

Số: ...*h*.../BC-SZC-HĐQT

Biên Hòa, ngày *25* tháng *3* năm 2021

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Về hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình quản trị Công ty năm**  
**2020 và Kế hoạch hoạt động năm 2021**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2020**

**1. Tình hình sản xuất kinh doanh năm 2020:**

Trong năm 2020, Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt được như sau:  
(Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức)

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (theo NQ ĐHĐCĐ)	Thực hiện	% Thực hiện
1	Tổng doanh thu	371.541	461.801	124%
2	Lợi nhuận trước thuế	140.440	219.816	157%
3	Lợi nhuận sau thuế	115.440	186.001	161%
4	Tổng số phải nộp ngân sách	85.000	105.266	124%
5	Quỹ tiền lương	34.548	45.932	133%
6	Tổng vốn đầu tư XDCB	1.541.745	1.664.003	108%
	<i>Trong đó:</i>			
	+ CP đầu tư XDCB	842.745	439.586	52%
	+ CP BTGPMB	699.000	1.224.417	183%

*Chi tiết:*

**1.1. Kết quả kinh doanh từ các hoạt động của Công ty:**

*a. Đất công nghiệp cho thuê:*

+ Trong năm 2020, Công ty đã ký được 12 hợp đồng với tổng diện tích 48,26 ha và 08 thỏa thuận với tổng diện tích 33,88 ha.



+ Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê lũy kế đến nay là **449,13 ha**; nhà xưởng là **5.600 m<sup>2</sup>**. Tổng số nhà đầu tư đến thời điểm báo cáo là 79 nhà đầu tư, trong đó có 69 nhà đầu tư đã được BQL các KCN tỉnh BRVT cấp GCN đăng ký đầu tư, còn lại 10 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 2020 khoảng **362,93 tỷ đồng**, đạt 124% so với kế hoạch năm 2020.

*b. Thu phí đường bộ:*

Doanh thu năm 2020 khoảng **66,42 tỷ đồng**, đạt 103% so kế hoạch 2020.

*c. Dịch vụ tư vấn giám sát:*

Trong năm 2020, doanh thu khoảng **1,99 tỷ đồng**, đạt 57% kế hoạch 2020 do các đơn vị thi công chưa hoàn tất thủ tục thanh quyết toán hợp đồng.

*d. Sân tập Golf:*

Doanh thu năm 2020 khoảng **1,08 đồng**, đạt 77% so với kế hoạch 2020, do Công ty có chính sách miễn giảm tiền thuê mặt bằng nhằm hỗ trợ đối tác trước ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.

1.2. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ bản đối với các dự án Công ty đang triển khai:

*a) Công tác Đất đai đối với dự án KCN – ĐT Châu Đức:*

Stt	Nội dung	Thực hiện đến 31/12/2020		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% So với kế hoạch năm 2020
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	4		5		6
1	Kiểm kê đất đai, tài sản, cây trái, hoa màu trên đất	52,22	-	1.866,38		40%
2	Lập và phê duyệt phương án bồi thường	281,86	1.433,47	1.853,77	2.826,81	85%
3	Nhận bàn giao mặt bằng của các hộ dân	79,73	-	1.542,62		266%
4	Chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ dân	230,84	1.224,42	1.783,14	2.628,37	-
5	Nộp tiền sử dụng đất KĐT		39,00			100%



Stt	Nội dung	Thực hiện đến 31/12/2020		Lũy kế thực hiện đến thời điểm báo cáo		% So với kế hoạch năm 2020
		Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	Diện tích (ha)	Thành tiền (tỷ đồng)	
1	2	4		5		6
6	Công tác xin giao đất:					
a	Hoàn tất thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền SĐĐ	74,00		1.148,30		21%
a.1	Khu công nghiệp			819,80		
a.2	Khu đô thị	74,00		328,50		100%
b	Xin giao, thuê đất	23,81		1.450,65		71%
b.1	Khu công nghiệp			1.098,34		
b.2	Khu đô thị	23,81		352,31		100%

b) Công tác dự án và xây dựng cơ bản:

**- Khu đô thị Châu Đức:**

Tổng chi phí thiết kế, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu đô thị đã thực hiện trong năm 2020 khoảng **87,47 tỷ đồng**, đạt 115% so với kế hoạch, bao gồm:

+ Khu đô thị phía Bắc:

○ Điều chỉnh Quy hoạch 1/500 Khu đô thị Châu Đức - phạm vi Biệt thự golf: Đã ký Hợp đồng Tư vấn thiết kế, dự kiến tháng 03/2021 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch.

○ Hoàn tất công tác lựa chọn Nhà thầu và thi công tuyến cống thoát nước mưa, nước thải băng ngang sân Golf.

○ Thi công tuyến cống thoát nước thải đường tạm vào sân Golf: đang triển khai thi công và dự kiến hoàn tất nghiệm thu đưa vào sử dụng tháng 06 năm 2021.

+ KDC Sonadezi Hữu Phước:

○ Đang thực hiện công tác xin chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chủ trương phân lô bán nền) kèm theo hạ tầng hoàn chỉnh theo quy định sau khi hoàn tất hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I.

○ Đang thực hiện thiết kế bản vẽ thi công – dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước Giai đoạn 2.

○ Thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 – khoảng 25,2ha.

○ Đang thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công 2 block nhà dự án nhà thương mại (Shophouse) - KDC Sonadezi Hữu Phước.



○ Hoàn tất thẩm định và phê duyệt Dự án đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà Thu nhập thấp - KDC Sonadezi Hữu Phước.

○ Đang tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện Gói thầu Đường song hành phía Nam (Đoạn từ nút giao số 2 đến hết tuyến).

#### – Khu công nghiệp Châu Đức:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đã thực hiện trong năm 2020 là **284,34 tỷ đồng**, đạt 95% so với kế hoạch, bao gồm các hạng mục sau:

+ *San nền*: Thực hiện năm 2020 khoảng **65 ha**. Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **655 ha**.

+ *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa*: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 2,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 35 km đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa.

+ *Kênh, mương thoát nước*: Trong năm hoàn tất thi công khoảng 2 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng 5,44 km kênh, mương thoát nước.

+ *Hệ thống cấp nước*: Thực hiện năm 2020 khoảng 2,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng **20,65 km** hệ thống cấp nước.

+ *Hệ thống thoát nước thải*: Thực hiện năm 2020 khoảng 5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã hoàn tất đầu tư xây dựng khoảng **23,57 km** hệ thống thoát nước thải.

+ *Hệ thống chiếu sáng*: Thực hiện năm 2020 khoảng 4,5 km. Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **13,4 km** hệ thống chiếu sáng.

+ *Cây xanh, thảm cỏ*: Thực hiện năm 2020 khoảng 3 km. Lũy kế đến nay đã hoàn tất thi công cây xanh được 16,5 km.

+ *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 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Đang vận hành thử nghiệm và thực hiện các thủ tục xin phép xả thải theo quy định đối với Trạm XLNT tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02, công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm, nâng tổng công suất xử lý nước thải lên 4.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

+ *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 khoảng 4km dọc các đường trục chính Khu công nghiệp nhằm cung cấp điện liên tục ổn định cho Nhà đầu tư.



○ 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.

○ Hệ thống Camera: Đã hoàn tất lắp đặt hệ thống Camera quan sát trên các khu vực hoàn thiện hạ tầng trong KCN, sân golf, khu dân cư Sonadezi Hữu Phước nhằm bảo đảm công tác an ninh trật tự cho các dự án và chủ động xử lý kịp thời các tình huống phát sinh (nếu có).

– **Sân Golf Châu Đức:** Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2020 của dự án sân Golf là **67,76 tỷ đồng**, đạt 19% 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 hạng mục San nền tạo hình Sân Golf Resort 18 lỗ.
- + Hoàn tất các thủ tục nghiệm thu và đưa vào sử dụng Nhà trạm bơm và đường ống dẫn nước thô cho Sân Golf Resort và trạm biến áp Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- + Đang triển khai thi công xây dựng Công trình Nhà câu lạc bộ - Phần thô và các hạng mục phụ trợ của sân Golf Resort 18 lỗ.
- + Đang hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật Sân Golf Tournament 18 lỗ để trình Bộ Xây dựng thẩm định và phê duyệt.
- + Đã hoàn tất các thủ tục lựa chọn Đơn vị Tư vấn quản lý vận hành Sân golf để cùng hợp tác vận hành Sân Golf Châu Đức.

– **Dự án BOT đường 768:** Chi phí đầu tư XDCB năm 2020 đã thực hiện là 24 triệu đồng, đạt 0,02% kế hoạch. Tình hình thực hiện dự án như sau:

+ Dự án BOT đường 768 đang được vận hành theo Hợp đồng Dự án số 2333/2009/HĐ.BOT-768 ngày 18/12/2009 về việc Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao Dự án BOT đường 768 đã ký giữa Sở Giao thông vận tải Đồng Nai và Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và tuân thủ các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

+ Theo Quyết định số 19/2020/QĐ-TTg ngày 17/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ thì Dự án phải hoàn thành việc đầu tư hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ theo hình thức điện tử không dừng trước ngày 31/12/2020. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã có tờ trình số 445/TTr-SZC-BOT ngày 12/5/2020 về việc trình báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục thu phí không dừng Dự án BOT đường 768; tuy nhiên đến nay vẫn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt điều chỉnh dự án, do đó Công ty chưa có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

+ Do Dự án BOT đường 768 chưa triển khai đầu tư hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ theo hình thức điện tử không dừng trước ngày 31/12/2020 là chưa thực hiện đúng theo Quyết định số 19/2020/QĐ-TTg ngày 17/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ. Để tuân thủ các quy định của văn bản pháp luật hiện hành nên Công ty đã



tạm dừng hoạt động thu phí sử dụng dịch vụ đường bộ tại các Trạm thu phí thuộc dự án BOT đường 768.

+ Khi tạm dừng hoạt động thu phí dẫn đến không có doanh thu thu phí để chi trả các chi phí như: Trả gốc và lãi vay cho Quỹ đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai, Ngân hàng BIDV; Thực hiện công tác bảo dưỡng thường xuyên đường bộ, sửa chữa đột xuất khác...; Chi lương và các khoản theo lương, phụ cấp ...cho người lao động của Xí nghiệp BOT; Chi phí hoạt động khác.

## 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, 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 2020, 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 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;
- + Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 vào ngày 31/03/2020 và tại cuộc họp đã thông qua kế hoạch hoạt động cũng như các vấn đề trọng yếu cần thực hiện trong năm 2020;
- + 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...;
- + Hoàn tất công tác bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty;
- + Tổ chức chi trả tiền cổ tức năm 2019 cho cổ đông theo đúng quy định;
- + Hoàn tất công tác đánh giá nội bộ và đánh giá lại của chuyên gia lại 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 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 2020**

- Trong năm 2020, 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**

- Trong năm, Hội đồng Quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Thư mời họp, tài liệu họp đã được gửi đầy đủ đến thành viên HĐQT, BKS để xem xét và cho ý kiến.

- Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp và lấy ý kiến đều phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, đồng thời hoàn toàn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập với đầy đủ nội dung, có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham dự họp và được gửi đến thành viên theo đúng các quy định hiện hành.

- Các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan đều được HĐQT thông qua và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định. Theo đánh giá của 02 thành viên độc lập Hội đồng Quản trị, Công ty tuân thủ rất tốt Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định liên quan đến hoạt động 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 2020 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 2020 là 1.200.666.665 đồng.

+ Tiền lương của Chủ tịch HĐQT chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 1.209.600.000 đồng.

+ Tiền lương của Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách được thực hiện theo Quyết toán lương của năm là 792.172.000 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 2021**

### **1. HĐQT định hướng hoạt động trong năm 2021 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 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 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 2021

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng doanh thu	584.258
2	Lợi nhuận sau thuế	176.289
3	Tổng số thuế và các khoản phát sinh phải nộp NSNN	162.000
4	Tổng kinh phí bồi thường GPMB	3.298.250
5	Tổng vốn đầu tư XD CB	817.000
6	- Quỹ lương 2021	54.048
	<i>Trong đó:</i>	
	+ Quỹ lương Người quản lý	6.048
	+ Quỹ lương CB.CNV	48.000
	- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021, Quỹ lương thực hiện của người lao động và người quản lý sẽ được quyết toán theo Thông tư 28/2016/TT-BLĐTBXH.	

*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 2020, tiếp tục mời gọi nhà đầu tư ký thỏa thuận thuê đất và ký hợp đồng thuê đất trong năm 2021 với diện tích khoảng 50 ha (Trong đó diện tích ký hợp thuê đất khoảng 26 - 28 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 2021 khoảng 461,43 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ cho thuê đất (đất công nghiệp, nhà xưởng cho thuê và phí quản lý) khoảng 455,83 tỷ đồng.

#### b) Kinh doanh thu phí đường bộ:

Do hoạt động thu phí hiện đang tạm ngưng chờ ý kiến của Sở Ban Ngành nên Công ty tạm thời không có kế hoạch doanh thu cho hoạt động thu phí đường bộ năm



2021. Trường hợp UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt hạng mục thu phí không dừng, Công ty sẽ đẩy nhanh công tác đầu tư xây dựng để sớm được thu phí trở lại.

**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 2021: Doanh thu khoảng 3 tỷ đồng.

**d) Sân tập Golf:**

- Theo dõi và duy trì hợp đồng cho thuê sân tập.

- Kế hoạch doanh thu năm 2021: 530 triệu đồng.

**đ) Kinh doanh Bất động sản dân dụng:**

- Triển khai công tác tiếp thị & bán hàng KDC Sonadezi Hữu Phước.

- Kế hoạch doanh thu năm 2021: 90 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 2021: khoảng 16 tỷ đồng.

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

Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 khoảng 817 tỷ đồng và bồi thường giải phóng mặt bằng năm 2021 khoảng 3.298,2 tỷ đồng.

Chi tiết như sau:

**1.2.1. Công tác đất đai đối với dự án KCN – ĐT Châu Đức:**

- Công tác nhận bàn giao mặt bằng giải quyết vướng mắc mặt bằng thi công: Tiếp tục giải quyết vướng mắc mặt bằng thi công của các hộ dân. Nhận bàn giao mặt bằng các hộ đã phê duyệt phương án bồi thường năm 2020 và năm 2021 diện tích khoảng 230 ha (KCN 100 ha; KĐT 130 ha).

- Công tác xin thuê đất: Thực hiện các thủ tục để xin giao đất khu đô thị diện tích 75,58 ha, thuê đất khu công nghiệp diện tích 108,61 ha. Thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23,81 ha đợt 6 khu đô thị.

- Công tác kiểm kê: Kiểm kê diện tích 214 ha (Khu công nghiệp 160 ha, Khu đô thị 54 ha).

- Công tác xác định tính pháp lý về đất đai, lập và phê duyệt phương án bồi thường: Lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích 262,65 ha tổng kinh phí bồi thường 2.132,69 tỷ đồng (trong đó, huyện Châu Đức diện tích 141,03 ha tổng kinh phí dự kiến 916,69 tỷ đồng, thị xã Phú Mỹ diện tích 121,62 ha tổng kinh phí 1.216 tỷ đồng).

- Chi trả kinh phí bồi thường: Thực hiện chi trả kinh phí bồi thường diện tích 314 ha số tiền 2.386,74 tỷ đồng (Huyện Châu Đức diện tích 219,38 ha số tiền 1.170,74 tỷ đồng; Thị xã Phú Mỹ diện tích 121,62 ha tổng kinh phí 1.216 tỷ đồng).



### 1.2.2. Khu đô thị Châu Đức:

Tổng chi phí đầu tư dự kiến trong năm 2021 khoảng 149,57 tỷ đồng, bao gồm:

- Khu đô thị phía Bắc:

✓ Hoàn tất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Châu Đức và điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư Khu Đô thị.

✓ Lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Châu Đức và kế hoạch hợp tác đầu tư kinh doanh KĐT phía Bắc.

- KDC Sonadezi Hữu Phước:

✓ Hoàn tất công tác xin chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo hạ tầng hoàn chỉnh theo quy định.

✓ Triển khai thi công Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa – giai đoạn 2 (15,3ha).

✓ San nền hoàn thiện các lô đất còn lại trong khu vực 15,3ha.

✓ Thi công hoàn chỉnh hệ thống thoát nước thải, điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng, trồng cây xanh, an toàn giao thông trong phạm vi giai đoạn 2 – khoảng 15,3ha.

✓ Lập dự án đầu tư: hoàn tất công tác thiết kế bản vẽ thi công – dự toán xây dựng các lô nhà còn lại Dự án Xây dựng kinh doanh Nhà Thương mại (Nhà Shophouse) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

✓ Hoàn tất công tác triển khai thiết kế BVTC-DTXD và thi công lô nhà thu nhập thấp R4.

### 1.2.3. Khu công nghiệp Châu Đức:

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng KCN dự kiến trong năm 2021 là 319,24 tỷ đồng, chi tiết như sau:

- Thực hiện san nền khoảng 186 ha.

- 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 Cổng Khu công nghiệp, Khu thông tin.

- 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.

### 1.2.4. Dự án Sân Golf Châu Đức:

Tổng chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản dự kiến năm 2021 của dự án sân Golf là 348,19 tỷ đồng. Chi tiết như sau:

- Hoàn tất thi công Sân Golf Resort 18 lỗ và đưa vào khai thác vận hành.



- Hoàn tất thẩm định và phê duyệt thiết kế kỹ thuật Sân Golf Tournament 18 lỗ.
- Triển khai lựa chọn nhà thầu và thi công các hạng mục sân golf Tournament.

### **1.2.5. Dự án BOT đường 768:**

Với tình hình thực tế như hiện nay, Công ty đang tạm ngừng hoạt động thu phí tại các trạm thu phí của dự án BOT đường 768, kế hoạch tiếp theo trong năm 2021, Công ty sẽ tập trung giải quyết các khó khăn, vướng mắc liên quan đến nhân sự, chi phí... Sau khi có quyết định phê duyệt dự án điều chỉnh hoặc văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở, Ban, Ngành, Công ty sẽ triển khai các công việc tiếp theo phù hợp với thực tế.

### **2. Giải pháp thực hiện:**

Để hoàn thành kế hoạch năm 2021 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 2021, Công ty cũng sẽ đẩy mạnh công tác tiếp thị, quảng bá hình ảnh để chào bán sản phẩm KDC Sonadezi Hữu Phước (Giai đoạn 1) 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 phục vụ công tác thu hút đầu tư.
- 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 vẫn đang diễn biến phức tạp và chưa ổn định, điều này vẫn gây 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 tiếp tục ủy quyền HĐQT trong 6 tháng đầu năm 2021 thực hiện rà soát điều chỉnh kế hoạch năm 2021



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 trang thông tin điện tử của Công ty nếu có sự điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

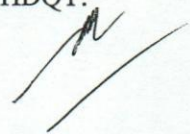
### 3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty 2021

Trong năm 2021, 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, 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



*Phạm Xuân Bách*