chỉnh:

- o UBND tỉnh Đồng Nai đã có chủ trương chấp thuận về việc ngừng triển khai các hạng mục đầu tư bổ sung nâng cấp mở rộng đường Nhà máy nước Thiện Tân và mương thoát nước đường Đồng Khởi thuộc dự án BOT đường 768 (có nội dung chấp thuận việc điều chỉnh làn thu phí của Trạm thu phí số 4 trên đường Nhà máy nước Thiện Tân từ 04 làn thu phí xuống còn 2 làn thu phí để phù hợp với qui mô tuyến đường);

- o Đã cập nhật Tổng mức đầu tư và tính toán thời gian hoàn vốn của Dự án;

- o Đã trình hồ sơ quyết toán đề nghị Sở Tài chính xem xét quyết toán chi phí đầu tư dự án BOT đường 768.

- Ngày 15/03/2023, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 2201/UBND-KTN về việc chủ trương cho phép tiếp tục thu phí hoàn vốn dự án đường ĐT.768 theo hình thức đối tác công tư, hợp đồng BOT, thời gian thu phí trở lại kể từ ngày 01/05/2023.

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 bổ nhiệm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ, bổ sung thêm nhân sự cho Ban Kiểm toán nội bộ nhằm tăng cường 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	Nguyên Chủ tịch HĐQT		0,215%	Miễn nhiệm từ 29/03/2022 do hết nhiệm kỳ
2	Nguyễn Văn Tuấn	TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10%	0,008%	
3	Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT	20%	0,009%	Chủ tịch HĐQT không chuyên trách
4	Phan Đình Thám	TV HĐQT	10%		Thành viên HĐQT không điều hành
5	Phạm Anh Tuấn	TV HĐQT	10,08%		Thành viên HĐQT không điều hành
6	Trần Trung Chiến	TV HĐQT, Phó TGD		0,410%	Có đơn từ nhiệm từ ngày 20/05/2022
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 (01 thành viên đã có đơn từ nhiệm từ ngày 20/05/2022), 03 thành viên HĐQT không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT.

Trong năm 2022, 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 2022 vào ngày 29/03/2022 và tại cuộc họp đã bầu cử thành công HĐQT và BKS nhiệm kỳ IV (2022-2027), đồng thời thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 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 chi trả tiền cổ tức năm 2021 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;
- Triển khai công tác số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty;
- Xây dựng hệ thống đánh giá công việc KPI, phần mềm quản trị như BASE, FAST...;
- 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 2022:

- Trong năm 2022, 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 2022 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 2022 là 1.469.333.332 đồng.

+ Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 136.200.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 836.676.000 đồng.

+ Tổng thu nhập của Tổng Giám đốc trong năm 2022 là 1.438.867.000 đồng.

+ Tổng thu nhập của các Phó Tổng Giám đốc (03 người) trong năm 2022 là 3.037.947.000 đồng.

+ Tổng thu nhập của Kế toán trưởng (Trần Ngọc Tòng – bổ nhiệm từ 29/03/2022) là 801.310.000 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 2023:

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2023 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 và các dự án thành phần...

- 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 của các dự án.

- Tìm kiếm nguồn vốn đầu tư, xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng nhu cầu sử dụng vốn để đầu tư phát triển các dự án của Công ty.

- 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 2023:

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và tình hình thực tế dự án, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã xây dựng một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	KẾ HOẠCH 2023	GHI CHÚ
1	Tổng số lao động bình quân	Người	357	
2	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	45.192	
-	Người quản lý	Tr.đồng	7.192	
-	CBCNV	Tr.đồng	38.000	
3	Tổng số nộp NS	Tr.đồng	135.000	
4	Kết quả kinh doanh			
-	Doanh thu (không thuế)	Tr.đồng	914.505	
-	Lợi nhuận thực hiện (sau thuế)	Tr.đồng	210.261	
5	Đầu tư XD CB	Tr.đồng	385.710	
6	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	1.325.934	

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 117 ha (KCN 95 ha, KĐT 22 ha).

- Công tác xin thuê / giao đất:

o Thực hiện thủ tục xin giao / thuê đất diện tích 250 ha (KCN 100 ha; KĐT 150 ha)

o Thực hiện thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất diện tích 107,97 ha KCN.

- Công tác kiểm kê: Thực hiện kiểm kê diện tích 104,2 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 69,25 ha với tổng kinh phí dự kiến 956,75 tỷ đồng (KCN 46 ha tương ứng 654,5 tỷ đồng; KĐT 23,25 ha tương ứng 302,25 tỷ đồng).

- Chi trả kinh phí bồi thường: Thực hiện chi trả kinh phí bồi thường diện tích 69,25 ha với số tiền 968,82 tỷ đồng (KCN 46 ha tương ứng 660,74 tỷ đồng; KĐT 23,25 ha tương ứng 308,08 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 2023 khoảng **194,719 tỷ đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:
 - Xin điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - Xin điều chỉnh GCN đăng ký đầu tư KĐT Châu Đức.
 - Xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 KĐT Châu Đức.
 - Lập dự án đầu tư và kinh doanh Biệt thự Golf.
 - 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 dụng 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 2023 là **164.042 tỷ đồng** (chưa bao gồm chi phí khác), 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 2023 của dự án sân Golf là **23,078 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 2023 khoảng **3,873 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 2023:

Dự kiến doanh thu năm 2023 là **914,505 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 555,833 tỷ đồng) và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng (khoảng 221,595 tỷ đồng), tiếp đến là kinh doanh thu phí đường bộ khoảng 86,4 tỷ đồng, kinh doanh sân golf Châu Đức khoảng 40 tỷ và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty; lợi nhuận sau thuế năm 2023 dự kiến khoảng **210,261 tỷ đồng**.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2023 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, sân golf Resort 18 lỗ là dịch vụ gia tăng cho Khu đô thị Châu Đức nhằm đáp ứng thêm về nhu cầu giải trí cho các nhà đầu tư trong KCN.

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.
- Đưa dự án BOT đường 768 đi vào hoạt động ổn định và tạo doanh thu theo kế hoạch năm 2023 đã lập.
- 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.
- 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.
- Áp dụng hệ thống đánh giá hiệu quả công việc KPI nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tăng hiệu quả công việc.
- Thực hiện chương trình số hóa và báo cáo quản trị thông minh theo chủ trương chung của Tổng Công ty Sonadezi.

- Hoàn tất xây dựng hệ thống phần mềm quản trị công ty như BASE và FAST đưa vào sử dụng cho toàn Công ty...

Trong năm 2023, 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 đầu, 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

Đinh Ngọc Thuận