



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, Việt Nam

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

Số: 28/.../BC-SZC-HĐQT

Biên Hòa, ngày 02 tháng 4 năm 2019

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN
XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ
CÔNG TY NĂM 2018**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG
TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2018**

1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2018:

Trong năm 2018, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau (Theo Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2018 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức):

1.1. Bảng kết quả sản xuất kinh doanh:

STT	NỘI DUNG	Đ.V.T	Kế hoạch 2018	Thực hiện năm 2018	%Thực hiện 2018/kế hoạch 2018
1	Doanh thu (không thuế)	Tr.đồng	280.000	303.464	108,4%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	86.831	112.588	129,7%
3	Lợi nhuận thực hiện (sau thuế)	Tr.đồng	72.600	97.349	134,1%
4	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	Tr.đồng	22.500	65.107	329,5%
5	Đầu tư XDCB	Tr.đồng	315.742	234.419	74,2%
6	Bồi thường GPMB	Tr.đồng	478.000	221.295	46,3%
7	Quỹ lương	Tr.đồng	26.944	28.061,94	104,1%
7.1	Quỹ tiền lương Người lao động	Tr.đồng	22.408	23.408,34	104,5%
7.2	Quỹ tiền lương Người quản lý	Tr.đồng	4.536	4.653,60	102,6%

Chi tiết:

a. Đất công nghiệp cho thuê:

- Trong năm 2018, Công ty đã ký được 18 hợp đồng với diện tích khoảng **106,39 ha** (trong đó dự án điện năng lượng mặt trời của Công ty TNHH SH Solar Farm Vina có diện tích khoảng 60 ha) và 15 thỏa thuận thuê đất với tổng diện tích **55,14 ha**.

- Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến nay là **381,25 ha**; nhà xưởng là **5.600 m²**. Tổng số nhà đầu tư đến thời điểm báo cáo là 55 nhà đầu tư, trong đó có 34 nhà đầu tư đã được BQL các KCN tỉnh BRVT cấp GCN đăng ký đầu tư, còn lại 21 nhà đầu tư đang thỏa thuận giữ đất, đang xin chủ trương và thực hiện các thủ tục đầu tư.

- Doanh thu cho thuê đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn và các dịch vụ hạ tầng khác trong năm 2018 khoảng 222,63 tỷ đồng, đạt 101,9% so với kế hoạch năm 2018.

b. Thu phí đường bộ:

- Tất cả 4 trạm thu phí BOT đường 768 đã đi vào hoạt động ổn định.
- Doanh thu năm 2018 khoảng 60,87 tỷ đồng, đạt 104,9% so kế hoạch 2018.

c. Dịch vụ tư vấn giám sát:

Doanh thu năm 2018 từ hoạt động tư vấn giám sát đạt 3,6 tỷ đồng, đạt 201,9% vượt xa kế hoạch 2018.

d. Sân tập Golf:

Đã và đang duy trì hoạt động ổn định, doanh thu năm 2018 đạt 1,67 tỷ đồng, đạt 92,5% so với kế hoạch.

1.2. 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 2018 được 56,1 ha, đạt 34,4% so với kế hoạch, lũy kế 1.708,39 ha (trong đó, KCN là 1.215,59 ha; KĐT là 340,8 ha; sân Golf là 152 ha).

- Công tác phê duyệt PABT: phê duyệt phương án bồi thường năm 2018 được 76,62 ha với kinh phí bồi thường là 90,52 tỷ đồng, đạt 47% so với kế hoạch. Lũy kế đã có QĐ cho 1.569,88 ha với tổng kinh phí bồi thường là 1.372,3 tỷ đồng (trong đó, KCN: 1.126,37 ha với kinh phí 1.033,59 tỷ đồng; KĐT: 301,29 ha, kinh phí 239,54 tỷ đồng; Sân Golf: 142,22 ha với kinh phí 99,17 tỷ đồng).

008
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHÃ
NH

- Chi trả tiền bồi thường: Đầu năm đến nay đã chi trả thêm 221,3 tỷ đồng (khoảng 162,85 ha), đạt 46,3% so với kế hoạch 2018; lũy kế chi trả 1.322,29 tỷ đồng (1.518,1 ha, trong đó KCN 994,61 tỷ đồng tương đương 1.089,92 ha; KĐT 228,51 tỷ đồng tương đương diện tích 285,96 ha; Sân Golf 99,17 tỷ đồng tương đương diện tích 142,22 ha).

- Nhận bàn giao mặt bằng: năm 2018 đã nhận bàn giao 102,57 ha, đạt 73% so với kế hoạch, lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.298,29 ha (KCN 909,69 ha; KĐT 261,45 ha; Sân Golf 127,15 ha).

- Công tác thuê/giao đất: Hoàn tất thủ tục nhận GCN quyền sử dụng đất trong năm là 322 ha (KCN 185 ha; KĐT 137 ha), hoàn thành 100% kế hoạch đề ra. Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.074 ha (KCN 819,8 ha; KĐT 130,12 ha; Sân Golf 124,08 ha) trong 1.426,8 ha (KCN 1.098,3 ha; KĐT 204,42 ha; Sân Golf 124,08 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 2018 là **369 triệu đồng**, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc: đã hoàn tất công tác khảo sát dự án phục vụ lập thiết kế cơ sở và dự án đầu tư, đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ cho phù hợp tình hình thực tế đầu tư.

- KDC Sonadezi Hữu Phước: Hoàn tất thiết kế san nền giai đoạn I khoảng 20ha và đã xin ý kiến Hội đồng Quản trị về việc điều chỉnh Quy hoạch 1/500 Khu dân cư Hữu Phước. Hiện đã nộp hồ sơ xin phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch để hoàn tất điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

b.2) Đối với dự án Khu công nghiệp: Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2018 là **230,4 tỷ đồng**, đạt 128,3% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

- *San nền:* Trong năm 2018, 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:* Trong năm 2018 hoàn tất thi công Nút giao thông số 01 và đường song hành, đường Đ.04 (ĐT – Đ.20), hoàn thiện mặt nhựa Đ.02B (ĐT – Đ.20), đường Đ.20 (Đoạn 1: Km0+000 - Km0+940.00). Tiếp tục thi công đường Đ.20 (Đoạn 02), Đ.09, Đ.07, Đ.05A (km 0+00 – Km 844,39), Đ04 (Đ.19 – Đ.21), Đ.10 (Đ.19 – Đ.21), nền đường Đ.02A (Đ.21 – QL56), đường Đ.02B (Đoạn Đ.20 - Đ.05) bên phải. Triển khai thi công mặt đường Đ.02A (đoạn Đ.21 – Đ.29), Đ.21. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 27,62 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

- *Hệ thống cấp nước*: Hoàn tất thi công tuyến ống cấp nước đường Đ.04 (Đ.ĐT – Đ.20), đường Đông Tây, đường Đ.15, Đ.17. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 15,55km 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 16,57km đường ống thoát nước thải.

- *Hệ thống chiếu sáng*: Hoàn tất thi công hệ thống chiếu sáng Nút giao thông số 01 & đường song hành, đường Đ.04 (ĐT –Đ.20). Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 7,9 km hệ thống chiếu sáng.

- *Cây xanh*: Hoàn tất thi công trồng cây xanh dọc đường Đ.13 và Đ.04. Lũy kế từ đầu dự án hoàn tất thi công 9 km cây xanh.

- *Nhà máy xử lý nước thải tập trung*: Đang vận hành ổn định Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Đợt 01 công suất 500 m³/ngày.đêm. Đang triển khai thi công Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02, công suất 4.000 m³/ngày.đêm.

- *Công tác môi trường*: Trong năm đã thực hiện bổ sung ngành sản xuất phân bón vào danh mục ngành nghề được phép thu hút đầu tư theo ĐTM, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản bổ sung ngành sản xuất hạt nhựa, hiện đang thực hiện thủ tục bổ sung ngành có công đoạn xi mạ và một số ngành nghề khác tạo điều kiện thuận lợi trong công tác mời gọi thu hút đầu tư.

b.3) Đối với dự án Sân Golf Châu Đức: Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2018 của sân Golf là 2,86 tỷ đồng, đạt 9,5% kế hoạch 2018, cụ thể như sau:

- Về công tác chuẩn bị dự án: Đã hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư gồm: Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và Báo cáo đánh giá tác động môi trường; thẩm định thiết kế cơ sở và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi sân Golf Châu Đức 36 lỗ; thẩm định thiết kế kỹ thuật Sân Golf Resort 18 lỗ; Hoàn tất thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục của sân Golf Resort; Triển khai các thủ tục thiết kế Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ. Tổng chi phí đã chi cho công tác chuẩn bị đầu tư khoảng 16 tỷ đồng.

- Về lộ trình thành lập Công ty Cổ phần: Đã thành lập Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức và hoàn tất chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích Sân golf 124 ha sang cho Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức; đang thực hiện các thủ tục chuyển giao dự án Sân Golf Châu Đức cho Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức.

- Về việc thi công xây dựng: Đã được cấp Giấy phép xây dựng và hiện đang triển khai thi công san nền tạo hình cho Sân golf Resort 18 lỗ.

b.4) BOT đường 768: Chi phí đầu tư XDCB năm 2018 đã thực hiện là 784 triệu đồng, chỉ đạt 1,5% kế hoạch do chưa triển khai xây dựng nhà điều hành, cụ thể:

- Về tình hình triển khai dự án điều chỉnh: Dự án BOT đường 768 điều chỉnh đã hoàn tất các thủ tục thẩm định dự án nhưng do hạng mục “Nâng cấp, mở rộng đường 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến thị trấn Vĩnh An” thuộc dự án BOT đường 768 điều chỉnh nằm trong danh mục dự án không được đầu tư theo hình thức BOT theo quy định tại Nghị quyết số 437/NQ-UBTVQH14 của Thường vụ quốc hội và Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 26/06/2018 của Chính phủ nên UBND Tỉnh đã chấp thuận chủ trương tách hạng mục trên ra khỏi dự án BOT đường 768 điều chỉnh để đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách tại văn bản số 166/UBND-CNN ngày 05/01/2019. Hiện Công ty CP Sonadezi Châu Đức đang cập nhật lại tổng mức đầu tư các hạng mục công trình thuộc dự án BOT đường 768 điều chỉnh song song đó triển khai công tác khảo sát, thiết kế hạng mục “Bổ sung hệ thống thoát nước dọc đường Đồng Khởi” và Nhà điều hành trạm thu phí theo ý kiến của Sở Kế hoạch & Đầu tư để đưa vào hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh trình UBND Tỉnh phê duyệt.

- Về việc tìm đối tác đầu tư và thành lập doanh nghiệp dự án để triển khai dự án BOT đường 768 điều chỉnh: Đã tìm được đối tác đồng ý hợp tác đầu tư dự án BOT đường 768. Tuy nhiên, hiện nay do UBND tỉnh Đồng Nai chưa phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh nên Công ty CP Sonadezi Châu Đức chưa thể thực hiện các thủ tục về hợp tác đầu tư và thành lập doanh nghiệp dự án để triển khai dự án BOT đường 768 điều chỉnh theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018.

2. Tình hình niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (HOSE):

- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã có quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức theo Quyết định số 522/QĐ-SGDHCM ngày 18/12/2018.

- Ngày đăng ký giao dịch chính thức là ngày 15/01/2019, giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 12.500 đồng/cổ phần.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN 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 HĐQT theo như Nghị quyết được ban hành, phù hợp với quy định của Công ty và của Pháp luật.

Trong năm 2018, Công ty cũng đã hoàn thành đánh giá và được cấp GCN tiêu chuẩn ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015. Việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO này giúp Công ty ngày càng thỏa mãn được nhu cầu của khách hàng cũng như đảm bảo tuân thủ chặt chẽ các quy định về phát luật và bảo vệ môi trường.

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 kiêm Phó TGD	15%	0,013%	
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			Thành viên HĐQT không điều hành

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị của công ty tại thời điểm báo cáo gồm 06 thành viên trong đó có 03 thành viên tham gia công tác điều hành công ty và 03 thành viên HĐQT không điều hành. Ngày 29/03/2019, Hội đồng Quản trị đã tổ chức lấy ý kiến để xét đơn xin từ nhiệm của ông Lê Tiến Bộ và có quyết định miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị đối với ông Lê Tiến Bộ kể từ ngày 01/04/2019. Theo đó, để đảm bảo tuân thủ quy định của luật về tỷ lệ thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT Công ty từ 06 lên 07 người và bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT độc lập.

Trong năm 2018, 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 bổ sung 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:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
- Triển khai đầu tư và quản lý các dự án của Công ty như: Dự án Khu công nghiệp Đô thị và Sân Golf Châu Đức, dự án BOT đường 768.
- Chỉ đạo thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/mệnh giá.
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018.
- Chỉ đạo thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Thực hiện kiểm toán quyết toán chi phí xây dựng cơ bản.
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh cho năm 2019.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

2.2. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT năm 2018

- Trong năm 2018, 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 và các quy định của nhà nước.
- Thực hiện tốt các nội dung theo nghị quyết của ĐHCĐ 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 phát triển.

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

- Thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát không chuyên trách: 850 triệu đồng
- Lương Chủ tịch HĐQT chuyên trách: 977,5 triệu đồng
- Lương Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách: 566,016 triệu đồng
- Thù lao HĐQT, lương Chủ tịch HĐQT năm 2018 được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.

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

Trong năm 2018, không phát sinh hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ.

V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2019 như sau

- Tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế nội bộ Công ty, bảo đảm năng lực và hiệu quả quản lý phù hợp với Điều lệ, luật định và thực tiễn hoạt động của công ty đồng thời tập trung quản trị chiến lược phát triển công ty, soát xét lại hiệu quả của vốn đầu tư, hợp tác toàn diện với các đối tác chiến lược, các Công ty liên kết.

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

- Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu 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 năm 2019

STT	Nội dung	Thực hiện 2018 (triệu đồng)	Kế hoạch 2019 (triệu đồng)	% Kế hoạch 2019/Thực hiện 2018
1	Tổng Doanh thu	303.464	333.339	109,8%
2	Lợi nhuận sau thuế	97.349	109.122	112,1%
3	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	65.107	44.382	68,2%
4	Tổng vốn đầu tư kinh phí bồi thường GPMB	221.295	323.000	146,0%
5	Tổng vốn đầu tư XD CB	234.419	274.558	117,1%
6	- Quỹ lương <i>Trong đó:</i> + Quỹ lương Người quản lý + Quỹ lương NLĐ - Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019, Quỹ lương thực hiện của người lao động và người quản lý sẽ được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.	28.062 4.654 23.408	32.749 6.048 26.701	116,7% 130,0% 114,1%

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 2018. Tiếp tục mời gọi khách hàng ký Thỏa thuận giữ đất và hợp đồng thuê đất khoảng **50 ha** (trong đó diện tích ký hợp đồng thuê đất khoảng 24 ha).

- Thực hiện tốt công tác tiếp thị - bán hàng, thường xuyên tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư để tìm kiếm khách hàng tiềm năng, kêu gọi đầu tư vào KCN 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 2019 khoảng **262,5 tỷ đồng**.

b) Kinh doanh thu phí đường bộ:

- Tiếp tục triển khai dự án BOT đường 768 điều chỉnh theo chủ trương của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông nhằm cải tạo, nâng cao chất lượng dự án và tăng doanh thu trong tương lai, phấn đấu đạt hoặc vượt kế hoạch.

- Doanh thu kế hoạch năm 2019 khoảng **60 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 2019: Doanh thu khoảng **2,16 tỷ đồng**.

d) Sân tập Golf:

- Tiếp tục công tác quản lý vận hành kinh doanh Sân tập Golf; duy trì lượng khách hàng thường xuyên, tăng thêm nhiều ưu đãi để thu hút thêm khách hàng mới tăng doanh thu.

- Kế hoạch doanh thu năm 2019: **1,66 tỷ đồng**.

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

Trong năm 2019, 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 và bồi thường giải phóng mặt bằng của năm 2019 khoảng **782,85 tỷ đồng**.

Chi tiết như sau:

1.2.1. Dự án KCN Đô thị Châu Đức:

a) Công tác đất đai:

- Kiểm kê khoảng 401 ha (KCN 220 ha, KĐT 181 ha);
- Tiếp tục xử lý các trường hợp vướng mặt bằng thi công và nhận bàn giao mặt bằng khoảng 80 ha (KCN 60ha, KĐT 20ha);

- Xin cấp GCN QSDĐ khoảng 278,5 ha (KCN), xin giao / thuê đất 27 ha (Sân golf);
- Lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích 194 ha (KCN 113ha, KĐT 79ha, Sân golf 3ha).
- Chi trả kinh phí bồi thường diện tích 194 ha (KCN 113ha, KĐT 79ha, Sân Golf 3 ha) với số tiền 275 tỷ đồng (KCN 160,2 tỷ đồng, KĐT 110,6 tỷ đồng, Sân golf 4,2 tỷ đồng).

b) Khu đô thị:

- Thiết kế BVTC hạ tầng kỹ thuật KCN Hữu Phước;
- Thi công Hạ tầng KDC Hữu Phước – Giai đoạn I;
- Thi công block nhà shop house mặt trước đường song hành;
- Triển khai thi công đường song hành phía Nam (Đoạn nút giao số 1 đến nút giao số 2) khoảng 800m.

c) Công tác thiết kế BVTC hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tiếp tục triển khai công tác thiết kế BVTC – DTXD các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp nhằm chủ động đáp ứng theo tiến độ thu hút đầu tư và nhu cầu của khách hàng.

d) Công tác đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN:

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Hoàn tất thi công đường Đ.01, đường Đ.03, Đ.20 (Đ.05 – Đ.01), Đ.25A (Đ.04 – Đ.12), Đ.02A (Đ.29 – Nút giao Đ.10, Đ.33), nút giao Đ.02A & QL56, đường Đ.08. Hoàn tất thi công nền đường Đ.29 (Đ.04 – Đ.12), đường Đ.31 (Đ.08 – Đ.12), Đ.33 (Đ.08 – Đ.02A), Đ.04, Đ.06, Đ.10, Đ.12 (Đ.21 – Đ.33).

- San nền: Hoàn tất thi công san nền lô 30, 35, 40, 41, 42, B, C, D (khoảng 91,84 ha).

- Hệ thống cấp nước: Triển khai thi công hệ thống cấp nước đường Đ.20, Đ.05A, Đ.07, Đ.09, Đ.02A (Đ.21 – Đ.25).

- Hệ thống thoát nước thải: Triển khai thi công xây dựng hệ thống thoát nước thải các tuyến đường Đ.20, Đ.05A, Đ.07, Đ.09, dải cây xanh dọc lô E, G, đường Đ.21 (Đ.04 – Đ.12), Đ.02A (Đ.21 – Đ.29).

- Hệ thống chiếu sáng: Triển khai thi công hệ thống chiếu sáng dọc đường Đ.13, Đ.15, Đ.17, Đ.19, Đ.18 (Đ.13 – Đ.15), Đ.10 (Đ.13 – Đ.21), Đ.04 (Đ.17 – Đ.21), Đ.02 (Đ.19 – Đ.21) đáp ứng nhu cầu khách hàng.

- Cây xanh: Triển khai hoàn tất trồng cây xanh các tuyến đường đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (Đ.13, Đường song hành, Cây xanh khu công nghiệp).

- Trạm xử lý nước thải tập trung: Triển khai thi công nâng cấp Trạm XLNT tập trung công suất 4.000 m³/ngày.đêm theo quy định.

1.2.2. Dự án Sân Golf Châu Đức:

- Hoàn tất các thủ tục chuyển giao dự án sân Golf Châu Đức cho Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức.

- Thực hiện các thủ tục chuyển đổi mô hình Công ty TNHH Một thành viên Golf Course Châu Đức thành Công ty Cổ phần.
- Tổ chức đấu thầu và triển khai thi công các hạng mục sân Golf Resort 18 lỗ.
- Hoàn tất hồ sơ thiết kế và triển khai thi công Nhà cầu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Triển khai thiết kế Sân Golf Tournament 18 lỗ.

1.2.3. Dự án BOT đường 768:

- Tiếp tục quản lý vận hành các trạm thu phí của dự án.
- Triển khai thi công hạng mục “Bổ sung hệ thống thoát nước đường 768 giai đoạn 2”.
- Thực hiện công tác duy tu thường xuyên theo kế hoạch được duyệt.
- Hoàn tất hồ sơ quyết toán xây dựng cơ bản giai đoạn 1 dự án BOT đường 768 trình Cơ quan nhà nước thẩm định.
- Hoàn tất thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh.
- Hoàn tất các thủ tục hợp tác đầu tư và thành lập Công ty Cổ phần.
- Triển khai thực hiện dự án BOT 768 điều chỉnh.

2. Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch năm 2019 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 2019, Công ty cũng triển khai thi công hạ tầng KDC Hữu Phước và một phần khu thương mại – dịch vụ thuộc dự án KĐT Châu Đức, vì vậy Công ty sẽ xây dựng tài liệu tiếp thị và phối hợp với các đơn vị kinh doanh bất động sản dân dụng để chào bán sản phẩm ra thị trường. Một số nội dung cụ thể cần thực hiện như sau:

- Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan khu vực trung tâm 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.
- 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.
- Tìm kiếm đối tác phân phối chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản dân dụng để hợp tác kinh doanh các sản phẩm thuộc KDC Hữu Phước, Khu thương mại, dịch vụ...

9948
 TY
 IAN
 DEZ
 ĐỨC
 T. ĐC

- 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.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục kinh doanh thu phí đường bộ, cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát để tạo thêm doanh thu chung cho toàn công ty.

3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty 2019

Trong năm 2019, HĐQT sẽ 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.

Tiếp tục ban hành và kiện toàn các quy chế quản lý, tăng cường hơn nữa việc kiểm tra, theo dõi, đánh giá quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Xuân Bách

